



DUTB

iz slabega v dobro

POLLETNO POROČILO DUTB 2017

KAZALO VSEBINE

PREGLED IN KLJUČNI Poudarki PRVEGA POLLETJA 2017	1
PREDSTAVITEV DUTB	5
KORPORATIVNO UPRAVLJANJE IN SPREJEMANJE ODLOČITEV	6
ORGANIZACIJA	7
POSLOVNO POROČILO	9
PREGLED POMEMBNEJŠIH DOGODKOV V PRVEM POLLETJU 2017	9
UPRAVLJANJE SREDSTEV	10
KREDITNE IN NALOŽBENE ODLOČITVE	11
UPRAVLJANJE TERJATEV	12
UPRAVLJANJE PORTFELJA NEPREMIČNIN	18
FINANČNI PREGLED PRVEGA POLLETJA 2017	23
USTVARJENI PRILIVI	23
ODPLAČILO DOLGA	25
KAZALNIKI USPEŠNOSTI	26
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	28
BILANCA STANJA	32
UPRAVLJANJE S TVEGANJI	36
SISTEM IN MODEL UPRAVLJANJA S TVEGANJI	36
NOTRANJA REVIZIJA	37
KLJUČNA TVEGANJA IN NJIHOVO OBVLADOVANJE	38
DELNICA DUTB	41
NAZNANITVE SUMOV KAZNIVIH RAVNANJ IN SODELOVANJE Z RAČUNSKIM SODIŠČEM	42
IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA	44
RAČUNOVODSKI IZKAZI	45
BILANCA STANJA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE, KI SE JE KONČALO 30. JUNIJA	45
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA	46
IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGajočEGA DONOSA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA	47
IZKAZ GIBANJA KAPITALA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA	47
IZKAZ DENARNIH TOKOV DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA	48
POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	49

KAZALO SLIK

SLIKA 1: PREGLED PRVEGA POLLETJA 2017 ZA DUTB	1
SLIKA 2: SREDSTVA V UPRAVLJANJU	2
SLIKA 3: USTVARJENI PRILIVI PO KVARTALIH	3
SLIKA 4: VPLIVI NA KAPITAL OD USTANOVITVE	4
SLIKA 5: NAPREDEK NA PRESTRUKTURIRANJIH	4
SLIKA 6: ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	8
SLIKA 7: SREDSTVA V UPRAVLJANJU	10
SLIKA 8: PREGLED SPREJETIH ODLOČITEV	11
SLIKA 9: VREDNOTENI PRIMERI GLEDE NA STRATEGIJO	12
SLIKA 10: BRUTO IZPOSTAVLJENOST POSOJIL IN POŠTENA VREDNOST PO PANOGAH	13
SLIKA 11: PRIMERI S STRATEGIJO PRESTRUKTURIRANJA	14
SLIKA 12: GIBANJE PORTFELJA LASTNIŠKIH NALOŽB V PRVEM POLLETJU 2017	16
SLIKA 13: STRATEGIJA UNOVČEVANJA ZAVAROVANJ	17
SLIKA 14: GIBANJE PORTFELJA NEPREMIČNIN V PRVEM POLLETJU 2017	19
SLIKA 15: STRUKTURA PORTFELJA NEPREMIČNIN	20
SLIKA 16: STROŠKI UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN	22
SLIKA 17: USTVARJENI PRILIVI	23
SLIKA 18: MESEČNI USTVARJENI PRILIVI V PRVEM POLLETJU 2017	24
SLIKA 19: USTVARJENI PRILIVI V PRVEM POLLETJU 2017 GLEDE NA PORTFELJ IN VIR	24
SLIKA 20: SKUPNA ODPLAČILA DOLGA/REFINANCIRANJE IN ODHODKI IZ FINANCIRANJA	25
SLIKA 21: GIBANJE POSOJIL V PRVEM POLLETJU 2017	33

KAZALO TABEL

TABELA 1: POPRAVKI VLOŽENEGA KAPITALA DUTB OD USTANOVITVE DALJE	2
TABELA 2: OSNOVNI PODATKI O DRUŽBI NA DAN 22. SEPTEMBER 2017	5
TABELA 3: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PO DELOVNIH PODROČJIH	7
TABELA 4: ZNAČILNOSTI PORTFELJA LASTNIŠKIH NALOŽB DUTB NA DAN 30. JUNIJ 2017	15
TABELA 5: KONVERZIJE DOLGA V KAPITAL IN DODATNI NAKUPI V PRVEM POLLETJU 2017	17
TABELA 6: KAZALNIKI USPEŠNOSTI	26
TABELA 7: IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	28
TABELA 8: IZID IZ POSOJIL	28
TABELA 9: IZID IZ LASTNIŠKIH NALOŽB IN OBVEZNIC	29
TABELA 10: IZID IZ ZALOG NEPREMIČNIN IN OPREME	29
TABELA 11: ODHODKI FINANCIRANJA	30
TABELA 12: STROŠKI POSLOVANJA	30
TABELA 13: DRUGI IZID BREZ NEPREMIČNIN	31
TABELA 14: TRANSAKCIJSKI STROŠKI	31
TABELA 15: POVZETEK BILANCE STANJA	32
TABELA 16: FINANČNE OBVEZNOSTI NA DAN 30. JUNIJ 2017	34
TABELA 17: OSNOVNE INFORMACIJE O DELNICI DUTB	41

PREGLED IN KLJUČNI POUČKI PRVEGA POLLETJA 2017

Prvo polletje 2017 je bilo za DUTB delovno ter nadvse uspešno na področjih zaključevanja transakcij, prodaje nepremičnin in ustvarjenih prilivov, poleg tega pa so se občutno znižali tudi stroški financiranja. Kombinacija pozitivnih učinkov, vezanih na optimizacijo organizacije in procesov po pripojitvi, odsotnosti večjih izrednih stroškov ter nadzora nad rednimi stroški je prav tako prispevala k odličnemu polletnemu rezultatu, dobičku v višini 17,1 milijona EUR.

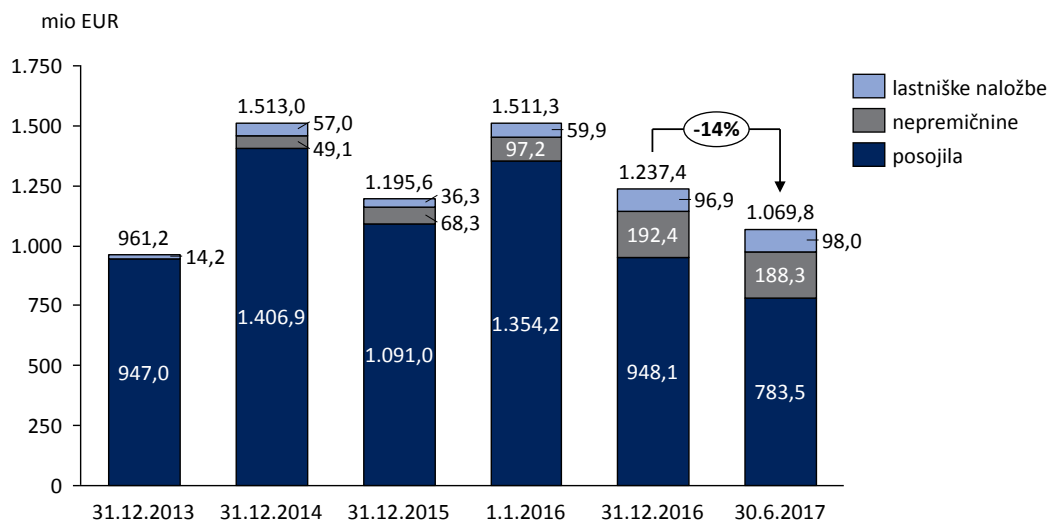
SLIKA 1: PREGLED PRVEGA POLLETJA 2017 ZA DUTB

	2016		2017	
	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX
Pomembnejši dogodki	Poplačilo obveznice DUT02 Povečanje osnovnega kapitala za 50 mio EUR	Prodaja terjatev družb skupine DZS	Zaključek prodaje družbe Cimos d.d.	
Korporativno upravljanje	Imre Balogh kot glavni izvršni direktor	Miha Juhart imenovan za neizvršnega direktorja Mitja Križaj imenovan za neizvršnega direktorja		
Zaposleni	155	145	150	140
Kreditne in investicijske odločitve	596	576	489	
Ustvarjeni prilivi	105,7 mio EUR	111,7 mio EUR	134,7 mio EUR	62,7 mio EUR

OPOMBA: Predstavljeno je število stalno zaposlenih, tj. zaposlenih, ki niso vključeni na časovno omejenih projektih.

Ob uspešni likvidaciji premoženja, predvsem terjatev, so se v prvem poletju 2017 sredstva v upravljanju DUTB zmanjšala za 14 %. Znatne prodaje nepremičnin, predvsem v Celovških dvorih in Nokturnu, pa tudi drugih tipov in lokacij, so bile z vidika velikosti portfelja nadomeščene z novimi prevzemi nepremičnin, saj DUTB namerava tudi v prihodnje na trgu ponuditi priložnosti za dodatne stanovanjske enote, zemljišča ter druge vrste nepremičnin.

SLIKA 2: SREDSTVA V UPRAVLJANJU



OPOMBA: Podatek na 1. januar 2016 predstavlja pošteno vrednost portfelja sredstev po pripojitvi Factor banke in Probanke k DUTB. S pripojitvijo je DUTB pridobila v upravljanje tudi manjši leasing portfelj, ki je vključen med »posojila«.

Ob odsotnosti dodatnih transakcij zaradi odločitev lastnika, ki bi vplivale na kapital DUTB, je povprečni letni EROE (ekonomski dobiček na vloženi kapital, izračunan kot vrednost kapitala na 30. junij 2017 glede na vloženi kapital s popravki zaradi odločitev lastnika) znašal 14,3 % in tako znatno presegal vrednost, določeno v Smernicah.

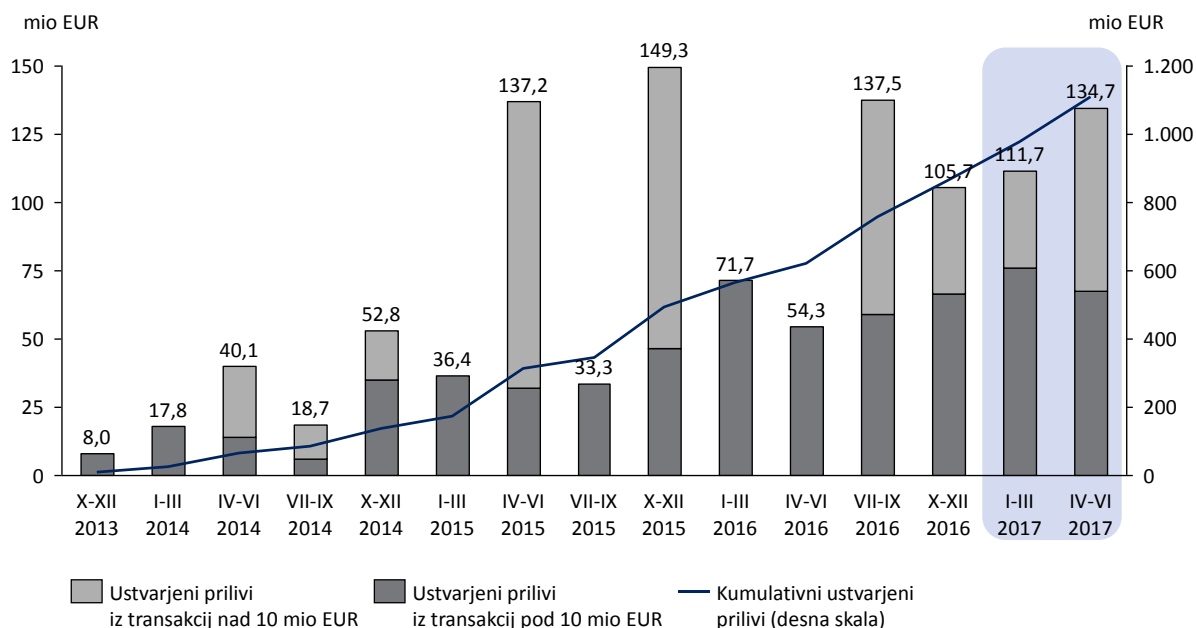
TABELA 1: POPRAVKI VLOŽENEGA KAPITALA DUTB OD USTANOVITVE DALJE

v mio EUR	Vpliv na kapital DUTB
Vloženi kapital s strani Republike Slovenije v letu 2013	203,6
Skupno vračilo kapitala lastniku v obdobju 2013 – prvo polletje 2017	-196,2
Prenos slabih sredstev iz NLB, NKBM, Abanke in Banke Celje v letih 2013 in 2014	-110,1
Druge transakcije v skladu z odločitvami skupščine (v letih 2014 in 2015)	-5,4
Pripojitev Factor banke in Probanke v začetku leta 2016	-79,4
Pripojitev petih odvisnih družb Factor banke in Probanke v prvem polletju leta 2016	-1,4
Dejansko vloženi kapital	7,4
Dokapitalizacije	53,1
Dokapitalizacija v maju 2016 (knjižena v juliju 2016)	*3,1
Dokapitalizacija v decembru 2016	50,0
Vloženi kapital s popravki (vračila lastniku in dokapitalizacije) do sredine leta 2017	60,5

OPOMBA: Dokapitalizacija je bila izvedena v nominalnem znesku 4,6 milijona EUR, ob čemer pa je DUTB pripoznala začetno izgubo v znesku 1,5 milijona EUR.

Od ustanovitve do sredine leta 2017 je DUTB ustvarila 1.109,2 milijona EUR prilivov, kar predstavlja 54,8 % prenosne vrednosti sredstev, prenesenih v sklopu ukrepov za krepitev stabilnosti bank ter pripojitve Factor banke in Probanke. Že v prvem polletju 2017 je DUTB preseгла zakonski letni cilj glede ustvarjenih prilivov iz prenesenih in pripojenih sredstev. Z aktivnim upravljanjem sredstev je bilo ustvarjenih 246,4 milijona EUR prilivov, kar predstavlja 12,3 % kumulativne prenosne vrednosti sredstev.¹ K temu izjemnemu rezultatu so pomembno prispevale tako manjše kot večje transakcije.

SLIKA 3: USTVARJENI PRILIVI PO KVARTALIH

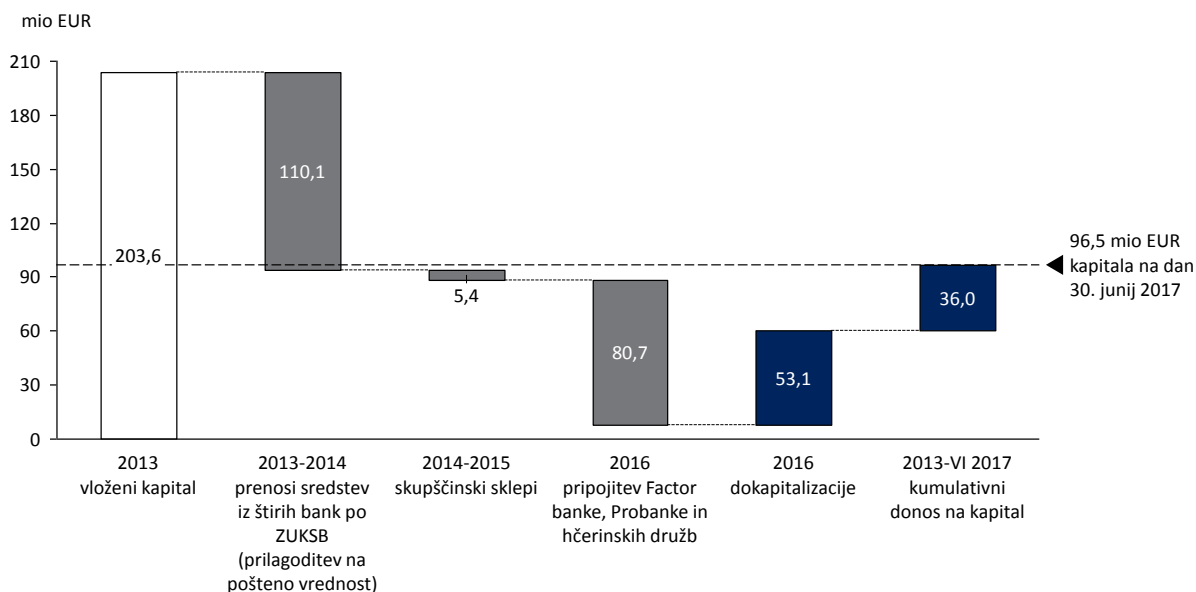


Ustvarjeni prilivi iz upravljanja sredstev so omogočili DUTB, da je občutno znižala zadolženost – za 272,3 milijona EUR v prvem polletju 2017. Ker je pri tem šlo za obveznosti s poroštvom Republike Slovenije, je to imelo pomemben vpliv na znižanje potencialnega dolga države.

Positiven rezultat iz prevrednotenja posojilnega portfelja, razpolovljeni stroški financiranja ter nižji stroški poslovanja (tudi na račun notranjega izvajanja določenih računovodskih, svetovalnih in pravnih storitev, ki so bile prej koriščene na trgu) so bili glavni razlogi za polletni dobiček v višini 17,1 milijona EUR, ki je kapital DUTB na dan 30. junij 2017 povečal na 96,5 milijona EUR.

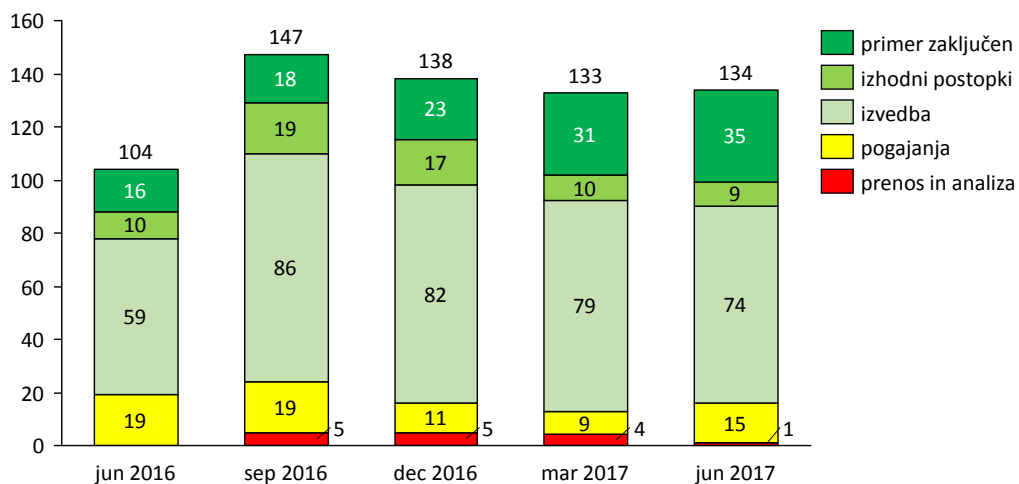
¹ Podatek o ustvarjenih prilivih, predstavljen tu in drugje v dokumentu, je pridobljen po »metodi čistega denarnega toka«, ki se lahko razlikuje od računovodskega prepoznavanja tako v času kot obsegu transakcij. Za izračun predpisanega kazalnika uspešnosti se ne morejo upoštevati vsi prilivi.

SLIKA 4: VPLIVI NA KAPITAL OD USTANOVITVE



Dosežen je bil tudi nadaljnji napredek na področju prestrukturiranj, kar kaže tudi občutno višje število zaprtih primerov kot pred šestimi meseci.

SLIKA 5: NAPREDEK NA PRESTRUKTURIRANJH



OPOMBA: Napredek pri stanju primerov je mesečno ocenjen s stani upravljalcev terjatev. Število primerov v prestrukturiranju oziroma unovčevanju zavarovanj lahko niha zaradi sprememb okoliščin v upravljanju primera ali zaradi spremembe strategije, ki jo zasleduje DUTB.

Napredek v dodatnih primerih, pridobljenih s pripojitvijo Factor banke in Probanke k DUTB, je spremljan po interni reorganizaciji, tj. od julija 2016.

Predstavljena klasifikacija se v namenu in metodologiji razlikuje od bolj konservativne klasifikacije na primere v prestrukturiranju/unovčevanju zavarovanj, ki je uporabljena za potrebe vrednotenja, zato zgornji podatek ni primerljiv s podatki, ki jih prikazuje Slika 9 ter podatki, ki so predstavljeni v računovodskem delu polletnega poročila.

PREDSTAVITEV DUTB

TABELA 2: OSNOVNI PODATKI O DRUŽBI NA DAN 22. SEPTEMBER 2017

Firma	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (ang. Bank Assets Management Company)
Skrajšana firma	DUTB, d.d. (ang. BAMC)
Sedež	Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
Telefon	+386 8 2054 235
Telefaks	+386 1 4293 859
E-naslov	info@dutb.eu
Spletna stran	www.dutb.eu
Osnovna dejavnost	Zbiranje terjatev in ocenjevanje kreditne sposobnosti
Registrski vložek	2013/11708, Okrožno sodišče Ljubljana
Matična številka	6339620000
Davčna številka	41251482
Identifikacijska številka za DDV	SI41251482
Osnovni kapital	104.117.500,00 EUR
Število delnic	104.117.500 rednih kosovnih delnic
Lastništvo	Republika Slovenija

Upravni odbor		Trajanje mandata do
Neizvršni direktorji na dan 22. september 2017	Miha Juhart, predsednik upravnega odbora	27. januar 2022
	Janez Širovnik, namestnik predsednika upravnega odbora	31. december 2017
	Juan Barba Silvela	28. marec 2021
	Mitja Križaj	27. januar 2022
Izvršni direktorji na dan 22. september 2017	Imre Balogh, glavni izvršni direktor	30. september 2021
	Janez Škrubej, izvršni direktor za upravljanje premoženja	31. december 2017
	Aleš Koršič, izvršni direktor za korporativne zadeve	31. december 2017

OPOMBA: 5. januarja 2017 je Vlada kot skupščina DUTB imenovala Miho Juharta in Mitjo Križaja za neizvršna direktorja za obdobje petih let s pričetkom mandata 28. januarja 2017.

Po njegovi prošnji za razrešitev s funkcije je mandat nekdanjemu neizvršnemu direktorju Marku Simonetiju potekel 27. januarja 2017.

KORPORATIVNO UPRAVLJANJE IN SPREJEMANJE ODLOČITEV

DUTB je družba z enotirnim sistemom upravljanja, njen najvišji organ odločanja pa je upravni odbor. Upravni odbor glede na določbe ZUKSB in Statuta DUTB sestavljajo štiri neizvršni in trije izvršni direktorji. Upravni odbor ima tri komisije (revizijsko komisijo, komisijo za prejemke ter akreditacijsko komisijo) ter kreditni in naložbeni odbor upravnega odbora. Revizijska, akreditacijska komisija ter komisija za prejemke imajo poleg neizvršnih direktorjev tudi zunanjega člana s primernimi strokovnimi izkušnjami v Sloveniji. Kreditni in naložbeni odbor upravnega odbora sestavljajo vsi člani upravnega odbora. Upravni odbor in vse njegove komisije delujejo v skladu z ustreznimi poslovniki.

DUTB ima oddelek notranje revizije, ki poroča neposredno revizijski komisiji. Poleg tega odbor za upravljanje s tveganji in skladnost poslovanja podpira delo izvršnih direktorjev, njegova poročila pa so redni del zasedanj upravnega odbora. Upravnemu odboru poročata tudi enota skladnosti poslovanja ter enota korporativne varnosti, kar zagotavlja neodvisen pregled nad aktivnostmi DUTB na vseh operativnih ravneh.

Upravni odbor je ustanovil izvršni kreditni in naložbeni odbor in operativni kreditni in naložbeni odbor za odločanje o terjatvah in drugi sredstvih, ki jih upravlja DUTB. Upravni kreditni in naložbeni odbor po potrebi daje soglasje k odločitvam/predlogom izvršnega kreditnega in naložbenega odbora.

Ločnica med različnimi ravni kreditnih in naložbenih odborov je jasno opredeljena skupaj z odločevalci na posameznih odborih. Operativni kreditni in naložbeni odbori sedaj sprejemajo več operativnih odločitev za dolžnike z večjo izpostavljenostjo ter večino odločitev za dolžnike z manjšo izpostavljenostjo, medtem ko izvršni kreditni in naložbeni odbor še vedno sprejema večino odločitev za dolžnike s pomembnejšo izpostavljenostjo. Članstvo v odborih in glasovalne pravice so zasnovane tako, da se v celoti izključi morebiten konflikt interesov.

Proces sprejemanja odločitev je bil prenovljen na celotno načelo štirih oči pri sprejemanju odločitev na operativni ravni, ki vodjem na operativni ravni omogoča sprejem operativnih odločitev z manjšimi izpostavljenostmi. Odločitve z večjim vplivom na DUTB se sprejemajo na nivoju izvršnega odbora. Strateške smernice za upravljanje sredstev še vedno v celoti določa upravni odbor. Pri odločitvah v zvezi z danimi dodatnimi posojili (določenimi z ZUKSB) je potreben podroben pregled, ločen od kreditnega upravljanja, tudi s strani pravnega oddelka in oddelka finančnih analiz.

Ob takšni strukturi kreditnih in naložbenih odborov so odgovornosti jasne – več odgovornosti je delegirane na operativni nivo, hkrati pa sta okrepljena odločanje in nadzor nad primeri z veliko izpostavljenostjo in/ali vplivom na izvršni ravni.

ORGANIZACIJA

Organizacijska struktura, postavljena v preteklem letu, omogoča DUTB kar najbolj učinkovito in uspešno upravljanje sredstev. V procese so bile vključene vodoravne kontrole z jasno delitvijo nalog med upravljanjem terjatev/nepremičnin/lastniških naložb, analizami poslovanja in preverjanjem vrednotenij, zaledno in pravno podporo. Obrambne linje so postavljene z funkcijami notranje revizije, skladnosti poslovanja in preprečevanja pranja denarja ter korporativne varnosti, ki vse poročajo upravnemu odboru.

Skupno število zaposlenih na DUTB se je v prvem polletju 2017 znižalo za 5 % (8 zaposlenih), število stalno zaposlenih pa se ni spremenilo.

TABELA 3: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PO DELOVNIH PODROČJIH

Organizacijska enota	Skupaj zaposleni		Stalno zaposleni	
	30. junij 2017	31. december 2016	30. junij 2017	31. december 2016
Upravljanje terjatev	40	48	39	39
Upravljanje premoženja	34	35	31	32
Analize in pravna podpora	25	21	24	21
Podpora in drugo	44	40	42	40
Vodstvo	6	6	6	6
Nerazporejeni	5	12	3	7
Skupaj	154	162	145	145

OPOMBA: Stalno zaposleni so zaposleni, ki niso vključeni na časovno omejenih projektih.

»Nerazporejeni« so zaposleni, ki so na DUTB prišli s pripojitvijo v letu 2016 in so na dolgotrajni bolniški ali porodniški odsotnosti.

POSLOVNO POROČILO

PREGLED POMEMBNEJŠIH DOGODKOV V PRVEM POLLETJU 2017

5. januarja 2017 je Vlada kot skupščina DUTB imenovala Miho Juharta in Mitjo Križaja za neizvršna direktorja za obdobje petih let s pričetkom mandata 28. januarja 2017. 23. februarja 2017 je upravni odbor za svojega novega predsednika izvolil Miho Juharta.

27. januarja 2017 je DUTB zaključila prodajo terjatev do družb DZS d.d., Ljubljana, Delo prodaja d.d., Ljubljana in Terme Čatež d.d., Čatež družbi York Global Finance Offshore BDH (Luxembourg) S.a.r.l.

1. februarja 2017 je DUTB ob presežni likvidnosti, ki je bila posledica prilivov iz prodaj sredstev v decembru 2016 in januarju 2017 ter dokapitalizacije v decembru 2016, predčasno poplačala 168,0 milijona EUR sindiciranega dolgoročnega posojila.

26. aprila 2017 je DUTB objavila svoje letno poročilo za leto 2016, na katerega je revizor podal mnenje brez pridržka. Vlada v vlogi skupščine DUTB je leto poročilo potrdila 21. junija 2017.

10. maja 2017, po uspešnem refinanciranju na trgu, sta družbi Sava turizem in Sava TMC poplačali svoje odprte obveznosti do DUTB v skupnem znesku transakcije skoraj 30 milijonov EUR. S tem je bila poplačana celotna izpostavljenost omenjenih družb, ki je bila prenesena na DUTB.

18. maja 2017, po zelo zahtevnem prodajnem postopku in ob izpolnjevanju vseh zahtev iz pogodbe o prodaji in nakupu, podpisane 14. oktobra 2016, je DUTB prodala svoj 47-odstotni delež v družbi Cimos d.d. strateškemu vlagatelju – družbi TCH, ki je del italijanskega investicijskega podjetja Palladio Holding Group.

Konec maja 2017 sta finančna holdinga Vizija Holding in Vizija Holding Ena refinancirala večino svojih obveznosti do DUTB. Z dodatnim refinanciranjem avgusta 2017 so bile obveznosti obeh družb, ki so bile prenesene na DUTB, v skupnem znesku čez 40 milijonov EUR v celoti poplačane.

Ob uspešnem ustvarjanju prilivov in prej navedenih večjih transakcijah je DUTB že v maju 2017 presegla zakonski letni cilj letne unovčitve najmanj 10 % prenesenih sredstev.

30. maja 2017 je DUTB, ob presežni likvidnosti zaradi uspešnega zaključka več transakcij, predčasno poplačala 70,0 milijona EUR sindiciranega dolgoročnega posojila.

UPRAVLJANJE SREDSTEV

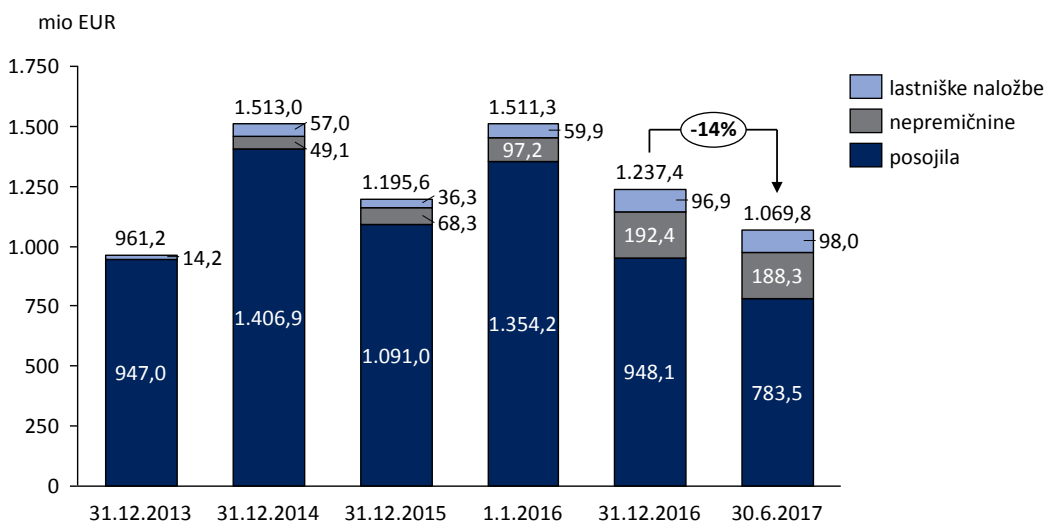
Sredstva DUTB se večinoma upravljajo posamično, na ravni terjatev ali lastniške naložbe do posameznega dolžnika (družbe) oziroma posamezne nepremičnine. V primerih, ko ima DUTB tako posojila in lastniške naložbe do istega dolžnika, DUTB maksimira njuno skupno vrednost (enterprise value). Kjer je to smiselno, DUTB upravlja poslovne skupine kot celote.

VSA SREDSTVA SO NAPRODAJ

Vsa sredstva DUTB so naprodaj ves čas in kadar koli DUTB prejme zanje zadovoljivo ponudbo. DUTB izvaja prodaje v konkurenčnih in preglednih postopkih s ciljem maksimizacije vrednosti sredstev.

Na dan 30. junij 2017 je DUTB upravljala skoraj 1,1 milijarde EUR sredstev. Večino (73,2 %) so predstavljala posojila, ki so jim po vrednosti sledile nepremičnine (17,6 %) ter lastniške naložbe (9,2 %). Slednja dva portfelja sredstev se v primerjavi s koncem leta 2016 vrednostno nista veliko spremenila, medtem ko se je posojilni portfelj zaradi uspešnih prodaj in refinanciranj terjatev znižal za 17,4 %.

SLIKA 7: SREDSTVA V UPRAVLJANJU



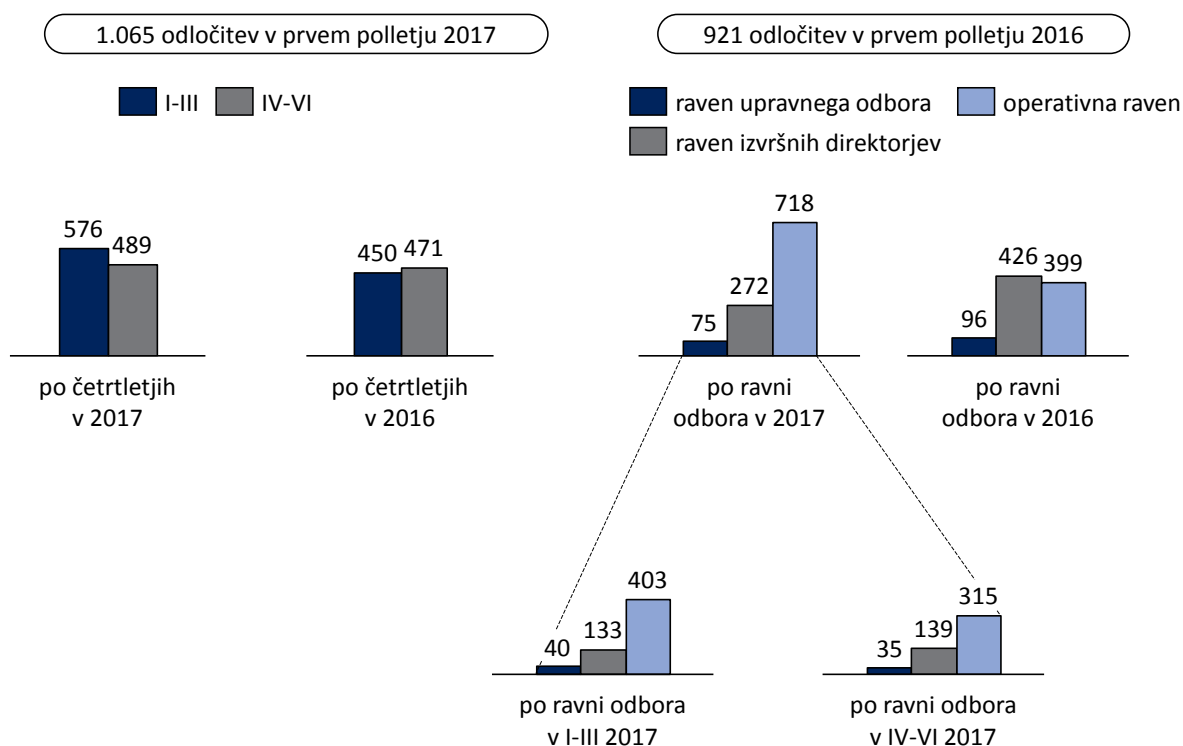
OPOMBA: Podatek na 1. januar 2016 predstavlja pošteno vrednost portfelja sredstev po pripojitvi Factor banke in Probanke k DUTB. S pripojitvijo je DUTB pridobila v upravljanje tudi manjši leasing portfelj, ki je vključen med »posojila«.

KREDITNE IN NALOŽBENE ODLOČITVE

Upravljanje sredstev zahteva sprejemanje vrste kreditnih in naložbenih odločitev, ki se nanašajo na terjatve do dolžnikov, lastniških naložb in nepremičnine. Osnova za sprejem kreditne ali naložbene odločitve je akcijski načrt, ki ga pripravi upravljavec terjatev ali upravljavec premoženja. V akcijskem načrtu so opredeljene strategije za maksimizacijo vrednosti posameznega primera, kot tudi podrobni podatki o dolžniku, znesek izpostavljenosti do dolžnika in razlogi, ki so privedli do nelikvidnosti oziroma plačilne nesposobnosti ter jasna utemeljitev podanega sklepa. Kreditne in naložbene odločitve se sprejemajo na treh različnih ravneh kreditnih in naložbenih odborov glede na velikost, kompleksnost in usmeritvene posledice izpostavljenosti.

Na podlagi pripravljenih akcijskih načrtov je DUTB v prvem polletju 2017 obravnavala 1.065 kreditnih in naložbenih odločitev na operativni ravni, izvršni ravni ter ravni upravnega odbora.

SLIKA 8: PREGLED SPREJETIH ODLOČITEV



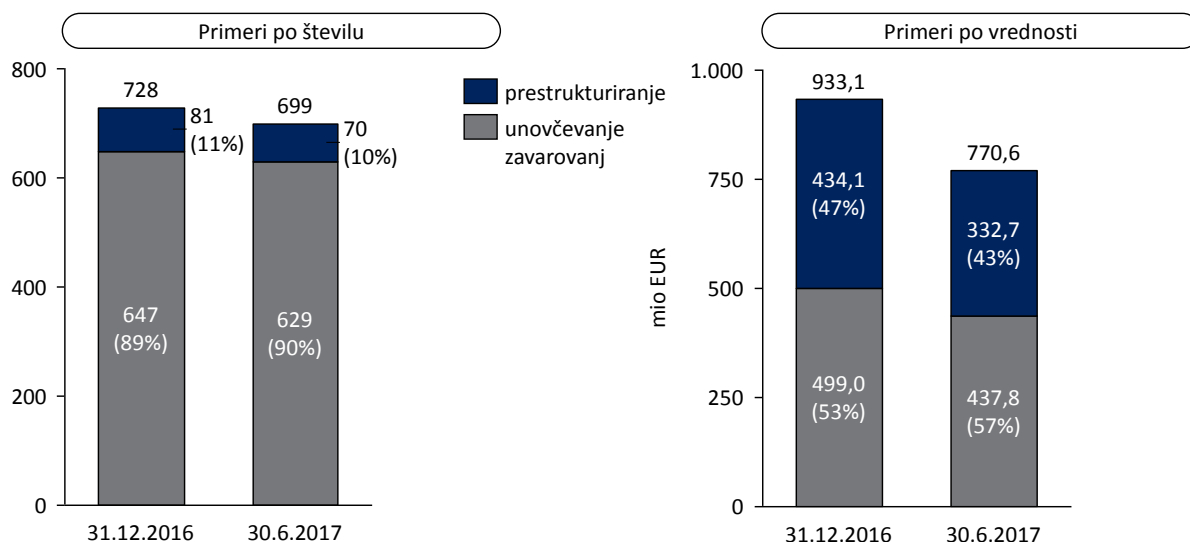
UPRAVLJANJE TERJATEV

DUTB ima v svojem portfelju v upravljanju dolžnike z različnimi izpostavljenostmi. 1.328 primerov z manjšimi izpostavljenostmi je bilo ocenjenih na skupinski ravni, 699 dolžnikov pa posamično. Slednji večji primeri so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju.

STRATEGIJE DO DOLŽNIKOV²

Konec prvega polletja 2017 je bilo individualno vrednotenih 699 primerov, 70 s prevladujočo strategijo prestrukturiranja in 629 primerov s prevladujočo strategijo unovčevanja zavarovanj. Število primerov se je v primerjavi s koncem leta 2016 znižalo za 4 %, vrednostno pa za 17 %, saj so bile v prvem polletju 2017 realizirane nekatere večje transakcije. Ocenjena poštna vrednost predstavljenih primerov znaša 770,6 milijona EUR, kar predstavlja 18 % celotne bruto izpostavljenosti v skupnem znesku 4,2 milijarde EUR. Medtem, ko je številčno razmerje med primeri s strategijo prestrukturiranja in primeri s strategijo unovčevanja zavarovanj ostalo praktično nespremenjeno, se je vrednostni delež primerov s strategijo unovčevanja zavarovanj v celotnem portfelju terjatev povečal.

SLIKA 9: VREDNOTENI PRIMERI GLEDE NA STRATEGIJO



OPOMBA: Navedena skupna vrednost primerov na tej in na slikah v nadaljevanju se razlikuje od vrednosti posojil, kot jo prikazuje Slika 7, ker so bile poleg individualnih vrednotene tudi terjatve z nižjo izpostavljenostjo, ki tu niso predstavljene.

² Za potrebe vrednotenja portfelja sta možni strategiji definirani kot sledi:

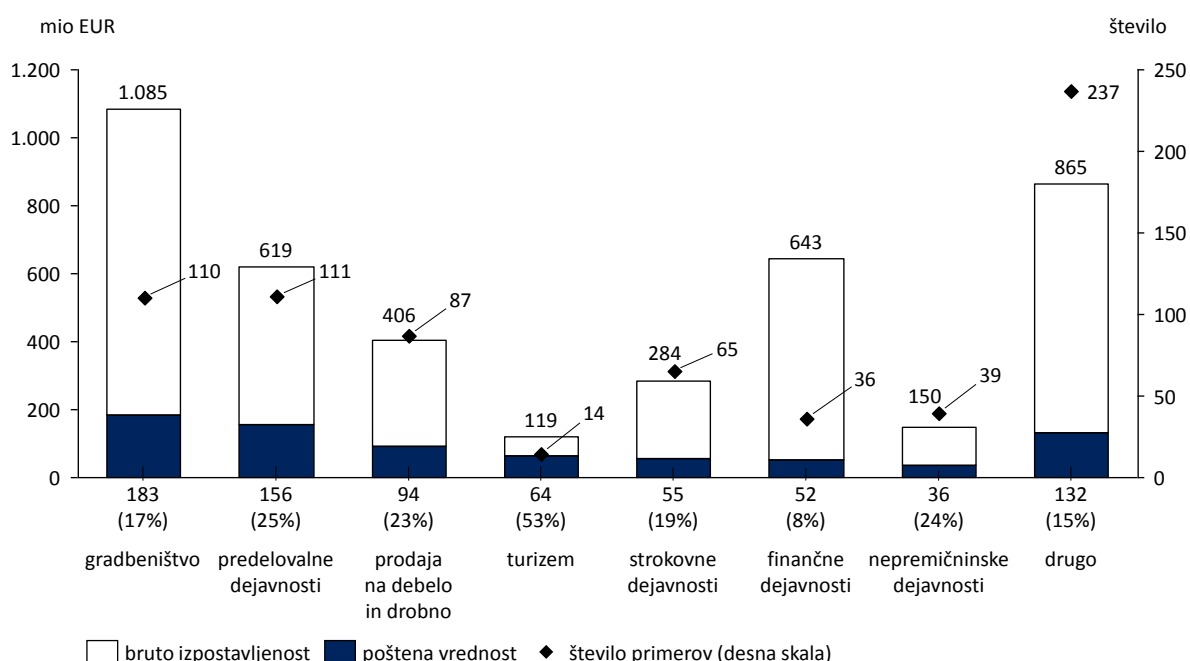
- Primer je beležen s strategijo prestrukturiranja, kjer je ocena uspešnosti prestrukturiranja ocenjena na vsaj 50 %, v vsakem primeru pa je kot rezervna možnost ocenjena tudi vrednost po strategiji unovčevanja zavarovanj.
- Primer je beležen s strategijo unovčevanja zavarovanj, kjer je njegova vrednost odvisna izključno od zavarovanj in so pričakovani denarni tokovi za DUTB povezani s prodajo teh sredstev. Poleg podjetij v stečaju ta kategorija vključuje tudi druge primere, ki temeljijo na poplačilu iz prodaje sredstev, npr. izterjave, prostovoljno dezinvestiranje ipd.

Ob tem je potrebno poudariti, da lahko DUTB kratkoročno zasleduje strategijo prestrukturiranja tudi pri primerih, ki so za potrebe vrednotenja beleženi s strategijo unovčevanja zavarovanj, če in dokler to ne poslabšuje upniške pozicije DUTB, glej Napredek na prestrukturiranih (stran 4).

ZNAČILNOSTI PORTFELJA

Več kot četrtnina celotne bruto izpostavljenosti portfelja je vezana na gradbeništvo, in čeprav je ocenjeno poplačilo terjatev s 17 % malce podpovprečno, je panoga še vedno največja glede na vsebovano pošteno vrednost. Vrednostno sledi panoga predelovalne dejavnosti s 23 % povprečnim poplačilom, drugi največji delež celotne bruto izpostavljenosti pa predstavlja panoga finančnih dejavnosti, ki izstopa po majhnem številu primerov, kar ima za posledico najvišjo povprečno bruto izpostavljenost na primer (17,9 milijona EUR), ter najnižjem povprečnem poplačilu pri 8 %. Na drugi strani za turistično panogo ocenjena vrednost presega polovico bruto izpostavljenosti na relativno majhnem številu primerov.

SLIKA 10: BRUTO IZPOSTAVLJENOST POSOJIL IN POŠTENA VREDNOST PO PANOGAH



OPOMBA: Razvrstitev po panogah po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008). Panoge so razvrščene po pošteni vrednosti. Prikazane so tiste, ki same predstavljajo pomemben delež portfelja, medtem ko so preostali primeri, skupaj s tistimi v tujini, združeni v kategorijo »drugo«.

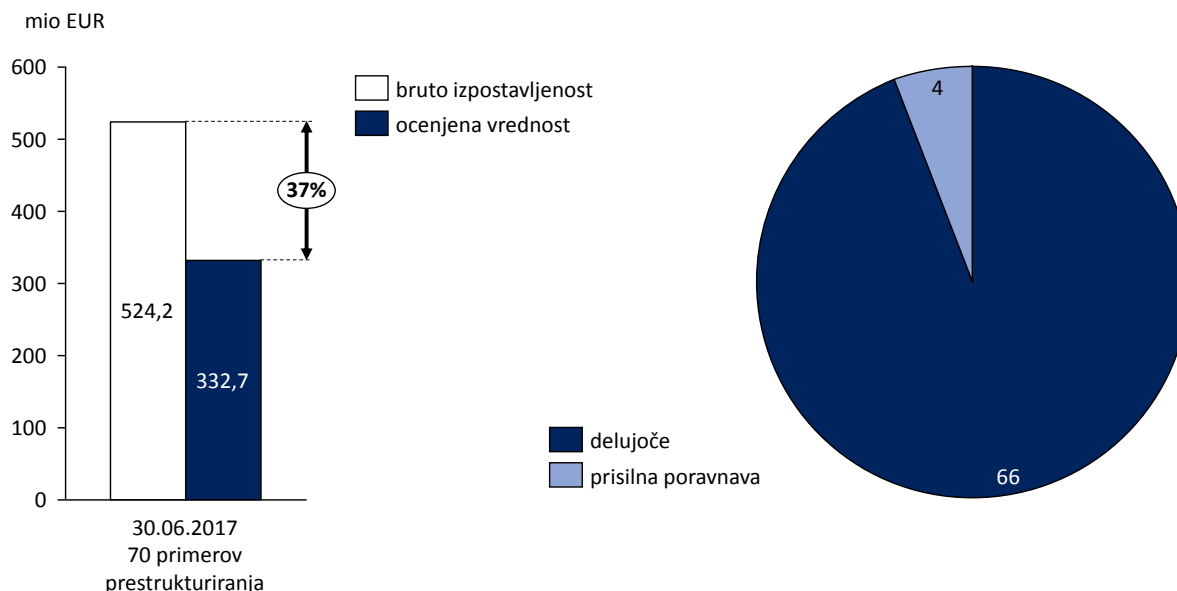
PRESTRUKTURIRANJE DOLŽNIKOV

Cilj DUTB pri prestrukturiranju družbe je zagotoviti dolgoročno učinkovitost poslovanja dolžnika in njegovo konkurenčnost ter doseči največje mogoče poplačilo dolgov z denarnimi tokovi iz poslovanja. DUTB prav tako skuša zmanjšati zadolženost dolžnika na vzdržno raven, s čimer se izboljša položaj dolžnika in povečuje vrednost pri prodaji terjatev. Poleg finančnega prestrukturiranja dolžnika je navadno potrebno tudi operativno prestrukturiranje.

Konec junija 2017 je DUTB ocenila 70 družb s prevladujočo strategijo prestrukturiranja, do katerih je imela za 524,2 milijona EUR bruto terjatev, ocenjena poštena vrednost teh terjatev pa je znašala 332,7 milijona EUR. Razlika med bruto vrednostjo terjatev in ocenjeno pošteno vrednostjo v višini

36,5 % kaže, da je pričakovati od dolžnikov v prestrukturiranju precej višje poplačilo kakor od dolžnikov s strategijo unovčevanje zavarovanj, saj tam omenjena razlika znaša 88,0 %.

SLIKA 11: PRIMERI S STRATEGIJO PRESTRUKTURIRANJA



DUTB izvaja ukrepe finančnega prestrukturiranja v sodelovanju z drugimi upniki. S temi ukrepi DUTB dolžnikom omogoča podaljšanje roka za odplačilo dolgov, delno razdolžitvev, izboljšanje kapitalne strukture ter zagotavljanje dodatne likvidnosti. DUTB lahko pretvori svoje terjatve v lastniško naložbo, prevzame druge terjatve ali lastniške deleže ali poveča kapital posameznih dolžnikov z denarnimi sredstvi ali stvarnim vložkom.

PRIMER CIMOS

S prenosom terjatev od več slovenskih bank v letih 2013 in 2014, je DUTB postala največji upnik družbe Cimos d.d. s terjatvami, višjimi od 136 milijonov EUR, in kasneje, preko konverzije terjatev v kapital, tudi največjih lastnik (47 %) proizvajalca avtomobilskih delov. DUTB je sprožila upniško prisilno poravnavo, s katero je dobila možnost imenovanja novega vodstva, ki je izvedlo temeljito operativno prestrukturiranje, ki je bilo ključnega pomena za prihodnji razvoj družbe. Hkrati je potekalo finančno prestrukturiranje ter iskanje novega lastnika.

Kljub več zapletom, ki so prodajni proces občutno podaljšali, so prodajalci z DUTB na čelu v oktobru 2016 podpisali kupoprodajno pogodbo z družbo TCH, ki je del italijanskega poslovnega sistema Palladio Holding Group. Do samega zaključka transakcije je bilo potrebno razrešiti več odprtih zadev, med katerimi je bil najtrši oreh dogovor s hrvaškim DAB-om in podpis dogovora (MRA) z bankami upnicami. Po dolgotrajnem postopku prodaje je Cimos d.d. v maju 2017 končno dobil novega lastnika, ki je podjetju že zagotovil svežo likvidnost, in hkrati strateškega partnerja, ki bo družbi lahko zagotovil nov začetek ter poskrbel za njeno nadaljnjo rast in razvoj. Investitor bo družbi Cimos d.d. zagotovil potrebna znanja in sredstva za nadaljnji uspešni razvoj podjetja ter njegovo vnovično uvrstitev na seznam najuspešnejših proizvajalcev.

UPRAVLJANJE LASTNIŠKIH NALOŽB

DUTB pridobi lastniške naložbe v okviru upravljanja terjatev, ko se v sklopu prestrukturiranja dolžnika izvede konverzija terjatev v lastniško naložbo (D/E swap). Ne glede na pojavno obliko terjatve (posojilo ali lastniška naložba) DUTB vedno zasleduje cilj maksimizacije skupne vrednosti (enterprise value). Lastniške naložbe DUTB pridobiva tudi preko ukrepov unovčevanja zavarovanj, ko pridobi lastniške deleže in delnice, ki jih v stečajnih postopkih ni bilo moč prodati. Znatno portfelj lastniških naložb je bil pridobljen tudi ob pripojitvi Factor banke in Probanke k DUTB.

S prevzemom ali povečanjem lastniškega deleža v dolžniku DUTB tudi začasno prevzame ali poveča kontrolo nad dolžnikom, kjer preko imenovanja svojih članov v nadzorne svete ali z neposrednim imenovanjem vodstev v družbah z omejeno odgovornostjo znižuje agentske stroške ter s tem povečuje vrednost svojih sredstev.

Zaradi kapitalske neustreznosti in prezadolženosti podjetij je konverzija terjatev v kapital bistven ukrep v mnogih primerih prestrukturiranja, s katerim DUTB, kot največji upnik, vstopi v lastništvo teh podjetij. Cilj in strategija DUTB ni dolgoročno lastništvo v teh družbah, temveč izboljšanje njihovega poslovanja, s ciljem maksimiranja ustvarjenih prilivov in posledično povečanje vrednosti družb ter prodaja naložb. Postopki prodaj terjatev in/ali lastniških naložb so javni, pregledni in usmerjeni k iskanju največjega števila potencialnih investitorjev, s ciljem doseči najvišje mogoče poplačilo.

Na dan 30. junij 2017 je imela DUTB v večinski lasti 27 družb ter pomembne ali manjšinske lastniške deleže v 29 družbah.³ V 13 družbah v večinski lasti, ki poslujejo v različnih gospodarskih panogah, je DUTB postala lastnik s finančnim prestrukturiranjem v preteklosti (konverzija dolga v lastniški delež). Te družbe se sedaj nahajajo v različnih fazah procesa poslovnega prestrukturiranja, z namenom priprave na začetek postopka prodaje. 10 družb v večinski lasti so podjetja, ki se ukvarjajo z nepremičninami (dve v Sloveniji, osem v tujini), nadaljnji dve družbi sta prav tako projektni družbi, medtem ko je za dve družbi začel postopek likvidacije.

TABELA 4: ZNAČILNOSTI PORTFELJA LASTNIŠKIH NALOŽB DUTB NA DAN 30. JUNIJ 2017

Lastništvo	Število	Vrsta naložbe	Število	Domače/tuje	Število
Večinsko (nad 50 %)	27				
Pomembno (nad 20 %)	4	Delnice	30	Domače	41
Manjšinsko (pod 20 %)	25	Lastniški delež	26	Tuje	15
Skupaj	56	Skupaj	56	Skupaj	56

OPOMBA: DUTB je imela na dan 30. junij 2017 lastniške naložbe v 73 družbah. 17 družb v stečajnih postopkih je izključenih iz pregleda.

³ Lastniški deleži v družbah v stečajnih postopkih so izključeni. Seznam podjetij je mesečno posodobljen in objavljen na spletni strani DUTB.

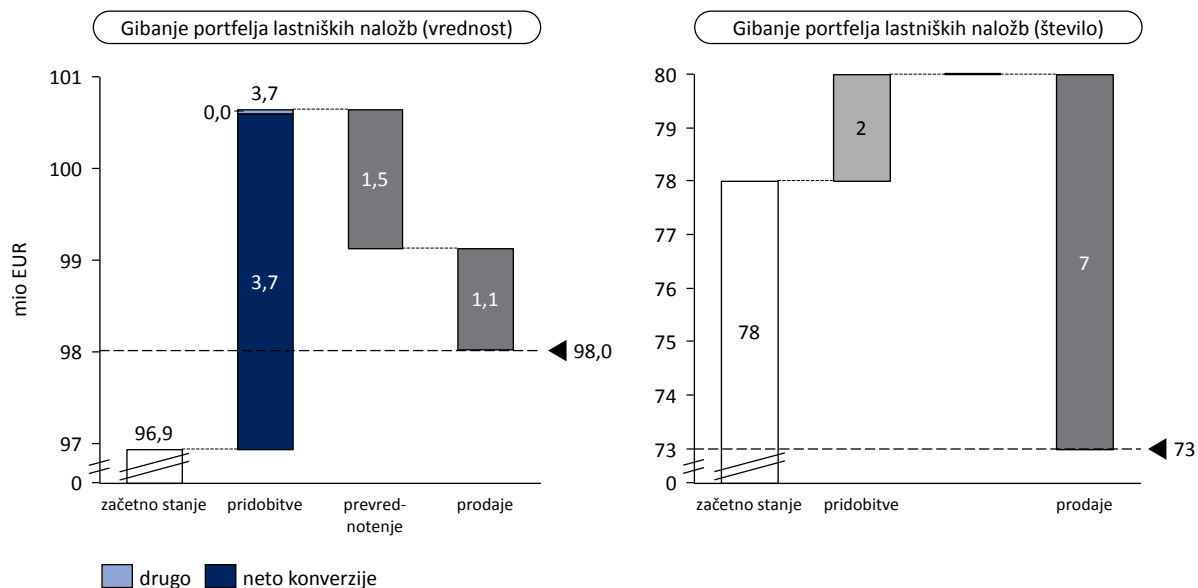
V prvi polovici leta 2017 so bile opravljene naslednje redne dejavnosti:

- V družbah v večinski lasti je bil aktivno spremljan napredek pri prestrukturiranju podjetij, ocenjena kakovost in izvedljivost poslovnih načrtov, spremljane različne vrste tveganj, povezanih z upravljanjem podjetij, ter priprava podjetij za začetek prodajnega procesa. DUTB je sodelovala tudi pri spremembah statutov in uveljavitvi zakona ZPPOGD glede prejemkov vodstva;
- Aktivno upravljanje z manjšinskimi lastniškimi deleži preko spremljanja in analiziranja poslovnih rezultatov družb, udeleževanje skupščin delničarjev in izvrševanje lastniških pravic v skladu z ZGD-1;
- Upravljanje začetih prodajnih procesov;
- Pomemben del časa je bil, zaradi kompleksnosti pravnega okolja in strukture portfelja, namenjen tudi upravljanju devetih večinskih in šestih manjšinskih naložb v tujini.

Po zelo zahtevnem postopku prodaje in ob izpolnjevanju vseh zahtev iz pogodbe o prodaji in nakupu, podpisane oktobra 2016, je DUTB maja 2017 prodala svoj 47-odstotni delež v družbi Cimos d.d. strateškemu vlagatelju – družbi TCH, ki je del italijanskega investicijskega podjetja Palladio Holding Group.

V prvi polovici leta 2017 je DUTB prodala in izstopila iz šestih manjšinskih lastniških deležev, pristopila k prodajnim konzorcijema za prodajo delnic Cinkarne Celje d.d. (ki se je končal brez prodaje), in za prodajo Gorenjske banke d.d. (ki še vedno poteka). DUTB je ustanovila tudi novo podjetje (DUP Pohorje d.o.o.) za upravljanje raznovrstnih nepremičnin na Pohorju, nato pa je začela postopek prodaje družbe in/ali njenih nepremičnin. Število lastniških vrednostnih papirjev se je povečalo za dve novi manjšinski lastniški naložbi iz naslova unovčitve zavarovanja.

SLIKA 12: GIBANJE PORTFELJA LASTNIŠKIH NALOŽB V PRVEM POLLETJU 2017



OPOMBA: Kategorija »drugo« vključuje dokapitalizacije in dodatne nakupe.

Poročana števila vključujejo podjetja v stečaju in predstavljajo samo popolnoma odsvojene naložbe (delna prodaja naložbe ni šteta kot številčna »prodaja«).

TABELA 5: KONVERZIJE DOLGA V KAPITAL IN DODATNI NAKUPI V PRVEM POLLETJU 2017

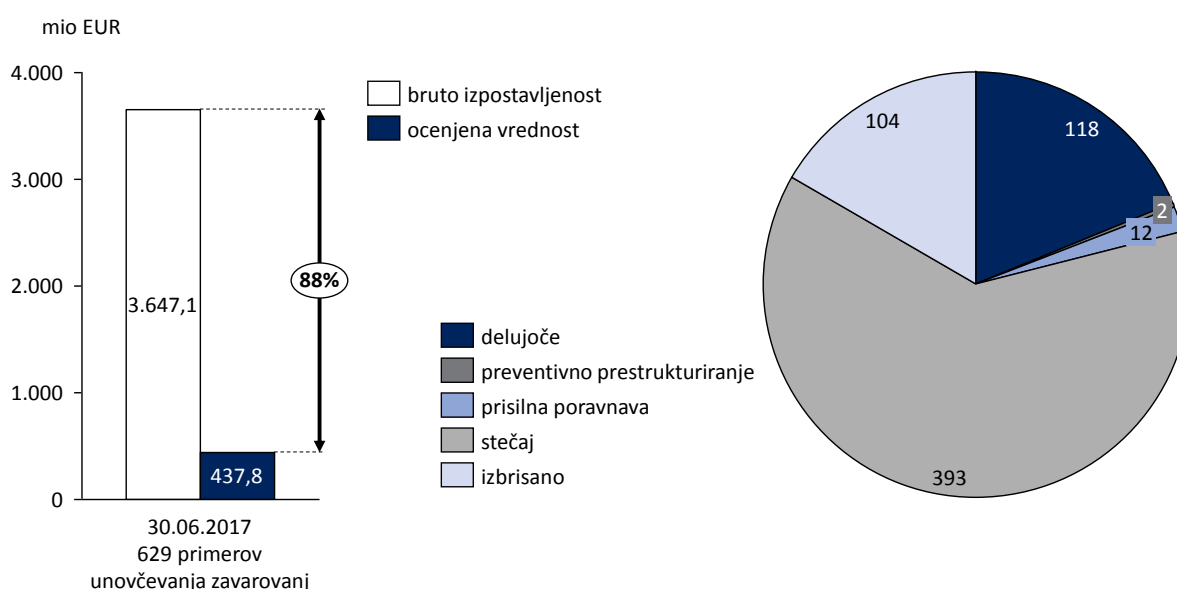
Družba (vrednosti v mio EUR)	Nominalni znesek konverzije v kapital druge družbe	Nakupi
Zvon ena holding d.d.	3,4	
Zvon dva holding d.d.	0,3	
Terme Dobrna		0,03
Skupaj	3,7	0,03

UPRAVLJANJE POSOJIL S STRATEGIJO UNOVČEVANJA ZAVAROVANJ

Kadar dolžniki poslujejo negativno ter tudi z ukrepi finančnega in operativnega prestrukturiranja v prihodnosti ne bi bilo mogoče ustvariti večje vrednosti, kot jo je mogoče dobiti z izterjavo in unovčevanjem zavarovanj, se DUTB kot odgovoren upnik odloča za strategijo unovčevanja zavarovanj. Strategijo unovčevanja zavarovanj se v osnovi uporabi tudi v družbah, zoper katere je bil že uveden stečajni postopek. Po drugi strani pa se lahko unovčevanje zavarovanj izvaja tudi v dogovoru z dolžnikom, brez izvršilnih in insolvenčnih postopkov.

DUTB je konec junija 2017 s strategijo unovčevanja zavarovanj individualno ocenila 629 dolžnikov s skupno bruto izpostavljenostjo v višini 3,6 milijarde EUR, ocena poštene vrednosti pa je znašala 437,8 milijona EUR. V primerjavi z dolžniki v prestrukturiranju imajo te družbe znatno manjši potencial poplačila, saj je znašala ocena poštene vrednosti 12,0 % bruto vrednosti terjatev, medtem ko je ta pri dolžnikih v prestrukturiranju znašala 63,5 % bruto vrednosti terjatev.

SLIKA 13: STRATEGIJA UNOVČEVANJA ZAVAROVANJ



UPRAVLJANJE PORTFELJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine predstavljajo največjo vrednost zavarovanj terjatev, ki so bile prenesene na DUTB. Ker je bila kvaliteta prenesenih terjatev na DUTB slaba in je zato v večini družb dolžnikov najbolj racionalna strategija unovčevanja, bo večina teh zavarovanj - nepremičnin - tudi predmet unovčevanja na trgu s strani stečajnih upraviteljev ter samih dolžnikov. V teh primerih se DUTB poplača s prejeto kupnino, zmanjšano za stroške prodajnih postopkov. DUTB pa se lahko odloči tudi za prevzem nepremičnine z namenom kasnejše prodaje.

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, KI SO ZAVAROVANJE POSOJIL

DUTB aktivno podpira prodajne postopke nepremičnin, ki so zavarovanje posojil, s katerimi upravlja stečajni upravitelj in druge prodajne postopke terjatev, ki so zavarovane z nepremičninami. DUTB za vsako posamezno nepremičnino določi pošteno prodajno ceno in odobri vsako prodajo, kjer je prodajna cena blizu ali nad določeno pošteno prodajno ceno. DUTB na svoji spletni strani objavlja vse sodne dražbe nepremičnin, ki so zavarovanje posojil in se jih v primeru insolventnosti družb v različnih postopkih ponudi v prodajo.

PREVZEM NEPREMIČNIN

Kadar v postopkih unovčevanja zavarovanj (nepremičnin) ni mogoče doseči ustrezne prodajne cene, se DUTB odloči, da sama sodeluje v procesih prodajanja zavarovanj - nepremičnin - kot kupec ter odkupi nepremičnino s poboto terjatve, ki jo ima do dolžnika. Osnovno merilo, ki ga DUTB zasleduje pri sprejemanju odločitev, ali bo prevzela zastavljeno sredstvo v neposredno lastništvo ali ne, je ocena, ali bo lahko DUTB z neposrednim lastništvom in upravljanjem nepremičnine, ki včasih zahteva tudi razvoj nepremičnine in/ali popravila napak, na koncu dosegla prodajo in iztržila za nepremičnino več, kakor znaša prodajna cena, dosežena v postopku unovčevanja nepremičnine s strani stečajnega upravitelja ali same družbe – dolžnika. Pri presoji DUTB upošteva tako stroške upravljanja, ki jih bo imela s prevzemom v lastništvo, kakor tudi stroške financiranja.

Podobno se DUTB odloči za prevzem nepremičnin tudi kadar v stečajnih postopkih za te ni zanimanja na trgu in jih sploh ni mogoče prodati, ob tem da presodi ali nepremičnina ni obremenjena s potencialnimi obveznostmi, na primer zaradi onesnaževanja okolja in podobno.

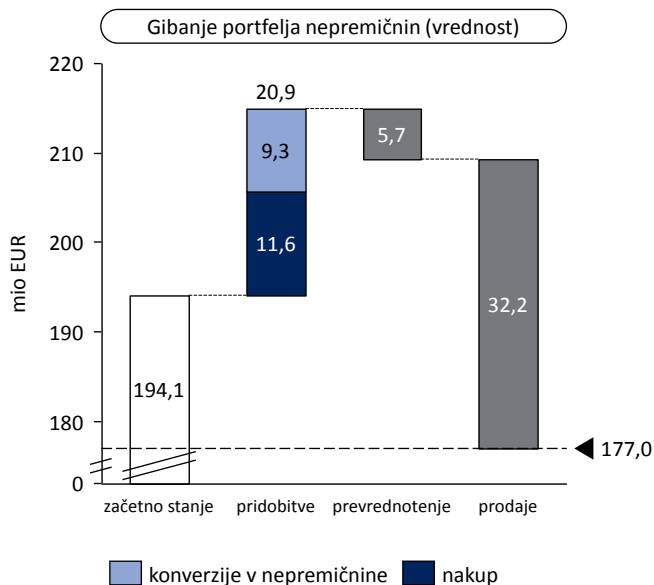
PORTFELJ NEPREMIČNIN DUTB

DUTB je v prvi polovici leta 2017 prek konverzij terjatev prevzela v lastništvo 34 nepremičnin v skupni vrednosti 25,1 milijona EUR. Večje prevzete nepremičninske projekte predstavljajo stavbno zemljišče v poslovni coni Brnik, zemljišči za razvoj stanovanjskih kompleksov Količevo v Domžalah ter Kozolci v Kranju, Ladjedelnica Izola ter zemljišče za razvoj poslovno-industrijske cone Želodnik.

Prodaja DUTB lastniških nepremičnin je v prvi polovici leta 2017 ustvarila prihodke v skupni vrednosti 57,4 milijona EUR (ob zaključenih transakcijah do 30. junija 2017 je bilo lahko v to obdobje knjiženih 40,4 milijona EUR), pri čemer je vsebina prodanih nepremičnin vključevala 31 prodaj zaključenih

nepremičninskih celot ter 335 delnih prodaj (kjer se proda le posamezen del nepremičnine). Največji delež prodaje nepremičnin je zavzemal stanovanjski segment, in sicer bistveno zaradi prodaje stanovanj v soseski Celovski dvori (20,1 milijona EUR) in Nokturnu (17,6 milijona EUR). Večje prodaje poslovno-industrijskega segmenta predstavljajo nepremičninski projekti: Poslovna stavba TVM, Poslovna stavba Vošnjakova in Poslovna stavba Primorje v skupni vrednosti približno 6,9 milijona EUR. DUTB nepremičnine prodaja sama ali s pomočjo nepremičninske agencije, izbrane na javnem razpisu.

SLIKA 14: GIBANJE PORTFELJA NEPREMIČNIN V PRVEM POLLETJU 2017



OPOMBA: Kategorija »nakup« vključuje nepremičnine, ki jih je DUTB pridobila z nakupom na dražbah, hkrati pa pričakuje vračilo vseh kupnin, saj je bila sama zastavna upnica zadevnih nepremičnin. V tem primeru gre torej prav tako za konverzijo dolga v nepremičnino, le da je ta spremljana z denarnim odlivom in prilivom.

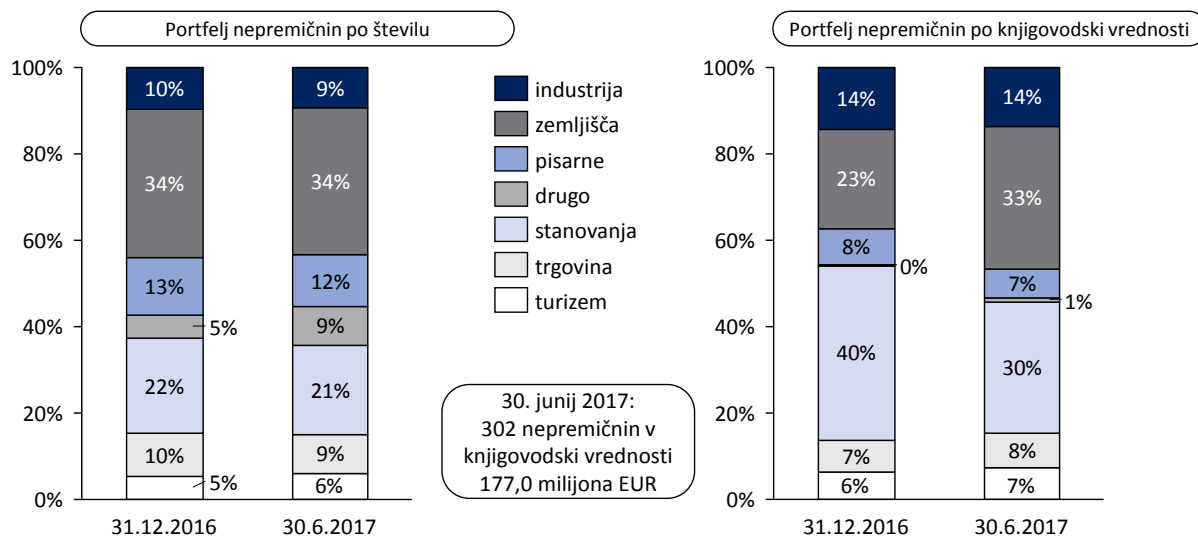
Sredi leta 2017 je čista iztržljiva vrednost nepremičnin znašala 201,1 milijona EUR od katere je, v skladu z IFRS, kot knjigovodska vrednost pripoznano 188,3 milijona EUR.

Razlika 11,3 milijona EUR med predstavljenimi vrednostjo na sliki (177,0 milijona EUR) ter zneskom v finančnih izkazih (188,3 milijona EUR) so avansi ter konverzije/plačane nepremičnine, za katere do 30. junija 2017 primopredaja še ni bila opravljena.

DUTB je v prvi polovici leta 2017 pripravila vsebinsko zasnovo in pravno dokumentacijo za koncept razvoja nepremičninskih projektov v obliki t. i. skupnega vlaganja oz. partnerstev. Le ta bo, ob ugodnem gibanju nepremičninskega trga in primernem izboru nepremičnine, podlaga za ustvarjanje večje dodane vrednosti nepremičninskemu portfelju. DUTB je za ta namen na spletni strani tudi objavila javno namero za izkaz interesa pri bodočem poslovnem sodelovanju, na katero so se odzvali številni investitorji, s katerimi je DUTB že opravila preliminarne pogovore. Za vsak izbrani projekt posebej bo v bodoče tudi objavljen javni razpis za oddajo zavezujočih ponudb, ki bo podlaga za transparenten izbor najugodnejšega partnerja za razvoj ali dokončanje posamezne nepremičnine.

Sredi leta 2017 je DUTB imela v lasti 302 nepremičninski enoti v skupni knjigovodski vrednosti 177,0 milijona EUR. Večinski del lastniških nepremičnin predstavljajo zemljišča in stanovanjske stavbe, sledijo pa jima industrijske nepremičnine. Namembnost zemljišč je predvsem stanovanjska, medtem ko industrijske nepremičnine niso v uporabi.

SLIKA 15: STRUKTURA PORTFELJA NEPREMIČNIN



OPOMBA: Sredi leta 2017 je čista iztržljiva vrednost nepremičnin znašala 201,1 milijona EUR od katere je, v skladu z IFRS, kot knjigovodska vrednost pripoznano 188,3 milijona EUR.

Razlika 11,3 milijona EUR med predstavljenimi vrednostjo na sliki (177,0 milijona EUR) ter zneskom v finančnih izkazih (188,3 milijona EUR) so avansi ter konverzije/plačane nepremičnine, za katere do 30. junija 2017 primopredaja še ni bila opravljena.

CELOVŠKI DVORI

V soseski Celovški dvori je DUTB iz stečajne mase prevzela 226 stanovanj in 23 poslovnih enot, ki so bila skladno z zastavljeno prodajno strategijo skoraj v celoti prodana v treh prodajnih fazah. V prvi polovici leta 2017 je DUTB izvedla primopredaje stanovanj prve prodajne faze iz konca leta 2016 (56 stanovanj), renovirala vsa preostala stanovanja ter s postopkom zbiranja zavezujočih ponudb uspešno zaključila drugo (51 stanovanj) ter tretjo prodajno tranšo (117 stanovanj ter 23 poslovnih prostorov). DUTB je za vsa omenjena stanovanja prejela skoraj 1.500 zavezujočih ponudb ter dosegla povprečno rast izklicnih cen v višini 20 %. Povprečna dosežena tržna vrednost stanovanja je bila okoli 2.350 EUR/m² uporabne površine, torej na površino brez balkonov, teras in shramb. V prvi polovici leta 2017 so prihodki iz prodaje omenjenega projekta znašali približno 20,1 milijona EUR (brez DDV).



NOKTURNO

DUTB je v naselju Nokturno na dražbi prevzela 215 stanovanj ter dve poslovni enoti s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti. Po temeljiti izvedbi investicijsko-vzdrževalnih del v letu 2016 je DUTB v primarnem prodajnem postopku obdobja odprtih vrat z zbiranjem zavezujočih ponudb podpisala 47 prodajnih pogodb, katerih primopredaje stanovanj so bile izvedene



v prvem četrtletju leta 2017. V mesecu februarju 2017 je DUTB zastavljeno prodajno strategijo nadaljevala s klasičnim načinom prodaje, ki je rezultiral v 59 dodatnih prodanih stanovanjskih enotah do konca prvega polletja leta 2017 (cca 12 stanovanj na mesec). Slednje je izjemen rezultat upoštevajoč podatek, da je bilo na celotnem koprskem območju v letu 2016 prodanih okoli 300 stanovanjskih enot (cca. 25 na mesec; vir: GURS poročilo 2016, str. 33) ter da gre za nadpovprečno velika stanovanja višjega kakovostnega razreda. Prodajne cene stanovanj so se med prodajnim fazama zvišale v povprečju za 3,5 %, povprečna dosežena tržna vrednost stanovanjske enote pa je bila 196.000 EUR ali 2.200 EUR/m² prodajne površine s faktorji (oboje z DDV). Do priprave polletnega poročila se je število vseh prodanih stanovanj povzpelo na 129.

POSLOVNA STAVBA TVM

DUTB je poslovni kompleks TVM Maribor kot edini dražitelj julija 2016 prevzela za 3,5 milijona EUR na dražbi v stečajnem postopku TVM d.o.o., skupaj z opremo za proizvodnjo avtobusov. V času stečajnega postopka je kompleks najemala družba TAM EUROPE d.o.o. (ki je tudi kupila blagovno znamko TAM), s katero je DUTB obnovila najemno pogodbo do prodaje kompleksa. Čeprav gre za večjo nepremičnino, ki obsega površino 22.000 m², je bil kompleks



dobro vzdrževan, tako da ga je DUTB prevzela v dobrem stanju. Na podlagi javnega razpisa za oddajo nezavezujočih ponudb, ki je bil objavljen v oktobru 2016, je prispelo več ponudb, za tem pa je bil objavljen še razpis za oddajo zavezujočih ponudb. Najvišjo ponudbo je oddala družba TAM EUROPE d.o.o., s katero je bila prodajna pogodba sklenjena maja 2017. V juliju 2017 je kupec plačal celotno kupnino, 19. julija 2017 pa je bila uspešno opravljena primopredaja in tako zaključen prodajni postopek. V tem procesu je DUTB ustvarila znatno dodano vrednost.

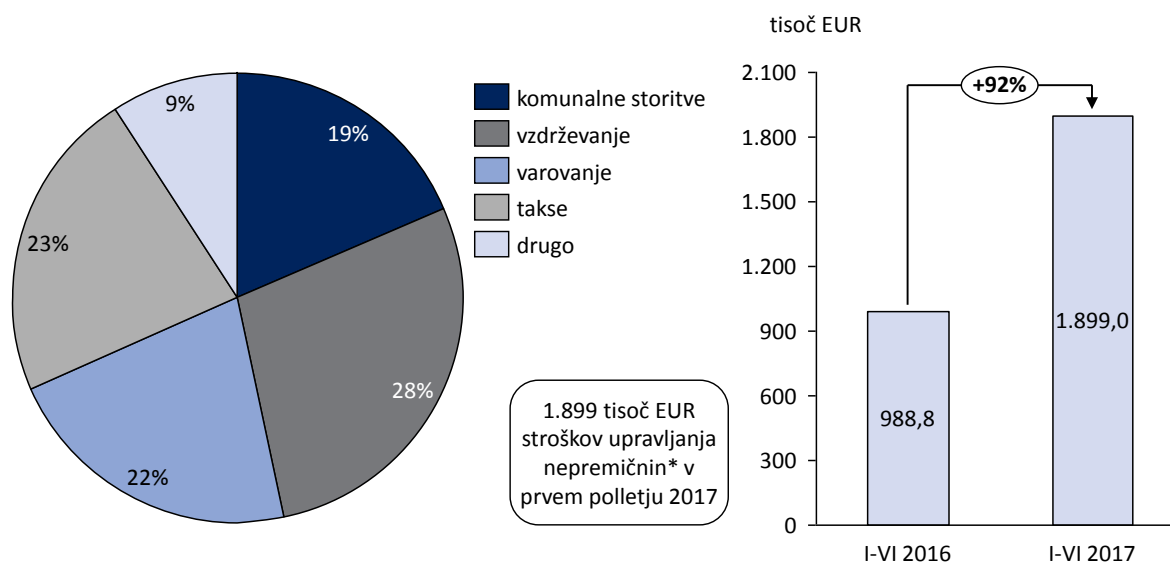
UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Po prevzemu nepremičnine v neposredno lastništvo DUTB poskrbi za vrsto ukrepov, da se zagotovi, da je nepremičnina ustrezno vzdrževana in da se ohrani njena vrednost, kot so čiščenje, odvoz odpadkov, varovanje objektov, popravilo strehe ter oken/vrat, zamenjava ključavnic, košnja trave, itd. Poleg tega je v nekaterih primerih potrebna odprava pravnih in tehničnih napak: pridobitev manjkajoče dokumentacije in dovoljenj, reševanje sporov s sosedi in nekdanjimi podizvajalci, itd. V posameznih primerih pa so potrebne tudi investicije: zaključna dela, nakup manjkajočega dela pri nepremičnini in podobno. Vse nepremičnine morajo biti pripravljene za prodajo.

DUTB za vse nepremičnine, ki jih ima v lasti, skrbi v skladu z načelom skrbnosti, prevzete stavbe so ustrezno zavarovane, poškodovane zgradbe pa so sanirane z namenom preprečevanja vsakršnih dodatnih poškodb. Številne obstoječe najemne pogodbe so bile podaljšane in sklenjene nove.

Z upravljanjem nepremičnin je DUTB v prvem polletju 2017 imela stroške v skupnem znesku 4,3 milijona EUR, povezane predvsem z nepremičninami v lasti in manjši del z nepremičninami, ki so zavarovane kreditom. Največ stroškov je bilo povezanih z vzdrževanjem (ki vključuje razna popravila), sledijo pa jim takse, med katerimi prevladuje NUSZ (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča) v znesku 0,4 milijona EUR za prvo polletje 2017.

SLIKA 16: STROŠKI UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN



OPOMBA: *Predstavljeni so stroški upravljanja nepremičnin brez transakcijskih in investicijskih stroškov upravljanja nepremičnin. Transakcijski stroški prodaje nepremičnin v prvem polletju 2017 so znašali 623 tisoč EUR (62 tisoč EUR v prvem polletju 2016), investicijski stroški upravljanja nepremičnin v prvem polletju 2017 pa 1.772 tisoč EUR (175 tisoč EUR v prvem polletju 2016).

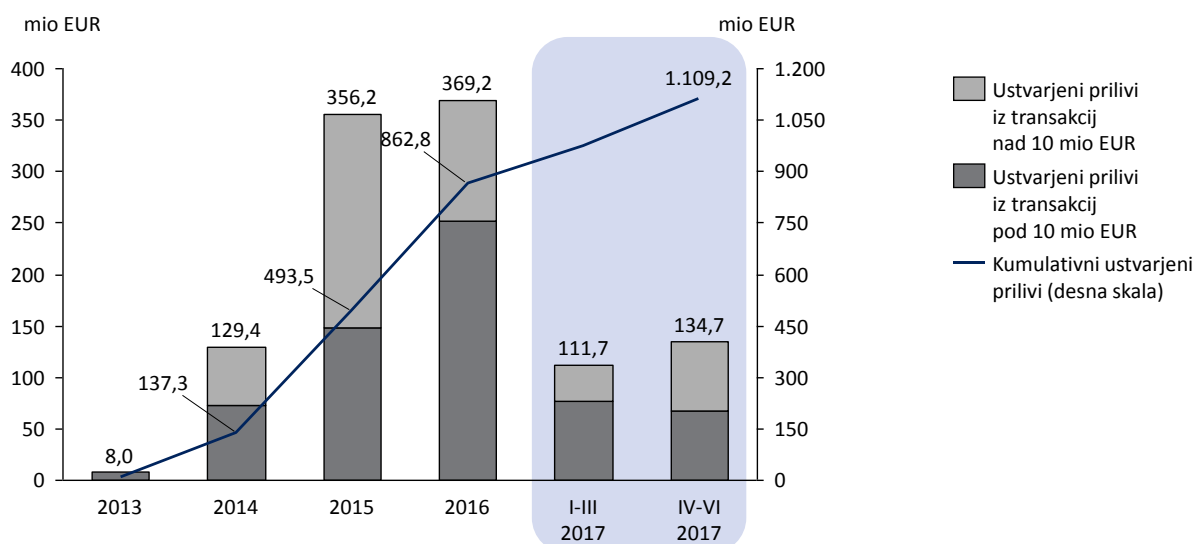
FINANČNI PREGLED PRVEGA POLLETJA 2017

USTVARJENI PRILIVI⁴

DUTB je v prvem polletju 2017 ustvarila 246,4 milijona EUR prilivov iz naslova upravljanja sredstev, kar predstavlja 12,2 % prenosne vrednosti sredstev⁵.

Prilivi iz manjših (pod 10 milijonov EUR) transakcij so na četrletnem nivoju povprečno znašali 71,9 milijona EUR in predstavljali močan ter stabilen denarni tok, ki so ga večje transakcije v skupnem znesku 102,6 milijona EUR dopolnile za zelo uspešno polletje ustvarjenih prilivov. Od svoje ustanovitve do konca prvega polletja 2017 je DUTB tako ustvarila 1.109,2 milijona EUR prilivov iz upravljanja prevzetih sredstev in v maju 2017 presegla mejo 50 % unovčenih sredstev (54,8 % prenosne vrednosti sredstev do konca junija 2017).

SLIKA 17: USTVARJENI PRILIVI



⁴ Podatek o ustvarjenih prilivih, predstavljen tu in drugje v dokumentu, je pridobljen z upoštevanjem »čistih denarnih prilivov«, ki se lahko razlikuje od denarnih tokov iz računovodskih izkazov, tako v času kot obsegu transakcij. Za izračun z ZUKSB predpisanega kazalnika uspešnosti se ne morejo upoštevati vsi prilivi DUTB.

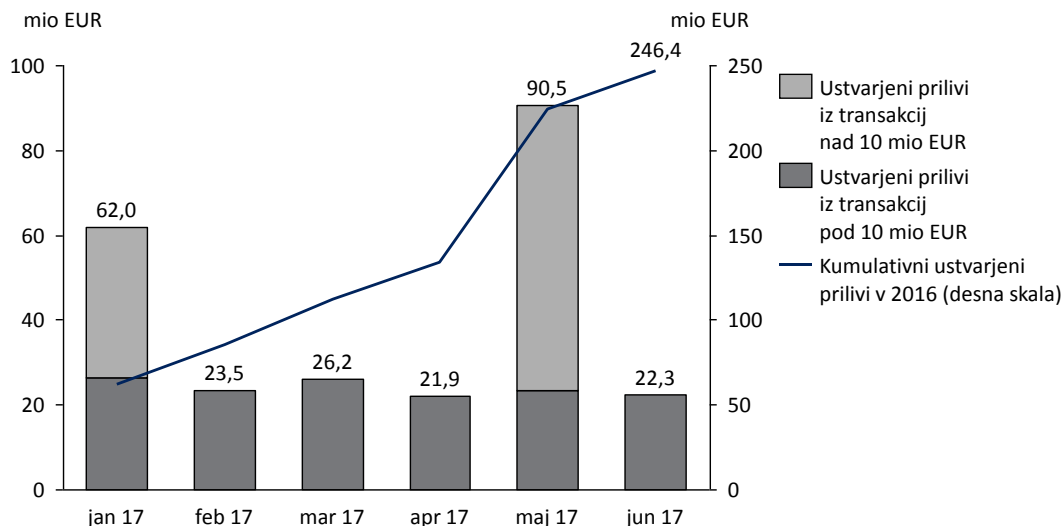
⁵ Kazalnik ustvarjenih prilivov v deležu prevzetih sredstev v vrednosti 12,2 % je izračunan kot razmerje med ustvarjenimi prilivi in tehtano vrednostjo portfelja, kjer je kot utež uporabljen datum prenosa na DUTB. Enak pristop je uporabljen tudi v primeru nakupa dodatnih terjatev, ki ga DUTB izvede v kolikor je to ekonomsko smiselno.

Na primer, če bi konec marca 2017 DUTB kupila dodatne terjatve v znesku 2,0 milijona EUR, bi za izračun zadevnega kazalnika za prvo polletje 2017 ta sredstva tehtala z utežjo 0,25 (kar bi prispevalo 0,5 milijona EUR k tehtani vrednosti prevzetih sredstev), saj bi imela DUTB za odprodajo ali unovčenje teh sredstev na voljo le četrtno leta (do 30. junija 2017). V vseh kasnejših letih po pridobitvi so prenosi/nakupi v imenovalcu vključeni v polni vrednosti.

S pripojitvijo Factor banke in Probanke k DUTB v začetku leta 2016 se je imenovalcu zadevnega kazalnika občutno povečal, saj so bile kot »prenosne vrednosti« dodatnih sredstev upoštevane knjigovodske vrednosti pripojenih terjatev, nepremičnin in naložb.

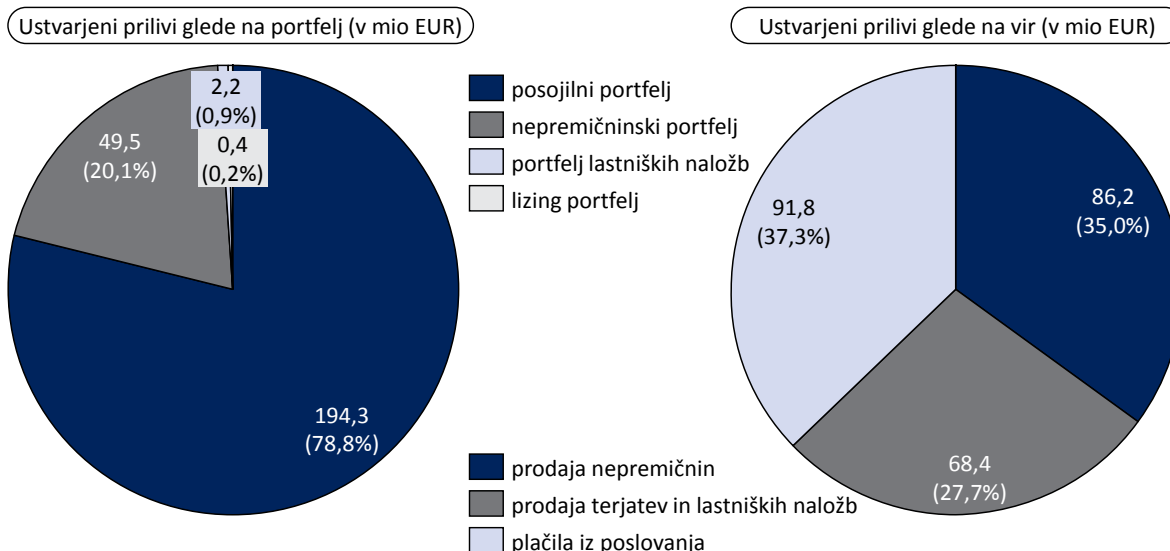
Tudi na mesečni ravni manjše (pod 10 milijonov EUR) transakcije niso veliko odstopale od povprečja skoraj 24,0 milijona EUR na mesec. Največja posamezna transakcija je bila prodaja terjatev skupine DZS sklada York v začetku leta.

SLIKA 18: MESEČNI USTVARJENI PRILIVI V PRVEM POLLETJU 2017



Glede na portfelj je velika večina prilivov izvirala iz posojilnega portfelja, a je slednje vključevalo tudi veliko prodaj nepremičnin in drugih sredstev v insolventnih postopkih, zaradi česar je razdelitev glede na vir priliva skoraj enakomerna, tretjinska, med nepremičninami, terjatvami in lastniškimi deleži ter plačili iz poslovanja.

SLIKA 19: USTVARJENI PRILIVI V PRVEM POLLETJU 2017 GLEDE NA PORTFELJ IN VIR



OPOMBA: »Prodaja nepremičnin« vključuje tudi prodajo drugih osnovnih sredstev tako iz lastništva kot iz unovčenih zavarovanj terjatev. Analogno »prodaja terjatev in lastniških naložb« vključuje prilive tako iz lastništva kot iz unovčenih zavarovanj terjatev. »Plačila iz poslovanja« vključujejo redna plačila dolžnikov, porokov, najemnine, dividende in druge prilive.

ODPLAČILO DOLGA

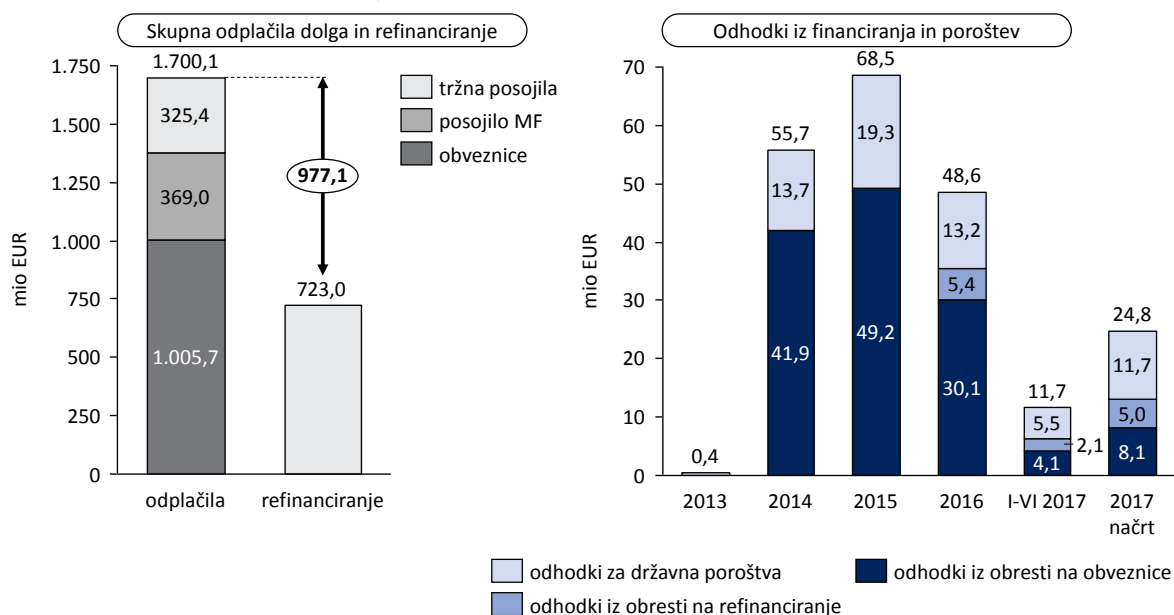
Decembra 2016 je zapadla v plačilo obveznica DUT02 v znesku 503,2 milijona EUR. To obveznost je DUTB refinancirala na trgu, saj so bili prilivi, ustvarjeni v letu 2016, namenjeni za poplačilo posojila Ministrstvu za finance, ki ga je DUTB prevzela s pripojitvijo Factor banke in Probanke v začetku leta 2016. DUTB je najela dolgoročni posojili v višini 150 milijonov EUR pri eni banki ter 355 milijonov EUR pri sindikatu bank. Posojili sta amortizacijski in zapadeta v plačilo sredi decembra 2021. DUTB ima možnost posojili tudi predčasno poplačati, kar ji daje fleksibilnost pri upravljanju z likvidnostjo do konca leta 2021. Posojili sta zavarovani s poroštvom države, za katero DUTB plačuje Republiki Sloveniji 1 % nadomestilo za izdano poroštvo. Obrestna mera za najeti posojili je občutno nižja od obrestne mere za zapadlo obveznico DUT02, ki je znašala 4,5 %. Stroški financiranja DUTB se bodo tako v letu 2017 znižali za dobrih 20 milijonov EUR in ti prihranki pozitivno vplivajo že na polletni rezultat.

V prvem polletju 2017 je DUTB skladno z amortizacijskimi načrti zgoraj omenjenih posojil poplačala 51 milijonov EUR, poleg tega pa predčasno še za 238 milijonov EUR glavnice posojil, skupaj torej 289 milijonov EUR.

Refinanciranje obveznice DUT02 in delno poplačilo finančnih obveznosti z državnim poroštvom predstavlja pomemben korak pri uresničevanju poslanstva DUTB, ki ga opredeljuje ZUKSB. DUTB je tako znižala bodoče stroške financiranja in zadolženost ter s tem povrnila vložena sredstva in razbremenila Republiko Slovenijo in njene davkoplačevalce.

Od ustanovitve je DUTB poplačala že več kot 1,7 milijarde EUR dolga, ki ga je morala delno refinancirati v višini 723 milijonov EUR, kar skupaj pomeni neto poplačilo v višini 977 milijonov EUR. Od leta 2013 je DUTB plačala 133 milijonov EUR za obresti ter 52 milijonov EUR za državno poroštvo na dolg.

SLIKA 20: SKUPNA ODPLAČILA DOLGA/REFINANCIRANJE IN ODHODKI IZ FINANCIRANJA



OPOMBA: »Odplačila« vključujejo glavnice brez obresti. Nekaj obveznic DUT, ki jih je DUTB prejela nazaj v procesih prenosa sredstev, ni vključenih v »odplačila«. Podatki za 2017 kot načrtovani v Finančnem načrtu DUTB 2017-2022.

KAZALNIKI USPEŠNOSTI

Smernice, ki jih je decembra 2016 sprejela Vlada, določajo ciljne vrednosti kazalnikov uspešnosti, z doseganjem katerih se smatra, da DUTB posluje gospodarno, učinkovito in uspešno. Poleg teh DUTB spremlja še dodatne kazalnike uspešnosti s ciljem celovitejše slike o svojem poslovanju v celotnem času obstoja družbe.

TABELA 6: KAZALNIKI USPEŠNOSTI

Kazalnik uspešnosti	Definicija	Od ustanovitve (do sredine 2017)		I-VI 2017	I-VI 2016	I-VI 2016*
		Kumulativno	Letno povprečje			
Kazalniki uspešnosti, določeni v Smernicah						
Kumulativni ustvarjeni prilivi	Absolutni znesek (v mio EUR)	-	-	1.109	619	618
Ustvarjeni prilivi v %	Ustvarjeni prilivi / prenosna vrednost sredstev	54,8 %	15,7 %	12,2 %	6,3 %	6,2 %
EROE	Kapital / vloženi kapital s popravki - 1	59,5 %	14,3 %	-	-	-
Stroškovna učinkovitost	Stroški poslovanja / povprečna sredstva	-	1,34 %	0,91 %	0,84 %	0,87 %
Dodatni kazalniki DUTB						
ROE	Čisti dobiček (izguba) / povprečni kapital	21,1 %	5,6 %	19,4 %	-12,6 %	-12,6 %
Sredstva vrnjena RS	Vračila / investirana sredstva RS	76,6 %	-	0,0 %	37,1 %	35,5 %
Bruto sredstva vrnjena RS	Bruto vračila / investirana sredstva RS	98,5 %	-	3,3 %	36,5 %	34,9 %
Neodplačan dolg	Dolg / začetni dolg	-	-	50,3 %	74,6 %	74,6 %
Neodplačan dolg s poroštvom	Dolg s poroštvom / začetni dolg s poroštvom	-	-	50,0 %	75,7 %	75,7 %
Osnovni podatki (v mio EUR)						
Ustvarjeni prilivi		1.109	317	246	126	124
Investirana sredstva RS	Kumulativni vloženi kapital	-	-	258	204	204
Dolg	Vrednost dolga iz bilance stanja	-	-	991	1.471	1.471
Kapital	Vrednost kapitala iz bilance stanja	-	-	97	46	46
Vloženi kapital s popravki		-	-	61	13	16

SPLOŠNE OPOMBE: *Podatki, kot so bili poročani v Polletnem poročilu DUTB 2016 (v nadaljevanju: PP 2016). Zaradi sprememb v metodologiji (glej spodaj) so se nekatere vrednosti kazalnikov spremenile in so popravljene. Vrednosti, vezane na ustvarjene prilive, so rahlo spremenjene zaradi ponovne časovne razporeditve prilivov v letu 2016.

Kumulativne vrednosti predstavljajo preračune za zadevne postavke od ustanovitve DUTB, kjer je to možno in kjer zadevni kazalnik ni že sam kumulativne narave.

Ker so bila prva sredstva prenesena na DUTB v decembru 2013, je leto 2014 smatrano kot prvo leto dejanskega delovanja DUTB. Tako so za izračun povprečnih vrednosti upoštevana tri leta in pol delovanja.

Legenda kratic, uporabljenih v tabeli: EROE = ekonomska dobičkonosnost kapitala (ang. *economic return on equity*), ROE = dobičkonosnost kapitala (ang. *return on equity*), RS = Republika Slovenija.

OPOMBE GLEDE DEFINICIJ KAZALNIKOV USPEŠNOSTI:

- Prenosna vrednost sredstev, imenovalec kazalnika »ustvarjeni prilivi v %«, se je v letu 2016 povečala zaradi pripojitve Factor banke in Probanke k DUTB, kar ima za posledico tudi višji absolutni znesek, ki izhaja iz zahtevanega letnega cilja odprodaje 10 % vrednost sredstev.
- »Vloženi kapital s popravki« je popravljen za izgube ob začetnem pripoznanju, druga vračila kapitala lastniku ter dokapitalizacije. Podrobnosti predstavlja Tabela 1. Izračun v PP 2016 ni vključeval drugih vračil (glej »vračila« spodaj) ter popravkov vrednosti nepremičnin, pridobljenih od NKBM, kot del prvotnih prenosov sredstev.
- Kot določajo Smernice, stroški poslovanja uporabljeni v izračunu kazalnika stroškovne učinkovitosti ne vključujejo transakcijskih stroškov ob prodaji sredstev. Podrobnosti predstavlja Tabela 14. Izračun v PP 2016 ni upošteval izključitve transakcijskih stroškov saj so bile Smernice spremenjene v decembru 2016.
- »Vračila« vključujejo vse popravke na vloženi kapital. Izračun v PP 2016 je poleg tega vključeval še odplačilo dolga z državnim poroštvom, dividende in druga vračila (slednja so zdaj vključena med popravke na vloženi kapital). Ker je bil in verjetno še bo del obvezniškega dolga z državnim poroštvom refinanciran, njegovega poplačila z refinanciranjem ni ustrezno obravnavati kot »vračilo«.
- »Bruto vračila« vključujejo »vračila«, skupne davke (davek od dohodka pravnih oseb, neto DDV plačila, davek na finančne storitve, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek na promet nepremičnin) ter plačila za državno poroštvo obveznic. Izračun v PP 2016 je poleg tega vključeval še plačane obresti na obveznice z državnim poroštvom. Z izključitvijo plačila glavnice obveznic iz »vračil«, so bila iz »bruto vračil« izključena tudi plačila obresti na te obveznice.
- »Začetni dolg« vključuje ves dolg, ki je bil izdan ali prevzet s prenosi sredstev. To pomeni štiri izdaje obveznic za primerne prenose sredstev iz štirih bank ter obveznosti do ministrstva za finance in nekaj poslovnih bank, ki so bile prevzete s pripojitvijo Factor banke in Probanke k DUTB.
- »Začetni dolg s poroštvom« iz »začetnega dolga« izključuje obveznosti do poslovnih bank.

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

Osnovna dejavnost DUTB je upravljanje z nedonosnimi sredstvi med katerimi prevladujejo nedonosna posojila. Tako morajo za dobičkonosno poslovanje realizirani kapitalski dobički in prihodki iz prevrednotenja sredstev presežati stroške poslovanja in odhodke za financiranje. V prvem polletju 2017 je DUTB zabeležila dobiček v višini 17,1 milijona EUR.

DUTB je, zaradi lažje predstavitve poslovanja, spremenila obliko svojega izkaza poslovnega izida⁶.

TABELA 7: IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Izid iz posojil	36.946	33.670	110
Izid iz lastniških naložb in obveznic	-343	12.687	-3
Izid iz zalog nepremičnin in opreme	3.628	-12.280	-30
Drugi prihodki	1.176	147	798
Finančni odhodki	-12.190	-25.710	47
Stroški poslovanja	-12.129	-14.116	86
Čisti poslovni izid	17.086	-5.602	-305

Rezultat prvega polletja 2017 je občutno boljši kot v prvem polletju 2016. Več kot razpolovljeni stroški financiranja in 14 % nižji stroški poslovanja so prinesli 15,5 milijona EUR prihrankov glede na primerljivo preteklo obdobje. Poleg tega je pozitiven izid iz nepremičnin in opreme več kot nadomestil odsotnost le-tega v portfelju lastniških naložb.

RAZČLENITEV IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA

Izid iz posojil je v prvem polletju 2017 znašal 36,9 milijona EUR, kar je 10 % več kot v prvem polletju 2016, od katerega pa se je razlikoval po strukturi. Izid je bil posledica visokega rezultata iz prevrednotenja, medtem ko je bila negativna vrednost drugih prihodkov iz posojil posledica negativnih tečajnih razlik v obdobju.

TABELA 8: IZID IZ POSOJIL

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Realizirani kapitalski dobički/izgube	4.350	30.208	14
Rezultat iz prevrednotenja	33.151	1.779	1.864
Drugi prihodki iz posojil	-555	1.683	-33
Celotni izid iz posojil	36.946	33.670	110

⁶ ZGD-1 omogoča obliko, ki se razlikuje od predpisane. Spremenjena oblika je v skladu z MSRP.

Izid iz lastniških naložb in obveznic je v prvem polletju 2017 znašal -0,3 milijona EUR, zaradi negativnega rezultata iz prevrednotenj (ki je bil v primerljivem predhodnem obdobju razlog za visok pozitiven rezultat). V prvem poletju 2017 je DUTB prejela tudi 1,1 milijona EUR dividend.

TABELA 9: IZID IZ LASTNIŠKIH NALOŽB IN OBVEZNIC

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Realizirani kapitalski dobički/izgube	60	909	7
Rezultat iz prevrednotenj	-1.524	11.745	-13
Dividende	1.121	9	12.139
Drugi prihodki iz lastniških naložb in obveznic	0	24	0
Celotni izid iz lastniških naložb in obveznic	-343	12.687	-3

Večina prihodkov od prodaje zalog nepremičnin in opreme se nanaša na zaloge nepremičnin. Skoraj osemkratno povečanje prihodkov od prodaje zalog na 40,4 milijona EUR (nabavna vrednost zaloge je bila 32,2 milijona EUR) je posledica pospešene in uspešne prodaje nepremičnin v prvem polletju 2017. DUTB je prav tako povečala prihodke od začasnega oddajanja nepremičnin v najem na 1,2 milijona EUR, izid iz prevrednotenja zalog nepremičnin in opreme pa je znašal -5,7 milijona EUR.

Na dan 30. junij 2017 je znašal presežek čiste iztržljive vrednosti zaloge nepremičnin nad njihovo knjigovodsko vrednostjo 12,8 milijona EUR. V skladu z MSRP se ta znesek ne pripozna kot prihodek iz prevrednotenja ob koncu obdobja, temveč se pripozna ob prodaji nepremičnine.

Z nadaljnimi prevzemi nepremičnin iz zavarovanj je portfelj nepremičnin, kljub velikim prodajam, ostal približno enako velik, temu pa so sledili tudi neposredni stroški upravljanja zaloge nepremičnin in opreme, ki so v prvem polletju 2017 znašali 4,3 milijona EUR. Od tega so več kot polovico stroškov predstavljali investicijski in transakcijski stroški pri prodaji, od preostalih pa so največji delež zavzemali stroški vzdrževanja nepremičnin, stroški varovanja ter davki.

TABELA 10: IZID IZ ZALOG NEPREMIČNIN IN OPREME

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Prihodki od najemnin	1.168	768	152
Prihodki od prodaje zalog	40.385	5.312	760
Nabavna vrednost prodanih zalog	-32.242	-3.887	829
Izid iz prevrednotenja zalog	-5.683	-14.474	39
Stroški upravljanja zalog	-4.293	-1.223	351
od tega transakcijski stroški prodaje zalog	-623	-62	999
od tega investicijski stroški upravljanja zalog	-1.722	-175	1.013
Izid iz upravljanja nepremičnin	-665	-13.503	5

OPOMBA: Izid vključuje stroške upravljanja zaloge nepremičnin in opreme, ki so v izkazu poslovnega izida (Tabela 7) vključeni med stroške poslovanja.

Po odplačilih dolga v letu 2016 ter delnemu refinanciranju z občutno cenejšimi viri na trgu (s poroštvom Republike Slovenije) v decembru 2016 so se odhodki financiranja v prvem polletju 2017 občutno znižali, v primerjavi s prvim polletjem 2016 so bili nižji za 13,5 milijona EUR. Ob nižjem stanju dolga so bili v zadevnem obdobju nižji tudi stroški nadomestil za državno poroštvo.

TABELA 11: ODHODKI FINANCIRANJA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Odhodki za obresti od obveznic in prejetih posojil	-6.254	-19.036	33
Nadomestila za poročta za izdane obveznice	-5.460	-6.573	83
Drugi finančni odhodki	-476	-101	470
Odhodki financiranja	-12.190	-25.710	47

Stroški poslovanja v prvem polletju 2017 so bili za 2,0 milijona EUR nižji kot v prvem polletju 2016. Stroški so se znižali v vseh kategorijah, razen pri stroških storitev, ki vsebujejo že omenjene stroške upravljanja zaloge nepremičnin in opreme. Slednji so v prvem polletju 2017 vključevali obsežne investicijske stroške, ki so bili (predvsem v primeru Celovških dvorov in Nokturna) potrebni pred ponujanjem nepremičnin na trgu.

TABELA 12: STROŠKI POSLOVANJA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do	1. 1. 2016 do	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
	30. 6. 2017	30. 6. 2016	
Stroški materiala	-61	-138	44
Stroški storitev	-7.512	-5.273	142
Stroški dela	-4.181	-6.223	67
Amortizacija	-115	-447	26
Drugi stroški poslovanja	-260	-2.035	13
Skupaj stroški poslovanja	-12.129	-14.116	86

OPOMBA: Stroški storitev v tabeli vključujejo vse stroške, ki so bremenili DUTB. Od tega vpliv stroškov upravljanja zaloge nepremičnin in opreme obravnava Tabela 10, ostale stroške storitev pa bolj podrobno Tabela 13.

Brez stroškov upravljanja zaloge nepremičnin in opreme so se v prvem polletju 2017 vse glavne stroškovne kategorije občutno znižale. Edino povišanje kategorije, stroškov zalednih in računovodskih storitev, pa je posledica drugačne strukture tega dela v prvem polletju 2016, pred reorganizacijo sredi leta 2016. Pred ustanovitvijo družbe NPL Port so bila namreč zadevna dela opravljena interno, kar pa je imelo za posledico višje število zaposlenih ter višje stroške dela.⁷

⁷ Zaradi pripojitve Probanke v začetku leta 2016 so bile zaledne storitve, ki jih je pred tem za DUTB opravljala Probanka, prvih pet mesecev izvajane znotraj DUTB, v juniju 2016 pa je DUTB ustanovila družbo NPL Port, ki od takrat za DUTB opravlja IT in zaledne storitve vezane na posojilni portfelj.

Stroški dela so se v prvem polletju 2017 znižali za tretjino zaradi nadaljevanja zniževanja števila zaposlenih po pripojitvi Factor banke in Probanke v letu 2016. Povprečno število zaposlenih se je zmanjšalo za 19 %, iz 195 v prvem polletju 2016 na 158 v prvem polletju 2017.⁸

TABELA 13: DRUGI IZID BREZ NEPREMIČNIN

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do 30. 6. 2017	1. 1. 2016 do 30. 6. 2016	Indeks I-VI 2017/I-VI 2016
Drugi prihodki	1.176	147	798
Stroški materiala	-61	-138	44
Stroški storitev	-3.218	-4.050	79
Stroški zalednih in računovodskih storitev	-809	-334	242
Stroški svetovalnih in intelektualnih storitev	-991	-2.186	45
od tega transakcijski stroški ob prodaji lastniških naložb	-124	-347	36
Drugi stroški storitev	-1.418	-1.530	93
Amortizacija	-115	-447	26
Stroški dela	-4.181	-6.223	67
Drugi odhodki	-260	-2.035	13
Skupaj	-6.660	-12.745	52
Skupaj brez transakcijskih stroškov	-6.536	-12.399	53

ОПОМБА: Stroški upravljanja zaloge nepremičnin in opreme niso prikazani med stroški storitev v tej tabeli ampak so vključeni v izidu iz zalog (Tabela 10).

V postopku prodaje sredstev DUTB nastajajo tudi transakcijski stroški povezani s prodajo (svetovalni stroški in nagrade za uspešno izvedbo prodajnega postopka), ki so prav tako izkazani med stroški storitev. V prvem polletju 2017 so ti stroški znašali 0,7 milijona EUR, kot prikazuje Tabela 14.

TABELA 14: TRANSAKCIJSKI STROŠKI

v tisoč EUR	1. 1. 2017 do 30. 6. 2017	1. 1. 2016 do 30. 6. 2016
Transakcijski stroški ob prodaji nepremičnin	623	62
Transakcijski stroški ob prodaji lastniških naložb	124	347
Skupaj transakcijski stroški	747	409

⁸ NPL Port, storitveno podjetje na katero je bilo preneseno izvajanje zalednih storitev, je imelo na dan 30. junij 2017 21 zaposlenih.

BILANCA STANJA

TABELA 15: POVZETEK BILANCE STANJA

v mio EUR	30. 6. 2017	31. 12. 2016	Indeks 2017/2016
Sredstva	1.124,2	1.370,4	82
Posojila	783,5	948,1	83
Zaloga nepremičnin in opreme	188,3	197,7	95
Lastniške naložbe in obveznice	98,0	96,9	101
Denar in ustrezniki	40,9	122,3	33
Drugo	13,5	5,4	250
Obveznosti	1.027,6	1.291,0	80
Obveznice	549,0	548,9	100
Posojila	442,1	714,6	62
Drugo	36,6	27,5	133
Kapital	96,5	79,4	122

OPOMBA: »Posojila« vključujejo tudi manjši leasing portfelj.

SREDSTVA

Bilančna vsota DUTB se je v prvem polletju 2017 znižala za 246,2 milijona EUR (18 %) in je na dan 30. junij 2017 znašala 1.124,2 milijona EUR. Glavni razlog za to sta znižanje posojilnega portfelja po uspešni likvidaciji sredstev za 164,7 milijona EUR ter 81,4 milijona EUR nižje stanje denarja in ustreznikov zaradi restriktivnejše likvidnostne politike in predčasnega poplčila dolga.

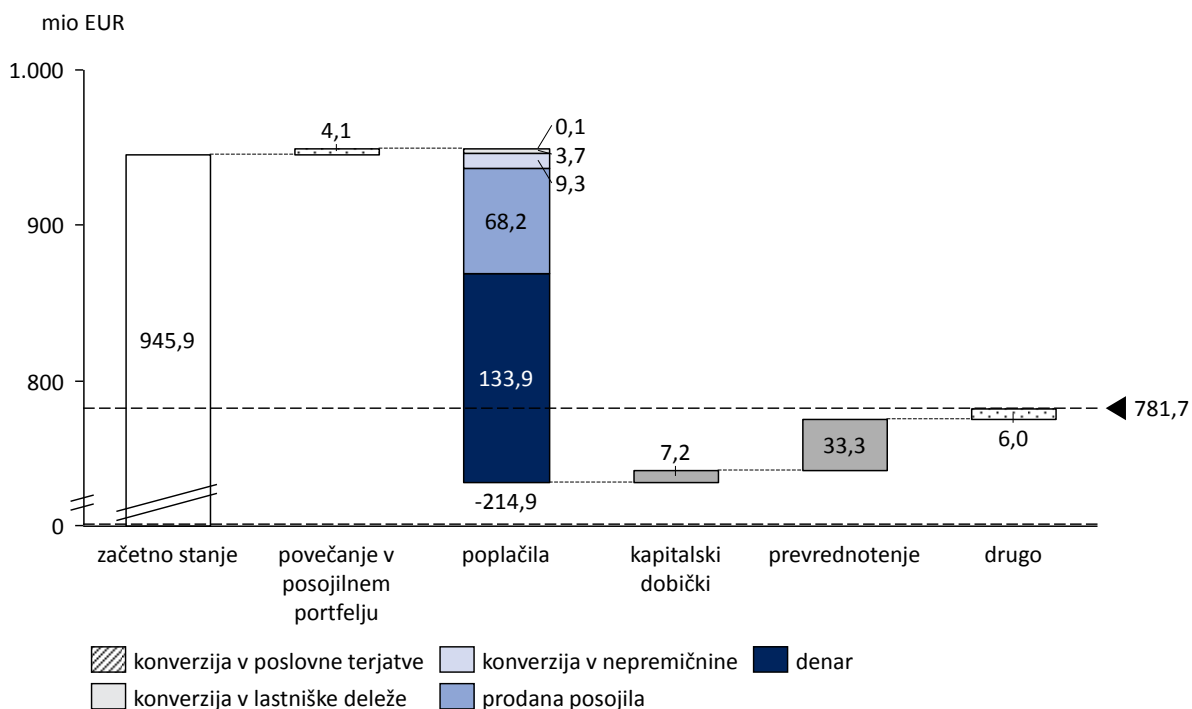
POSOJILA

Posojila so ob polletju 2017 predstavljala največji del sredstev DUTB. Vrednost posojil na dan 30. junij 2017 je znašala 783,5 milijona EUR in se je zmanjšala za 17,4 % glede na stanje konec preteklega leta.

Odplačila posojil v prvem polletju 2017 so znašala 214,9 milijona EUR in vključujejo denarna plačila v višini 133,9 milijona EUR, prodaje posojil/terjatev v višini 68,2 milijona EUR, konverzije posojil v nepremičnine v višini 9,3 milijona EUR ter konverzije posojil v lastniške naložbe v višini 3,7 milijona EUR. Na drugi strani je DUTB odobrila določena nova posojila in odkupila določene terjatve od drugih upnikov v skupni vrednosti 4,1 milijona EUR. Prevrednotenje ob polletju je vrednost posojilnega portfelja povečalo za 33,3 milijona EUR.⁹

⁹ Rezultat iz prevrednotenja v višini 33,2 milijona EUR, ki ga predstavlja Tabela 8, dodatno vključuje prevrednotenje manjšega leasing portfelja.

SLIKA 21: GIBANJE POSOJIL V PRVEM POLLETJU 2017



OPOMBA: Predstavljeno gibanje posojil ne vključuje leasing-ov, ki pa sestavljajo skupni znesek »posojil« v zgornjem povzetku bilance stanja.

ZALOGA NEPREMIČNIN IN OPREME

DUTB vse nepremičnine, ki jih ima v lasti, razen osnovnih sredstev, izkazuje kot zalogo nepremičnin, ki predstavljajo daleč največji del zaloge. V skladu z MSRP je vrednost zaloge nepremičnin in opreme izkazana po nižji od bodisi čiste iztržljive vrednosti ali nabavne vrednosti nepremičnin.

Sredi leta 2017 je DUTB izkazovala knjigovodsko vrednost zaloge nepremičnin in opreme v višini 188,3 milijona EUR, medtem ko je njihova čista iztržljiva vrednost znašala 201,1 milijona EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin in opreme se je v prvem polletju 2017, kljub občutnim prodajam v tem obdobju, znižala le za 9,4 milijona EUR, ker je DUTB hkrati nadaljevala prevzem novih nepremičnin iz stečajnih postopkov z namenom njihove čim prejšnje ponudbe na trgu.

LASTNIŠKE NALOŽBE IN OBVEZNICE

Poštena vrednost lastniških naložb in obveznic je na dan 30. junij 2017 znašala 98,0 milijona EUR. Vrednost lastniških naložb se v skupnem ni veliko spremenila, znotraj portfelja pa je prišlo tako do pozitivnih kot negativnih prevrednotenj lastniških naložb v odvisnosti od uspešnosti poslovanja in prodajnih izgledeov posameznih podjetij.

POSLOVNE IN DRUGE TERJATVE

Poslovne in druge terjatve so na dan 30. junij 2017 z 12,3 milijona EUR predstavljale glavni del kategorije »drugo«. Med njimi do bile največje dane kratkoročne varščine v višini 6,7 milijona EUR ter terjatve do države zaradi razlike v davkih v višini 2,7 milijona EUR.

UPRAVLJANJE Z LIKVIDNOSTJO

V skladu z likvidnostno politiko, ki jo je sprejel upravni odbor, mora DUTB upravljati z likvidnimi sredstvi tako, da lahko poravnava vse svoje zapadle obveznosti ob datumu zapadlosti. Ob tem pri upravljanju z likvidnimi sredstvi upošteva načela varnosti, likvidnosti in donosnosti, in sicer po navedenem vrstnem redu.

DUTB je sredi leta 2017 razpolagala z 40,9 milijona EUR denarja in denarnih ustreznikov. Vsa presežna likvidnost v prvem polletju 2017 je bila namenjena za predčasno poplačilo dolga.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

DUTB je svoja sredstva na dan 30. junij 2017 financirala skoraj izključno z dolžniškimi viri v višini 1.027,6 milijona EUR. Večino obveznosti predstavljajo izdane obveznice s poroštvom Republike Slovenije, s katerimi je DUTB financirala prenose slabih sredstev, ter najeta dolgoročna posojila, za katere je prav tako izdano poroštvo Republike Slovenije.

OBVEZNOSTI IZ NASLOVA OBVEZNIC IN PREJETIH POSOJIL

Po tem, ko je DUTB v decembru 2016 v celoti poplačala zapadlo obveznico DUT02, je imela ob polletju 2017 izdani še dve izdaji obveznic v skupni odplačni vrednosti 549,0 milijona EUR, znesek najetih posojil in drugih finančnih obveznosti pa je znašal 442,1 milijona EUR. Z rednimi in predčasnimi odplačili je DUTB v prvem polletju 2017 svojo zadolženost iz posojil zmanjšala za 272,5 milijona EUR.

TABELA 16: FINANČNE OBVEZNOSTI NA DAN 30. JUNIJ 2017

Finančni instrument	Vrednost ob izdaji (v mio EUR)	Neporavnana vrednost	Obrestna mera	Izdaja	Plačilo obresti	Zapade
DUT03 obveznica	424,6	422,9	1,50%	okt 2014	polletno	dec 2017
DUT04 obveznica	127,0	125,8	1,38%	dec 2014	polletno	dec 2017
Bančno posojilo	200,0	200,0	-	dec 2015	kvartalno	dec 2017
Bančno posojilo	-	2,0	-	pripojitev	polletno	maj 2018
Bančno posojilo	355,0	81,5	-	dec 2016	kvartalno	dec 2021
Bančno posojilo	150,0	135,0	-	dec 2016	polletno	dec 2021
Komercialno posojilo	18,0	18,0	-	feb 2017	ob zapadlosti	dec 2017

OPOMBA: V tabeli so navedene nominalne vrednosti dolga brez natečenih obresti. Obrestne mere za bančna in komercialna posojila niso individualno razkrite.

Za vse finančne obveznosti, razen za obveznosti prevzete s pripojitvijo ter komercialno posojilo iz leta 2017, jamči Republika Slovenija.

DRUGE OBVEZNOSTI IN REZERVACIJE

Druge obveznosti in rezervacije so na dan 30. junij 2017 znašale 36,6 milijona EUR, kar je povečanje za 9,0 milijona glede na konec lanskega leta. Največje postavke so obsegale rezervacije za tožbe in izdane

garancije v višini 11,4 milijona EUR, 9,9 milijona EUR kratkoročnih obveznosti za nakup nepremičnin ter 9,1 milijona EUR prejetih predujmov in varščin.

LASTNIŠKI KAPITAL

Lastniški kapital DUTB je na dan 30. junij 2017 znašal 96,5 milijona EUR, kar je za €17,1 milijona EUR več kot ob koncu lanskega leta. Od odsotnosti izrednih dogodkov, ki bi imeli neposredni vpliv na kapital, povečanje ustreza čistemu poslovnemu izidu v obdobju.

VREDNOTENJE SREDSTEV

DUTB za izračun poštene vrednosti sredstev uporablja interno metodologijo vrednotenja sredstev.

Večina vrednosti v portfelju DUTB je vsebovana v sredstvih, ki so zastavljena za posojila, v največji meri nepremičninah in lastniških deležih. Vrednotenje teh sredstev je primerljivo metodam, ki jih uporabljajo zunanji cenilci, gre predvsem za dohodkovni in tržni pristop. Uporabljena diskontna stopnja odraža predviden strošek kapitala za povprečnega tržnega vlagatelja.

Vrednotenje posojil s strategijo prestrukturiranja temelji na binomskem modelu vrednotenja realnih opcij. Poleg osnovnega scenarija prestrukturiranja je kot izhodna možnost upoštevana tudi vrednost zavarovanj. Slednja predstavlja rezervni izkupiček v primeru neuspešnega prestrukturiranja. Tveganost posojila je, namesto v diskontni stopnji, upoštevana skozi verjetnost posameznega scenarija. Ker je tveganje tako upoštevano ločeno, diskontna stopnja v tem primeru predstavlja le časovno vrednost denarja za DUTB.

Vrednotenje manjših kreditnih terjatev (manjše od 300 tisoč EUR bruto) temelji na modelu pričakovanih izgub. Na pričakovano izgubo vpliva ocenjena verjetnost neizpolnitve ter vrednost potencialnega rezervnega scenarija v primeru nastopa neizpolnitve. Slednja vrednost predstavlja vrednost zastavljenega premoženja za zavarovanje kreditov vsakega dolžnika.

DUTB izkazuje spremembe poštenih vrednosti posojil, zalog nepremičnin in opreme ter lastniških naložb in obveznic skozi izkaz poslovnega izida kot prevrednotenje. Ocene poštene vrednosti sredstev so tudi ena ključnih kvantitativnih informacij, ki jih pri sprejemanju odločitev upošteva DUTB.

UPRAVLJANJE S TVEGANJI

SISTEM IN MODEL UPRAVLJANJA S TVEGANJI

DUTB je pri svojem delovanju izpostavljena številnim tveganjem, ki lahko negativno vplivajo na njeno finančno in operativno učinkovitost ter lahko posledično znižajo vrednost kapitala. S pomočjo učinkovitega sistema upravljanja s tveganji lahko DUTB identificira, izmeri, spremlja in nadzira zaznana tveganja. To omogoča DUTB, da zniža in omeji vpliv tveganj z namenom izpolnitve svojih strateških ciljev. Sistem upravljanja s tveganji je vzpostavljen na vseh poslovnih ravneh ter je del procesa sprejemanja odločitev. Model upravljanja s tveganji je opredeljen skladno s Politiko upravljanja s tveganji, kjer so navedene tako dobre prakse kot splošne usmeritve za upravljanje s tveganji.

SODELUJOČI V UPRAVLJANJU S TVEGANJI

Vsi zaposleni na DUTB so del sistema upravljanja s tveganji pri svojem vsakodnevnem delu. Oddelek upravljanja s tveganji pa razvija metodologijo in zagotavlja sistematičen pristop pri naslavljanju ključnih zaznanih tveganj. Skladnost poslovanja zagotavlja skladnost z relevantnimi standardi in pravilniki ter informira zaposlene o spremembah le-teh. Skladnost poslovanja je ključen oddelek pri pripravi načrta integritete, ki ga je sprejel upravni odbor, in identifikaciji ter preprečevanju korupcijskih tveganj in tveganj napačnega oziroma neetičnega ravnanja. Delo notranje revizije zajema oceno primernosti in učinkovitosti upravljanja s tveganji, notranjih kontrol ter izvedbe dodeljenih odgovornosti za doseganje zastavljenih ciljev in ciljev organizacije ter ima splošen pregled nad upravljanjem s tveganji na vseh ravneh DUTB.

ZAZNAVANJE TVEGANJ

Vsi zaposleni so aktivno vključeni v zaznavanje ključnih tveganj pri svojem neposrednem delu ter za DUTB kot celoto, kar lahko vpliva tudi na poslovne procese. Proces upravljanja s tveganji sicer temelji na poslovnih procesih, kjer so lastniki tveganj in lastniki procesov aktivno vključeni v spremljavo in oceno tveganj (pristop od spodaj navzgor). Vloga oddelka za upravljanje s tveganji je priprava modela in metodologije ter priprava predlogov za obvladovanje tveganj skupaj z lastniki procesov. Dodatno, vodstvo DUTB sprejme stopnjo naklonjenosti tveganjem in s sprejemanjem strateških in poslovnih odločitev nakaže smernice tako oddelku za upravljanje s tveganji kot lastnikom poslovnih procesov (pristop od zgoraj navzdol).

OCENA TVEGANJ

Model upravljanja tveganj temelji na oceni tveganja kot produktu med verjetnostjo za realizacijo takega tveganja in vrednostjo ali vplivom, ki bi lahko bil povzročen za DUTB. Verjetnost za realizacijo dogodka je ocenjena glede na historične podatke oziroma verjetno frekvenco pojavnosti takega dogodka. Vrednost tveganja pa je ocenjena glede na potencialen vpliv na delovanje ali ugled DUTB. Tako verjetnost za realizacijo dogodka kot vrednost tveganja sta ocenjena na pet-stopenjski lestvici, kar zagotavlja spremljavo in upravljanje s tveganji glede na objektivno analizo in ne glede na subjektivno mnenje.

KATALOG TVEGANJ

Katalog tveganj je bil pregledan in dopolnjen v letu 2017 z dopolnjenimi najpomembnejšimi tveganji skupaj z oceno tveganja, predlogi za obvladovanje in spremljavo vpliva tveganja skozi čas. Katalog tveganj predstavlja zaznana tveganja s strani vodij oddelkov, škodnih dogodkov, izvedenih anket med zaposlenimi in je pregledan na polletni ravni. Vsako zaznano tveganje ima določen predlog za obvladovanje, skupna ocena tveganj pa je redno spremljana.

ŠKODNI DOGODKI

Pomembno vlogo pri upravljanju s tveganji ima spremljava zaznanih škodnih dogodkov. DUTB kategorizira škodne dogodke kot dogodke, ki imajo (potencialno) negativno finančno posledico za DUTB. Škodni dogodki neposredno pokažejo procese, pri katerih je potrebna še posebna pozornost za zmanjšanje škode, nastale s takim dogodkom, oziroma za preprečitev ponovitve takega dogodka. Vsi zaposleni so del poročanja o zaznanih škodnih dogodkih in imajo tako pomemben vpliv na sistem upravljanja s tveganji z njihovimi predlogi za obvladovanje tveganj.

ODBOR ZA UPRAVLJANJE S TVEGANJI IN SKLADNOST POSLOVANJA

Odbor za upravljanje s tveganji in skladnost poslovanja je bil vzpostavljen skupaj s sistematičnim pristopom k upravljanju s tveganji. Odbor na izvršni ravni zaseda predvidoma na kvartalni ravni oziroma po potrebi in zagotavlja ažurno reakcijo na najpomembnejša zaznana tveganja in teme skladnosti poslovanja. Člani odbora so lastniki ključnih procesov, kar odboru zagotavlja kar največjo operativnost.

SISTEM NOTRANJIH KONTROL

Posebna pozornost upravljanja s tveganji je namenjena povečanemu in opolnomočenemu sistemu notranjih kontrol. Oddelek upravljanja s tveganji je vključen v redni poročevalski sistem in je zagotovil dodatno kontrolo po principu štirih oči v ključnih poslovnih procesih (na primer pri vrednotenju sredstev). Sestavni del poročil so tudi ocene tveganj posameznih poslovnih procesov. Pričakovano je še povečanje vpliva notranjih kontrol.

NOTRANJA REVIZIJA

Po svoji osnovni opredelitvi je notranje revidiranje neodvisna in nepristranska aktivnost dajanja zagotovil in svetovanja, katero vodi načelo dodajanja vrednosti delovanju in izboljševanja aktivnosti organizacije v kateri deluje. Notranje-revizijska dejavnost pomaga organizaciji pri doseganju zastavljenih ciljev s sistematičnim in metodičnim pristopom k ocenjevanju in izboljševanju učinkovitosti procesov vodenja, upravljanja s tveganji in sistema notranjih kontrol. Izhajajoč iz zgornje opredelitve je cilj notranje-revizijske funkcije DUTB povečevanje dodane vrednosti družbe in pomoč pri doseganju njenih ciljev. Notranje-revizijska funkcija poroča neposredno Upravnemu odboru, ki potrjuje Listino notranje-revizijske dejavnosti, načrt revidiranja in načrt ter obseg potrebnih virov. Delo notranje-revizijske funkcije v DUTB sledi zavezujočim etičnim in strokovnim standardom

mednarodnega Inštituta notranjih revizorjev (The Institute of Internal Auditors) in Slovenskega inštituta za revizijo.

Ključna usmeritev notranje-revizijske funkcije je skozi revizijske in svetovalne naloge doprinesti k uspešnosti in učinkovitosti sistema notranjih kontrol DUTB. Poleg izvajanja sprejetega načrta aktivnosti, je notranje-revizijska funkcija v vsakodnevne aktivnosti DUTB vključena tudi skozi pogovore s sodelavci, ne glede na to ali se sodelavci na notranje-revizijsko funkcijo obračajo po pomoč ali nasvet s področja notranjih kontrol in ravnanja s tveganji ali želijo samo preizkusiti svoje ideje v odprtem dialogu z nekom, ki zastavlja prava vprašanja ter predlaga izvedljive rešitve.

V začetku leta 2017 sta se oddelku notranje revizije pridružili dve notranji revizorki. Po začetnem spoznavanju z organizacijo in njenimi posebnostmi, sta pričeli z notranje-revizijskim delom.

Načrt za delo je bil pripravljen in potrjen že konec leta 2016, pri čemer je bila ključna usmeritev pregled področij, ki v prejšnjih letih še niso bila pokrita oziroma niso bila pokrita v dovoljšni meri (uporaba inštrumentov prestrukturiranja, proces vrednotenja in proces odločanja). Poleg določanja nalog, pričetih v prejšnjih letih (proces nabave in zaključevanje primerov), je bila posebna pozornost namenjena segmentu nepremičnin, tako zastavljenih kot tudi tistih, ki so v lasti DUTB.

Konec aprila 2017 je Upravni odbor sprejel sklepa o pričetku dveh izrednih notranje-revizijskih nalog. Prva je namenjena neodvisni spremljavi poteka popisa in informatizacije baze zavarovanj, cilj druge izredne naloge pa je pregled izvedenih prodajnih postopkov ter poiskati morebitne izboljšave.

V začetku leta 2017 je bil potrjen in je vstopil v veljavo Priročnik o delu notranje-revizijske funkcije (NRF), kjer je zbrana vsa dokumentacija NRF, pripravljene predloge in pristopi ter metodologije, ki so se uporabljale v predhodnih letih. Skozi vse leto je NRF nudila intenzivno podporo preiskavam primerov oškodovanja in zlorab v bančništvu, tako tistim, ki so bile pričete v pripojenih bankah, kot tistim katerim je po ZUKSB zavezana tudi DUTB.

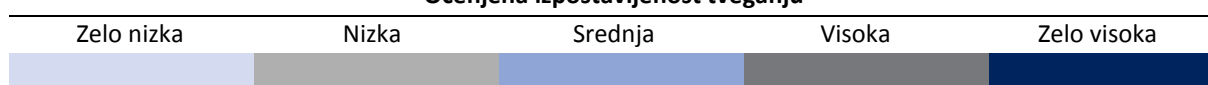
KLJUČNA TVEGANJA IN NJIHOVO OBVLADOVANJE

Najpomembnejša tveganja so kategorizirana kot tveganja strategije, operativna tvegana, tveganja ugleda ter finančna tveganja in so predstavljena v nadaljevanju.

TVEGANJA STRATEGIJE

TVEGANJE NEUSPEŠNE IMPLEMENTACIJE OPTIMALNE STRATEGIJE PRESTRUKTURIRANJA

Ocenjena izpostavljenost tveganju

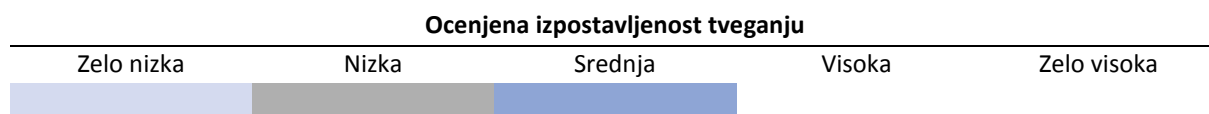


DUTB je na dan 30. junij 2017 zasledovala strategijo prestrukturiranja v 70 primerih. Strategija prestrukturiranja je izbrana v primerih, kjer se ocenjuje, da finančno in operativno prestrukturiranje

prinaša višje vrednost glede na vrednost danih zavarovanj. Kljub temu pa obstaja tveganje, da prestrukturiranje ne bo uspešno in bo namesto tega potrebna strategija unovčevanja zavarovanj ali da prilivi ne bodo realizirani v načrtovani višini ali ob načrtovanem času, kar ima lahko za posledico nižji izid iz posojil. Tveganje se lahko realizira zaradi sprememb na makroekonomskem področju ali zaradi neuspešnega finančnega, strateškega ali operativnega prestrukturiranja dolžnika. DUTB to tveganje obvladuje z aktivnim upniškim in korporativnim upravljanjem na primerih ter s strogim nadzorom nad rezultati družb v prestrukturiranju.

OPERATIVNA TVEGANJA

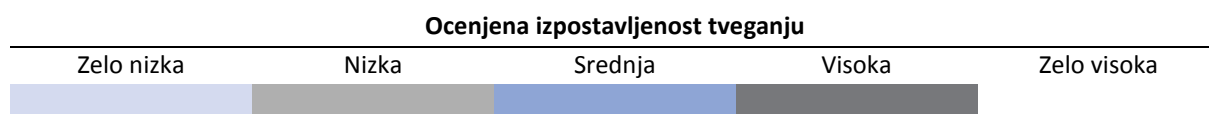
TVEGANJE NAPAKE V SODNIH POSTOPKIH



Tveganje, da DUTB zamudi vnaprej določene sodne roke je še posebej visoko v primerih, kjer se je DUTB odločila za strategijo unovčevanja zavarovanj. DUTB lahko posledično izgubi možnost poplačila preko prodaje zastavljenega premoženja. Za znižanje tega tveganja je bil vzpostavljen t. i. princip štirih oči, ki vključuje sodelovanje pravnika in upravljalca terjatev.

V pripravi je Pravilnik o sodni pošti, spremljanju sodnih rokov, rokov za predložitev dokumentacije v insolventnih postopkih ter izterjavah, ki bo sprejet do konca leta 2017. Določene spremembe bodo rezultat avtomatizacije procesa pošiljanja pošte v insolventnih postopkih, med drugim pa bo preverba morala vključevati tudi pregled osnovnega seznama preizkušenih terjatev ter pregled končnega seznama preizkušenih terjatev.

TVEGANJE UGLEDA

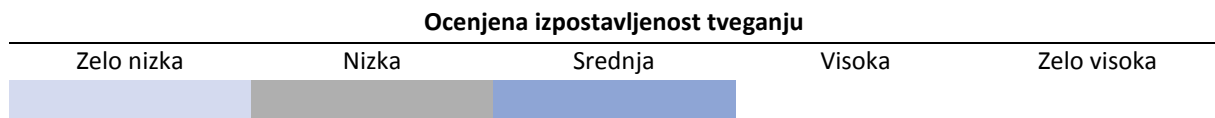


Tveganje ugleda je tveganje izgube kot posledica oškodovanja ugleda podjetja. V primeru DUTB je to lahko vidno kot negativno mnenje javnosti, politike ali panoge in lahko vpliva na ključne procese ali celo na dosego strateških ciljev DUTB. Na negativno mnenje lahko vplivajo povečani operativni stroški, izguba v pomembnih sodnih postopkih, uhajanje informacij in primeri goljufivih dejanj. Negativna medijska publiciteta, pogosto spodbujena s strani različnih interesnih skupin, lahko prav tako vpliva na negativno percepcijo delovanja DUTB.

Ugled in kredibilnost DUTB ob poslovanju z dolžniki, drugimi deležniki ali potencialnimi kupci pa sta lahko spodkopana tudi zaradi nepričakovanih Vladnih odločitev, navodil za poslovanje DUTB ali odločitev drugih institucij.

FINANČNA TVEGANJA

LIKVIDNOSTNO TVEGANJE



Likvidnostno tveganje je tveganje, da DUTB ne bo sposobna poplačati svojih obveznosti v celoti ob zapadlosti. DUTB zagotavlja likvidnost z vzdrževanjem potrebnih likvidnostnih sredstev za poplačilo načrtovanih kot tudi nenačrtovanih zapadlih obveznosti. Glavno likvidnostno tveganje za DUTB je poplačilo finančnih obveznosti.

V decembru 2017 v plačilo zapadeta dve izdaji obveznic ter komercialno posojilo v skupnem znesku 766,7 milijona EUR. Poleg tega bo v letu 2017 po amortizacijskem načrtu odplačanega tudi preko 100 milijonov EUR dolga, ki je bil s komercialnimi posojili najet v decembru 2016. DUTB načrtuje poplačilo svojih obveznosti iz likvidnosti, ustvarjene z upravljanjem s sredstvi ter deloma z refinanciranjem z državnim poroštvom.

DELNICA DUTB

Na dan 30. junij 2017 je imela DUTB v sodnem registru vpisan osnovni kapital v višini 104.117.500 EUR, ki ga predstavlja 104.117.500 navadnih prosto zamenljivih kosovnih imenskih delnic. Vsaka kosovna delnica prinaša enak delež in enak odgovarjajoč znesek osnovnega kapitala. Vse izdane delnice so bile v celoti vplačane.

TABELA 17: OSNOVNE INFORMACIJE O DELNICI DUTB

Oznaka	DUTR
Vrsta	navadna, prosto zamenljiva, kosovna imenska delnica
Borzna kotacija	delnica ne kotira
Osnovni kapital	104.117.500,00 EUR
Število delnic	104.117.500
Število delničarjev	1
Lastnik	Republika Slovenija

OPOMBA: Podatki o delnici na dan 30. junij 2017.

V prvem polletju 2017 ni bilo sprememb v lastniški strukturi.

NAZNANITVE SUMOV KAZNIVIH RAVNANJ IN SODELOVANJE Z RAČUNSKIM SODIŠČEM

Skladno z ZUKSB in Smernicami za delovanje DUTB je DUTB dolžna ugotavljati odgovornost za nastanek kreditov in naložb, ki so se kot tvegane postavke iz bank prenesle na DUTB, saj s prenosom tveganih postavk DUTB dobi vpogled v kreditne mape posameznega dolžnika banke. DUTB poleg navedenega ugotavlja tudi odgovornost za nastanek kreditov in naložb, s katerimi DUTB upravlja od pripojitve Factor banke in Probanke dalje. 7. točka Smernic za delovanje DUTB družbi nalaga, da mora sum, da so tvegane postavke nastale kot posledica kaznivega dejanja v povezavi z ravnanjem članov organov vodenja in nadzora bank, organov nadziranja bank ali kreditojemalca, naznaniti pristojnim organom.

DUTB si prizadeva za uspešno, celovito in odgovorno sodelovanje z organi odkrivanja in pregona kaznivih dejanj ter v ta namen sodeluje z Nacionalnim preiskovalnim uradom (v nadaljevanju: NPU) in specializiranim državnim tožilstvom Republike Slovenije. V prvem polletju 2017 je bilo prijavljenih 11 novih nepravilnosti, skupaj je bilo tako zaznanih 68 nepravilnosti. Skladno z vzpostavljenim načinom komunikacije DUTB redno sodeluje z NPU in mu na podlagi zahtev posreduje informacije tudi v primerih, kjer se je že začel kazenski postopek. DUTB je do konca junija 2017 pripravila sedem kazenskih ovadb, ki so bile posredovane v nadaljnjo preiskavo.

Leta 2016 je Računsko sodišče Republike Slovenije začelo z izvajanjem revizije pravilnosti, gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja DUTB v letih 2014 in 2015. Zaradi lažjega sodelovanja in hitrejše odzivnosti je bil dogovorjen in vzpostavljen standardiziran komunikacijski kanal med DUTB in Računskim sodiščem. V prvem polletju 2017 je DUTB od Računskega sodišča prejela sedem zaprosil za informacije, ki so skupno vsebovala 342 vprašanj in podvprašanj. DUTB si je prizadevala odgovore, obrazložitve in zahtevano dokumentacijo zagotoviti v najkrajšem možnem času.

**RAČUNOVODSKI IZKAZI DUTB ZA OBDOBJE
1. JANUAR 2017 DO 30. JUNIJ 2017**

IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Poslovodstvo potrjuje, da so zgoščeni računovodski izkazi z vsemi sestavnimi deli za obdobje 1. 1. - 30. 6. 2017, ki se je končalo 30. junija 2017 pripravljeni v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah in spremembami Zakona o ukrepih za krepitev stabilnosti bank (ZUKSB-A). Glede na določila 3. odstavka 4. člena ZUKSB-A, DUTB v konsolidirane računovodske izkaze ne vključuje družb, katerih deleže ali delnice je pridobila na podlagi izvedbe ukrepa odkupa oziroma odplačnega prevzema premoženja banke ali v okviru prestrukturiranja gospodarskih družb. Zato DUTB ni sestavila konsolidiranih računovodskih izkazov in uporabila kapitalske metode za pridružene družbe. Glede na določila 5. odstavka 4. člena ZUKSB-A, DUTB pri računovodenju in računovodskem poročanju uporablja določila Mednarodnih standardov računovodskega poročanja.

Poslovodstvo potrjuje, da so bile pri pripravi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve. Računovodske ocene so bile izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja. Poslovodstvo potrjuje, da računovodski izkazi, ki so pripravljeno v skladu z ZUKSB-A (3. in 5. odstavek 4. člena), v vseh bistvenih pogledih podaja resnično sliko finančnega položaja DUTB in njenega poslovnega izida za obdobje 1. januar 2017 do 30. junij 2017.

Računovodski izkazi skupaj s pojasnili so bili pripravljene ob predpostavki delujočega podjetja ter v skladu z veljavno slovensko zakonodajo. Vsa sredstva in obveznosti družbe so bila vrednotena v skladu z določili ZUKSB-A.

Davčni organi lahko kadar koli po odmeri davka preverijo poslovanje DUTB, kar lahko povzroči nastanek dodatnih obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni v zvezi z davkom od dobička ali drugimi davki in dajatvami. Poslovodstvo ni seznanjeno z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Ljubljana, 22. september 2017

Aleš Koršič
izvršni direktor



Janez Škrubej
izvršni direktor



Imre Balogh
glavni izvršni direktor



RAČUNOVODSKI IZKAZI

BILANCA STANJA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE, KI SE JE KONČALO 30. JUNIJA

v tisoč EUR	Pojasnilo	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Neopredmetena sredstva		151	213
Opredmetena osnovna sredstva		118	139
Finančna sredstva po pošteni vrednosti skozi poslovni izid		881.318	1.045.060
Posojila	1	781.676	945.947
Finančni najem		1.616	2.168
Lastniške naložbe in obveznice		98.026	96.945
Zaloge nepremičnin in opreme		188.310	197.677
Poslovne in druge terjatve		12.716	4.768
Aktivne časovne razmejitev		662	280
Denar in denarni ustrezniki		40.904	122.261
Skupaj sredstva		1.124.178	1.370.398
Skupaj kapital		96.529	79.443
Vpoklicani kapital		104.118	104.118
Kapitalske rezerve		0	154.117
Zadržani poslovni izid		-7.589	-178.792
Skupaj obveznosti		1.027.649	1.290.955
Obveznosti iz izdanih dolžniških vrednostnih papirjev		548.980	548.855
Finančne obveznosti		442.098	714.555
Poslovne obveznosti		22.128	12.199
Rezervacije		12.059	12.824
Druge obveznosti		2.383	2.522
Skupaj kapital in obveznosti		1.124.178	1.370.398

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 - 30. 6. 2017	1. 1. 2016 - 30. 6. 2016
Izid iz posojil	36.946	33.670
Izid iz lastniških naložb in obveznic	-343	12.687
Izid iz zalog nepremičnin in opreme	3.628	-12.280
Stroški financiranja	-12.190	-25.710
Drugi prihodki	1.176	148
Stroški materiala	-61	-138
Stroški storitev	-7.512	-5.273
Stroški dela	-4.181	-6.223
Amortizacija	-115	-447
Drugi odhodki	-260	-2.035
Poslovni izid pred davki	17.086	-5.602
Davek od dobička		
Čisti poslovni izid v obdobju	17.086	-5.602
Čisti poslovni izid v obdobju, ki pripada lastnikom družbe	17.086	-5.602
Osnovni in popravljeni dobiček na delnico	0,16	-0,06

IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 - 30. 6. 2017	1. 1. 2016 - 30. 6. 2016
Čisti poslovni izid v obdobju	17.086	-5.602
Postavke, ki so prerazvrščene v izkaz poslovnega izida (prevrednotovalni popravek finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo)	0	-58.685
Davek od dobička od postavk, ki so prerazvrščene v izkaz poslovnega izida		9.976
Drugi vseobsegajoči donos v obdobju skupaj, po obdavčitvi	17.086	-48.709
Celotni vseobsegajoči donos v obdobju	17.086	-54.311

IZKAZ GIBANJA KAPITALA DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA

v tisoč EUR	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Prenesena izguba	Skupaj kapital
Stanje na dan 1. 1. 2017	104.118	154.117	-178.792	79.443
Pokrivanje izgube v breme kapitalskih rezerv	0	-154.117	154.117	0
Celotni vseobsegajoči donos v obdobju skupaj, po obdavčitvi	0	0	17.086	17.086
Čisti poslovni izid poslovnega leta	0	0	17.086	17.086
Stanje na dan 30. 6. 2017	104.118	0	-7.589	96.529

v tisoč EUR	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Prenesena izguba	Skupaj kapital
Stanje na dan 1. 1. 2016	203.625	0	-88.758	0
Transakcije z lastniki				
Priporočitev	0	17.725	-32.107	-14.382
Celotni vseobsegajoči donos v obdobju skupaj, po obdavčitvi	0	0	-54.311	-54.311
Čisti poslovni izid poslovnega leta	0	0	-5.602	-5.602
Postavke, ki so prerazvrščene v izkaz poslovnega izida, po obdavčitvi	0	0	-48.709	-48.709
Stanje na dan 30. 6. 2016	203.625	17.725	-175.176	46.174

IZKAZ DENARNIH TOKOV DRUŽBE DUTB ZA OBDOBJE OD 1. JANUARJA DO 30. JUNIJA

v tisoč EUR	1. 1. 2017 - 30. 6. 2017	1. 1. 2016 - 30. 6. 2016
Denarni tokovi pri poslovanju		
Čisti poslovni izid poslovnega leta	17.086	-5.602
Prilagoditve:		
Amortizacija	115	446
Odprava negativnega prevrednotenja pri zalogah	5.683	14.473
Tečajne razlike	886	14
Odhodki od obresti	12.190	25.710
	35.960	35.041
Spremembe pri:		
Posojilih	163.937	-185.401
Lastniških naložbah in obveznicah	-1.081	-43.950
Finančnih sredstvih razpoložljivih za prodajo		2.352
Zalogah nepremičnin in opreme	3.684	-89.244
Poslovnih in drugih terjatvah	-7.948	3.644
Aktivnih časovnih razmejitev	-382	-331
Poslovnih obveznostih	9.929	10.259
Rezervacijah	-765	0
Drugih obveznostih	-139	1.965
Neto denarni tok iz poslovanja	203.197	-265.665
Denarni tokovi pri investiranju		
Nakupi opredmetenih in neopredmetenih sredstev	-32	-5.290
Neto denarni tok iz investiranja	-32	-5.290
Denarni tokovi pri financiranju		
Povečanja finančnih obveznosti	18.000	388.141
Plačila finančnih obveznosti	-291.011	-182.059
Plačane obresti	-11.511	-13.946
Neto denarni tok iz financiranja	-284.522	192.136
Denarni izid v obdobju	-81.357	-78.819
Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	122.261	166.132
Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	40.904	87.313

POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

POJASNILO 1: UVOD

VREDNOTENJE SREDSTEV OB ZAČETNEM PRIPOZNANJU

V skladu z določili Uredbe o izvajanju ukrepov za krepitev stabilnosti bank (v nadaljevanju: Uredba) je prenosno ceno za prevzeta slaba sredstva od štirih sistemskih bank (NLB, NKBM, Abanka in Banka Celje) določila Vlada oziroma Evropska komisija. DUTB ni sodelovala v postopku določanja prenosnih cen marveč je zgolj prejela informacijo, da so bile prenosne cene določene v skladu z prvo alinejo 26. člena Uredbe. Ta pravi, da je prenosno vrednost določila Evropska komisija in da rezultat vrednotenja sredstev vključuje stroške upravljanja in financiranja. DUTB je skladno z določili MRS 39 in MSRP 13 ob začetnem pripoznanju prevrednotila vsa prevzeta finančna sredstva na pošteno vrednost, pri čemer je uporabila interno metodologijo vrednotenja sredstev. Razlike med prenosnimi vrednostmi in poštenimi vrednostmi so bile izkazane v zadržanem poslovnem izidu kot transakcija z lastnikom.

FINANCIRANJE PRIDOBLENIH SREDSTEV

DUTB je konec leta 2013 in leta 2014 za plačilo prenesenih slabih sredstev prenesenih z bank (NLB, NKBM, Abanka in Banka Celje) izdala štiri serije obveznic z državnim jamstvom. Obveznice so od izdaje dalje kotirale na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev in bile sprejete kot zavarovanje v Eurosystemu tako da jih banke lahko uporabijo za pridobivanje likvidnosti.

DUTB je kasneje, na podlagi skupščinskega sklepa lastnikov obveznic, dne 23. avgusta 2016 uvrstila dve obveznici (DUT03 in DUT04) na Tretji trg obveznic na Dunajski borzi vrednostnih papirjev ter nato dne 1. septembra 2016 umaknila iz trgovanja na Ljubljanski borzi obveznico DUT02, dne 9. septembra 2016 pa še obveznici DUT03 in DUT04.

V decembru 2016 je DUTB v celoti poplačala zapadlo obveznico DUT02 in vse finančne obveznosti, ki jih je pripojila od Factor banke in Probanke, kjer je za del poplačila najela dolgoročni posojili pri dveh poslovnih bankah.

POJASNILO 2: PODLAGE ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

2.1 SPLOŠNO

Računovodski izkazi so pripravljani v skladu z ZUKSB in Zakonom o gospodarskih družbah.

Decembra 2015 so bile sprejete dopolnitve ZUKSB-A (v nadaljevanju ZUKSB) na način, da iz obveznosti konsolidiranja in obračunavanja po kapitalski metodi izključi vse družbe, katere DUTB obvladuje (jih obvladuje ali ima pomemben vpliv), kadar je temelj obvladovanja posledica uvedbe ukrepov za krepitev stabilnosti bank. Skladno z izjemo, ki jo uvaja ZUKSB, DUTB ni sestavila konsolidiranih računovodskih izkazov in ni uporabila kapitalске metode za pridružene družbe, zaradi česar računovodski izkazi v tem delu niso popolnoma skladni z MSRP. DUTB nima v lasti materialno pomembnih lastniških deležev, ki ne bi bili pridobljeni v okviru izvajanja ukrepov po ZUKSB.

Ne glede na opisano oprostitev od priprave konsolidiranih računovodskih izkazov, ZUKSB-A določa okvir za pripravo računovodskih izkazov tako, da se sklicuje in vključuje vsa druga določila Odbora za mednarodne računovodske standard, skupaj poimenovana: Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP), kot so sprejeti in veljavni v Evropski uniji (EU) na dan priprave računovodskih izkazov. Iz tega razloga se pojasnila k računovodskim izkazom na določenih točkah sklicujejo na posamezne objave Odbora; ne glede na to je potrebno poudariti, da zgoraj opisana oprostitev od priprave konsolidiranih računovodskih izkazov, prevlada nad zahtevami za konsolidacijo skladno z MSRP 10.

Podrobna pojasnila računovodskih usmeritev DUTB so prikazana v nadaljevanju. Predstavljene usmeritve so bile konsistentno uporabljene skozi vsa predstavljena obdobja, razen če ni posebej drugače pojasnjeno.

Računovodski izkazi so pripravljani ob predpostavki delujočega podjetja. Poslovodstvo ocenjuje, da podaljšana življenjska doba DUTB, do konca leta 2022, omogoča uresničitev zakonskih ciljev iz ZUKSB, med katerimi je tudi unovčitev prevzetih sredstev brez prisilne prodaje in celotno poplačilo vseh obveznosti.

Računovodski izkazi so pripravljani kot posamični računovodski izkazi družbe DUTB.

DUTB pripoznava prihodke in odhodke na nivoju posameznih vrst sredstev (npr. posojila, lastniške naložbe, zaloge nepremičnin in opreme). Poslovodstvo redno spremlja poslovanje po navedenih vrstah sredstev, vendar jih zaradi medsebojnega prepletanja učinkov posameznih vrst sredstev, ne razkriva kot ločene segmente poslovanja.

2.2 PODLAGA ZA MERJENJE

Računovodski izkazi so pripravljani na podlagi nabavne vrednosti, razen finančnih sredstev, ki se merijo po pošteni vrednosti, kot je opisano v pojasnilu 4. Ključne računovodske ocene in presoje.

Za merjenje finančnih sredstev po pošteni vrednosti smo se odločili, saj le-ta boljše odražala vrednosti prenesenih slabih posojil v omejeni življenjski dobi družbe, kot je predpisano z ZUKSB.

2.3 FUNKCIJSKA IN PREDSTAVITVENA VALUTA

Računovodski izkazi so pripravljani in predstavljeni v evrih, ki je funkcijska valuta DUTB, zneski so prikazani v tisoč EUR in zaokroženi na najbližjo enoto.

Prometi v tujih valutah se preračunavajo v EUR na dan transakcije, medtem ko se stanja v EUR preračunajo na dan računovodskih izkazov.

2.4 UPORABA OCEN IN PRESOJ

Priprava računovodskih izkazov zahteva uporabo ocen, presoj in predpostavk, ki vplivajo na uporabo računovodskih usmeritev ter na vrednost poročenih sredstev in obveznosti, razkritje potencialnih sredstev in obveznosti na datum poročanja in na višino prihodkov in odhodkov za tedaj končano obdobje.

Ocene, presoje in predpostavke se redno pregledujejo. Ker za ocene veljata subjektivno vrednotenje in določena stopnja negotovosti, se poznejši dejanski rezultati lahko razlikujejo od predhodnih ocen. Spremembe računovodskih ocen se pripoznajo v obdobju, v katerem se ocene popravijo, če sprememba vpliva samo na navedeno obdobje, ali za obdobje spremembe in prihodnja obdobja, če sprememba vpliva na tekoče in prihodnja obdobja.

Ocene in predpostavke so zlasti prisotne pri naslednjih presojah :

- pošteni vrednosti posojil ter lastniških naložb
- čisti iztržljivi vrednosti zalog nepremičnin in opreme in njihovem morebitnem odpisu ,
- rezervacijah za obveznosti do zaposlenih in rezervacijah za tožbe,
- potencialnih davčnih postavkah,
- vrednosti finančnih sredstev in prihodkov, ustvarjenih z njihovo prodajo, bodo zadostovali za kritje poplačila obveznic z zapadlostjo leta 2017 in finančnih obveznosti, ki zapadejo pozneje, zato so bili računovodski izkazi pripravljene ob predpostavki, da velja načelo časovno neomejenega poslovanja,
- določitvi kratko- in dolgoročnega dela rezervacij,
- določitvi kratko- in dolgoročnega dela posojil ter zapadlih in nezapadlih posojil,
- pretvorbe posojil v sredstvo, ki predstavlja zavarovanje posojila.

POJASNILO 3: RAČUNOVODSKE POLITIKE POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH KATEGORIJ

3.1 OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA

Opredmetena osnovna sredstva se pripoznajo v trenutku pridobitve po nabavni vrednosti, vključno s transakcijskimi stroški, povezanimi z nakupom sredstva. Pridobljena programska oprema, ki je sestavni del funkcionalnosti opreme in je kupljena skupaj z njo, se usredstvi kot del te opreme. Ko se opredmeteno osnovno sredstvo pripozna kot sredstvo, se meri po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve.

Letne amortizacijske stopnje se določijo glede na ocenjeno dobo koristnosti sredstev. Ocenjena doba koristnosti opreme je dve do tri leta, letna amortizacijska stopnja tako znaša med 33,3 % in 50 %. Amortizacija se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja v dobi koristnosti vsakega posameznega opredmetenega osnovnega sredstva.

Pripoznanje sredstev se odpravi ob odtujitvi ali ko se ugotovi, da ni mogoče več pričakovati ekonomskih koristi, pridobljenih z uporabo sredstva. Dobiček ali izguba ob odtujitvi opredmetenega osnovnega

sredstva se določi tako, da se od iztržka pri odtujitvi odšteje knjigovodska vrednost sredstva, pripozna pa se v izkazu poslovnega izida med drugimi prihodki/odhodki iz poslovanja.

V primeru spremembe okoliščin, ki vplivajo na ocenjeno dobo koristnosti opredmetenih osnovnih sredstev, se učinki pripoznajo v poslovnem izidu.

3.2 FINANČNA SREDSTVA PO POŠTENI VREDNOSTI SKOZI POSLOVNI IZID

Družba razvršča posojila in lastniške naložbe kot finančna sredstva po pošteni vrednosti skozi poslovni izid.

A) POSOJILA

Posojila so neizvedena finančna sredstva z določenimi ali določljivimi izplačili, ki ne kotirajo na delujočem trgu. V zvezi s pričakovanimi denarnimi tokovi se posojila razvrščajo kot kratkoročna (pričakovani denarni tokovi v 12 mesecih od datuma bilance stanja) in dolgoročna (pričakovani denarni tok v obdobju več kot 12 mesecev od datuma bilance stanja).

Posojila se v bilanci stanja pripoznajo, kadar in zgolj kadar postane družba stranka pogodbenih določil v finančnem instrumentu.

Posojila se prvotno pripoznajo po pošteni vrednosti. Prenos slabih posojil s finančnih institucij na DUTB je v skladu z ZUKSB potekal med bankami v 100-odstotni lasti slovenske vlade, ki je tudi 100-odstotna lastnica DUTB. Zato se je omenjena transakcija štela kot posel med družbami pod skupnim upravljanjem. Vsi učinki tega prenosa se pripoznajo v zadržanem poslovnem izidu kot transakcija z lastnikom.

Ob prevzemu slabih posojil v skladu z ZUKSB, ki je bil izveden v letih 2013 in 2014, so se vsa posojila pregledala (pravni in ekonomski skrbni pregled) ter ovrednotila po pošteni vrednosti skladno s smernicami DUTB za vrednotenje posojil, ki so predstavljene v pojasnilu 4. Ključne računovodske ocene in presoje Razlike med prenosnimi in ocenjenimi poštenimi vrednostmi na dan prenosa so vključene v zadržani poslovni izid kot transakcija z lastnikom.

Družba je iste računovodske usmeritve kot pri prevzemu terjatev iz naslova posojil od bank uporabila tudi pri pripojitvi portfeljev posojil in terjatev dveh bank v 100-odstotni lasti Republike Slovenije. Posojila so se merila po pošteni vrednosti v skladu s politiko vrednotenja, razlike med prenosnimi in ocenjenimi poštenimi vrednostmi pa so bile vključene v zadržani poslovni izid kot transakcija z lastnikom.

Posojila, kupljena na trgu v tržnih razmerah, in posojila, dana podjetjem, ki predstavljajo DUTB-jeve primere prestrukturiranja, se prvotno pripoznajo po nabavni vrednosti in se naknadno merijo po pošteni vrednosti. Odobravanje novih posojil je eden od instrumentov prestrukturiranja v skladu z ZUKSB.

Posojila se vrednotijo dvakrat letno na podlagi sprejete politike vrednotenja, učinki vrednotenja pa se v poslovnem izidu izkazujejo na letni ravni kot prihodki/odhodki prevrednotenja. Poštena vrednost posojil se izračuna na podlagi binomskega modela vrednotenja opcij (BOPM), razen posojil, kjer je bruto izpostavljenost nižja od 300.000 EUR.

Družba odpravi pripoznanje finančnega sredstva, kadar in zgolj kadar pogodbene pravice do prejema denarnih tokov iz finančnega sredstva potečejo ali ko jih družba prenese hkrati z vsemi tveganji in koristmi, povezanimi z lastništvom finančnega sredstva.

B) LASTNIŠKE NALOŽBE IN OBVEZNICE

Ob začetnem pripoznanju se lastniške naložbe in obveznice merijo po nabavni vrednosti. Na dan pripojitve obeh bank so se vse pripojene lastniške naložbe in obveznice merile po pošteni vrednosti v skladu z DUTB-jevo metodologijo vrednotenja lastniških naložb.

Pozitivne in negativne razlike med izmerjenimi poštenimi vrednostmi lastniških naložb in obveznic in vrednostmi pripojenih lastniških naložb so na dan obračuna pripoznane v zadržanem poslovnem izidu kot transakcija z lastnikom.

Poštena vrednost lastniških naložb se določi z uporabo metode vrednotenja na ravni vrednosti celotnega podjetja, npr. prostih denarnih tokov (angl. FCFF – free cash flows to firm) ali cen iz borznih kotacij za lastniške naložbe, ki kotirajo na delujočih trgih.

Ko se z delnicami iz portfelja DUTB trguje na glavnem trgu Ljubljanske borze, se pri vrednotenju uporabi cena ob zaključku trgovanja. Če se ugotovi, da tržna cena in/ali obseg trgovanja ne odraža(-ta) dosegljivih ravni glede na velikost DUTB, se lahko ob ustreznih utemeljitvah uporabi(-ta) druga metoda in/ali diskontiranje.

Učinki vrednotenja se ocenjujejo dvakrat na leto in pripoznajo neposredno v zmanjšanju/povečanju knjigovodske vrednosti ter se na letni ravni pripoznajo v poslovnem izidu kot prihodki/odhodki.

C) ZAMENJAVE POSOJIL

Posojila se lahko unovčijo tudi s prevzemom lastništva sredstva, ki je bilo del zavarovanja za posojilo. Posojila se lahko zamenjajo v lastniške naložbe, nepremičnine ali opremo.

Sredstvo, ki je predmet konverzije, se izmeri po knjigovodski vrednosti pretvorjenega posojila (izmerjeno ob zadnjem vrednotenju pred konverzijo). Razlika med vrednostjo konverzije in knjigovodsko vrednostjo pretvorjenega posojila se v izkazu poslovnega izida pripozna v izidu iz posojil.

Vsa konvertirana sredstva, razen zalog nepremičnin in opreme, ki se naknadno merijo po nižji izmed nabavne ali čiste iztržljive vrednosti, se naknadno merijo po pošteni vrednosti v skladu z ustrežno politiko vrednotenja.

3.3 ZALOGE NEPREMIČNIN IN OPREME

DUTB kupuje in pridobiva nepremičnine v različnih postopkih zaradi insolventnosti z namenom poplačila prenesenih slabih posojil ali optimizacije donosnosti obstoječih nepremičnin. Pridobljene in kupljene nepremičnine se pripoznajo med zalogami.

Zaloge se vrednotijo po prvotni knjigovodski vrednosti ali čisti iztržljivi vrednosti, pri čemer se upošteva nižja od obeh vrednosti. Čista iztržljiva vrednost se izračuna kot poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje zaloge.

Družba dvakrat na leto preverja merila, na podlagi katerih se vrednotijo zaloge, da bi ugotovila, ali obstajajo objektivne okoliščine, ki bi zahtevale odpis zalog, in sicer ali je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz sredstva.

Ko se zaloge prodajo, se njihova knjigovodska vrednost pripozna kot odhodek v istem obdobju kot se pripozna prihodek od prodaje zalog. Znesek zmanjšanja vrednosti zalog na čisto iztržljivo vrednost se prizna kot odpis zaloge v obdobju, ko se zaloge vrednotijo. Znesek, ki izvira iz povečanja čiste iztržljive vrednosti zalog, se pripozna kot odprava odpisa pri zalogi. Znesek odprave odpisa je omejen do višine zneska prvotnega odpisa, tako da je nova knjigovodska vrednost enaka nabavni vrednosti ali popravljeni čisti iztržljivi vrednosti, pri čemer se upošteva nižja od obeh vrednosti.

Na dan pripojitve obeh bank so se vse pripojene zaloge merile po čisti iztržljivi vrednosti v skladu z DUTB-jevo metodologijo vrednotenja v zvezi z nepremičninami, ki je predstavljena v pojasnilu 4.C. Negativne razlike med izmerjeno čisto iztržljivo vrednostjo zalog in njihovo knjigovodsko vrednostjo pri bankah na dan obračuna pripojitve, so izkazane v zadržanem poslovnem izidu kot transakcija z lastnikom.

3.4 DENARNA SREDSTVA IN NJIHOVI USTREZNIKI

Denarna sredstva in njihovi ustrezniki vključujejo denar na računih pri bankah in vloge na vpogled, ki zapadejo prej kot v treh mesecih, ter druge kratkoročne in zamenljive instrumente.

3.5 FINANČNE OBVEZNOSTI

Izdani dolžniški vrednostni papirji se prvotno pripoznajo na dan poravnave in izmerijo po pošteni vrednosti, pozneje pa po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivnih obresti.

Vse druge finančne obveznosti se prvotno pripoznajo na dan trgovanja, tj. ko družba postane stranka v pogodbenih določilih finančnega instrumenta.

Družba pripozna posojila kot neizvedene finančne obveznosti. Take finančne obveznosti se prvotno pripoznajo po pošteni vrednosti, povečani za vse neposredno pripisljive transakcijske stroške. Pozneje se merijo po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivnih obresti.

Poštena vrednost neizvedenih finančnih obveznosti se za namene razkrivanja izračuna kot sedanja vrednost prihodnjih plačil glavnice in obresti, diskontiranih z uporabo tržne obrestne mere ob zaključku poročevalnega obdobja.

Družba odpravi pripoznanje finančne obveznosti, ko je obveza, določena v pogodbi, izpolnjena, razveljavljena ali potekla. Finančna sredstva in obveznosti se pobotajo, neto znesek pa se pripozna v bilanci stanja, če in le če ima družba zakonsko izvršljivo pravico bodisi poravnati čisti znesek ali unovčiti sredstvo in hkrati poravnati obveznost.

3.6 REZERVACIJE

Rezervacije se pripoznajo, kadar ima družba zaradi preteklega dogodka sedanjo pravno ali pogodbeno obvezo, ki jo je mogoče zanesljivo oceniti, in je verjetno, da bo pri poravnavi obveze potreben odtok gospodarskih koristi.

3.7 IZID

Izid vključuje kapitalske dobičke iz presežkov plačil, prejetih nad knjigovodsko vrednostjo nedonosnih posojil ter ob zamenjavi sredstev, prejete dividende od lastniških naložb, dobičke in izgube pri vrednotenju finančnih sredstev po pošteni vrednosti skozi poslovni izid in tečajne razlike.

3.8 STROŠKI FINANCIRANJA

Stroški financiranja vključujejo stroške zadolževanja, vključno z nadomestili za izdana poročstva Republike Slovenije, ki se pripoznajo v izkazu poslovnega izida z uporabo metode efektivne obrestne mere.

3.9 DAVEK OD DOBIČKA

Davek od dobička se v računovodskih izkazih pripozna v skladu s predpisi, veljavnimi do konca obdobja poročanja. Davek od dobička vključuje odmerjeni in odloženi davek. Davek od dobička se vključi v čisti dobiček, razen če se ne nanaša na postavke, pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

Obveznosti za davek se izračunajo na podlagi obdavčljivega dobička poslovnega leta. Obdavčljivi dobiček se razlikuje od čistega dobička, poročanega v poslovnem izidu, saj izključuje prihodke in odhodke, ki so obdavčljivi ali odbitni v drugih letih, ter tudi postavke, ki niso obdavčljive ali odbitne.

Odložene terjatve za davek se ne pripoznajo za neizkoriščene davčne izgube, ki se prenašajo v naslednje obdobje, kadar ni verjetno, da bo družba v prihodnosti realizirala obdavčljiv dobiček. Družba redno preverja verjetnost realizacije obdavčljivega dobička v prihodnosti.

3.10 ČISTI DOBIČEK NA DELNICO

Družba razkriva osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico za redne delnice.

Osnovni čisti dobiček na delnico se izračuna tako, da se čisti poslovni izid poslovnega leta, ki se nanaša na delničarje rednih delnic, deli s tehtanim povprečnim številom rednih delnic.

Popravljeni dobiček delnice pa se izračunava s prilagoditvijo dobička oziroma izgube, ki pripada navadnim delničarjem, in tehtanega povprečnega števila navadnih delnic v poslovnem letu za učinek vseh možnih navadnih delnic, ki predstavljajo zamenljive obveznice in delniške opcije za zaposlene. Ker družba nima zamenljivih obveznic ali delniških opcij za zaposlene, je osnovni dobiček na delnico enak popravljenemu dobičku na delnico.

3.11 DOLOČANJE POŠTENE VREDNOSTI

Računovodske usmeritve in razkritja DUTB v številnih primerih zahtevajo določitev poštene vrednosti finančnih in nefinančnih sredstev in obveznosti.

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče prodati sredstvo oziroma poravnati obveznost med dobro obveščena in voljnima strankama v premišljenem poslu. DUTB določa pošteno vrednost finančnih instrumentov ob upoštevanju naslednje hierarhije poštene vrednosti:

- raven 1 – poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti, katerih vrednost temelji na neprilagojenih, kotiranih cenah za enaka sredstva ali obveznosti na delujočem trgu,
- raven 2 – poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti, katerih vrednost temelji na kotiranih cenah na nedeljavnih trgih ali katerih vrednost temelji na modelih – pri tem je mogoče vhodne podatke opazovati neposredno ali posredno za praktično celotno obdobje trajanja sredstva ali obveznosti,
- raven 3 – poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti, katerih vrednost temelji na cenah ali tehnikah ocenjevanja vrednosti, ki zahtevajo vhodne podatke, ki jih ni mogoče pridobiti z opazovanjem trga in ki so pomembni za splošen način merjenja poštene vrednosti. Ti vhodni podatki odražajo lastne predpostavke posloводства o predpostavkah, ki bi jih uporabili udeleženci na trgu pri določanju cene sredstva ali obveznosti.

DUTB uporablja kotirane cene kot podlago za pošteno vrednost finančnih instrumentov. Če finančni instrument ne kotira na organiziranem trgu ali je trg nedeljujoč, DUTB za določitev poštene vrednosti finančnega instrumenta uporabi vhodne podatke ravni 2 in zlasti 3. Kadar je to primerno, so dodatne informacije o predpostavkah za določitev poštene vrednosti navedene v pojasnilih, ki se nanašajo na določeno sredstvo ali obveznost DUTB.

DUTB je določila poštene vrednosti za potrebe merjenja in poročanja z uporabo spodaj opisanih metod. Kadar so potrebne dodatne informacije v zvezi s predpostavkami, uporabljenimi pri določanju poštenih vrednosti, so te razkrite v pojasnilih k posameznim postavkam sredstev oziroma obveznosti.

POJASNILO 4: KLJUČNE RAČUNOVODSKE OCENE IN PRESOJE

Sestava računovodskih izkazov v skladu z ZUKSB zahteva uporabo ocen in predpostavk, ki vplivajo na poročane vrednosti sredstev, obveznosti, prihodkov ter odhodkov. Ocene in presoje se nenehno

ocenjujejo ter temeljijo na preteklih izkušnjah in drugih dejavnikih, tudi pričakovanih prihodnjih dogodkih, ki se v danih okoliščinah zdijo smiselni. Ker presoja posloводства zahteva oceno verjetnosti prihodnjih dogodkov, se dejanski rezultati lahko razlikujejo od ocenjenih, to pa lahko vpliva na prihodnje poročane zneske sredstev in obveznosti.

A) METODOLOGIJA VREDNOTENJA POSOJIL

Individualna vrednotenja posojil se izvajajo na ravni dolžnika za posojila, katerih bruto izpostavljenost presega 300 tisoč EUR, medtem ko se manjše izpostavljenosti vrednotijo v okviru skupinskih vrednotenj na ravni dolžnika. Vrednotenja upoštevajo Raven 3 hierarhije poštene vrednosti in imajo značilnosti neopazovanih vložkov, kateri predstavljajo predpostavke o upoštevanju najboljših razpoložljivih informacij v danih razmerah. To vključuje lastne podatke DUTB, ki upoštevajo informacije o predpostavkah udeležencev na trgu, ki so razumno na voljo.

Individualna vrednotenja posojil na ravni dolžnika

Vrednotenje posojil je metodološko osnovano na Binominalnem modelu vrednotenja realnih opcij (BMVRO). Dva scenarija (scenarij prestrukturiranja in scenarij unovčevanja zavarovanj) sta obravnavana za vsakega posameznega dolžnika skupaj z napovedjo bodočih pričakovanih denarnih tokov.

Ključni neopazovani vložek v procesu ocenjevanja posojil je ocena verjetnosti za uresničenje vsake od obeh strategij. V primerih, ko družba oceni, da prevladuje verjetnost za uresničenje strategije unovčevanja zavarovanj, so upoštevani bodoči denarni tokovi zgolj te strategije s 100 % verjetnostjo (glej pojasnilo 4B in 4C za več podrobnosti v zvezi z vrednotenjem zavarovanj). V primerih, kjer družba oceni, da obstaja večja verjetnost uresničenja strategije prestrukturiranja, je uporabljen DPS Model (Default Probability Scorecard) za določitev verjetnosti izpolnitve scenarija prestrukturiranja. Z orodjem DPS izračunane verjetnosti izpolnitve scenarija prestrukturiranja lahko upravljalec terjatev razveljavi z ustrezno utemeljitvijo, na podlagi obrazložitve različnih dejavnikov tveganja in predstavitev realnih opcij. Opisana metodologija vrednotenja posojil je skladna z zahtevami MSRP 13 in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), saj zagotavlja:

- Uporabnost in teoretično konsistentnost,
- Ponovljivost postopka ocenjevanja vrednosti,
- Primerljivost postopka ocenjevanja verjetnosti ne glede na to, kdo ocenjuje in
- Identifikacijo ključnih specifičnih tveganj, povezanih z verjetnostjo izvedljivosti scenarija, ki niso zajeta v diskontni stopnji.

DPS model opredeljuje 13 različnih elementov poslovnega tveganja na 7-stopenjski lestvici, ki odraža različno stopnjo tveganja. Elementi tveganja so opredeljeni na podlagi specifičnega poznavanja stranke. Če je za posamezni element poslovnega tveganja opredeljena visoka stopnja tveganja, potem se verjetnost izpolnitve strategije prestrukturiranja zniža. Ko so določene vse stopnje tveganja posameznih elementov, se izračuna povprečni profil tveganja (avgP) strategije prestrukturiranja.,

Verjetnost uresničenja strategije unovčevanja zavarovanj je v primerih prestrukturiranja določena kot (1-verjetnost uresničenja strategije prestrukturiranja).

Ko so določene verjetnosti za uresničenje vsake posamezne strategije in so določeni bodoči denarni tokovi glede na posamezno strategijo, se izračuna vrednost posojila. Če je upoštevana strategija prestrukturiranja, se uporablja model BMVRO. Ta model je diskreten model, kateri temelji na verjetnostni porazdelitvi in predpostavlja, da se lahko DUTB odloči tudi za spremenjen scenarij – da lahko strategijo spremeni iz prestrukturiranja v unovčevanje zavarovanj, če prestrukturiranje spodleti. Glavni vhodni podatki za BMVRO model so:

- Verjetnost uresničenja strategije prestrukturiranja (določena z DPS modelom).
- Verjetnost uresničenja strategije unovčevanja zavarovanj (določena z DPS modelom).
- Obdobje spremembe strategije prestrukturiranja v strategijo unovčevanja zavarovanj. DUTB predpostavlja to spremembo strategije s takojšnjim učinkom z namenom zagotovitve konservativnega pristopa. Model namreč upošteva verjetnost, da prestrukturiranje spodleti ter zato onemogoča možnost prelaganja tega neuspeha na kasnejše obdobje. Dodatno DUTB ocenjuje, da je, zaradi zgodnje faze prestrukturiranja in negotove narave prestrukturiranja, mogoče upravičeno predvidevati, da če prestrukturiranje spodleti, spodleti v zelo kratkem obdobju.
- Vrednost bodočih denarnih tokov glede na vsako strategijo (prestrukturiranja in unovčevanja zavarovanj). V primeru strategije prestrukturiranja bodoči denarni tokovi izvirajo iz dolžnikove zmožnosti servisiranja dolga ter iz njenih napovedi denarnih tokov. V primeru strategije unovčevanja zavarovanj pa bodoči denarni tokovi temeljijo na oceni vrednosti zavarovanj.
- Netvegana stopnja donosa v okviru BMVRO modela je v primeru DUTB enaka nič, saj je že upoštevana v kalkulaciji tehtanega povprečnega stroška kapitala (WACC) in je zato vključena v sedanjo vrednost v obeh strategijah.

Tehtan povprečni strošek kapitala DUTB (WACC) je na dan 30. 6. 2017 znašal 2,39 %, na dan 30. 6. 2016 pa 3,14 %.

V splošnem DUTB izračuna verjetnostno uteženo povprečje sedanjih vrednosti napovedanih denarnih tokov v obeh scenarijih. To posledično zniža sedanjo vrednost posojila od višje vrednosti v prestrukturiranju proti nižji vrednosti v primeru unovčevanja zavarovanj, pri čemer se upoštevata tako verjetnost uspeha prestrukturiranja, kot tudi vrednost zavarovanj upoštevanih v scenariju unovčevanja. To odraža predpostavko BMVRO, da je strategija unovčevanja zavarovanj realna opcija strategiji prestrukturiranja.

Proces vrednotenja in kontrole

DUTB izvaja individualna vrednotenja posojil na ravni dolžnika vsako leto dvakrat in sicer 30. junija ter 31. decembra.

Posamezen upravljavec terjatev je odgovoren za napoved denarnih tokov in določitev verjetnosti obeh scenarijev. Za scenarij unovčevanja zavarovanj podlago za vrednost zavarovanj predstavljajo ocene vrednosti sredstev pridobljene iz oddelka podpore nepremičninam in/ali oddelka poslovnih analiz.

Vodja oddelka poslovnih analiz (v nadaljevanju pregledovalec) je zadolžen za spremljavo procesa vrednotenja ter pregled vseh vrednotenj s tehničnega in logičnega vidika. Poročilo o vrednotenju, pripravljeno v skladu z mednarodnimi standardi vrednotenja, je podpisano s strani upravljalca terjatev, ki je pripravil vrednotenje posojila ter s strani pregledovalca, ki je posamično vrednotenje posojila pregledal.

Proces med drugim vključuje pregled predpostavk kot so:

V scenariju prestrukturiranja:

- Opredelitev razlogov za definiranje posameznih faktorjev, ki določajo verjetnost uspeha prestrukturiranja preko DPS,
- Vzdržnost napovedanih denarnih tokov,
- Pripoznavanje ustreznega vira denarnih tokov (iz poslovanja, dezinvestiranja, refinanciranja itd.)

V scenariju unovčevanja zavarovanj:

- Uporaba ustreznih ocen vrednosti kot podlaga za vrednost zavarovanj in ustrezna argumentacija v primeru prilagoditev vrednosti,
- uporabljenih predpostavk glede konverzije posojil v sredstva (nepremičnine) in predpostavk o času prodaje.

Dodatne logične in tehnične kontrole so izvedene in dokumentirane tudi s strani oddelka za upravljanje s tveganji.

Tako izvedena vrednotenja so predmet odobritve Izvršnega kreditnega in naložbenega odbora na katera mora podati soglasje tudi Upravni kreditni in naložbeni odbor.

Učinki iz omenjenih vrednotenj so predstavljenih v računovodskih izkazih na letni ravni.

Skupinsko vrednotenje na ravni dolžnika

Skupinsko vrednotenje temelji na modelu pričakovanih izgub. Na pričakovano izgubo vpliva ocenjena verjetnost neizpolnitve ter vrednost potencialnega rezervnega scenarija v primeru nastopa neizpolnitve. Slednja vrednost predstavlja vrednost zastavljenega premoženja za zavarovanje kreditov vsakega dolžnika.

Posojila iz te skupine se razvrščajo v pet skupin glede na število dni neizpolnitve (dnevi zamude pri odplačevanju zapadlega dolga), kjer je za vsako skupino določena verjetnost neizpolnitve.

Če od bruto vrednosti posojila odštejemo vrednost zavarovanja, dobimo vrednost izgube v primeru neplačila (LGD - angl. loss given default). Vrednost v primeru neplačila je vrednost, ki bi jo upnik izgubil v primeru, da je do neplačila že prišlo in je bilo zavarovanje že unovčeno.

Pričakovana izguba se tako izračuna kot matematični produkt verjetnosti neplačila (ki se določi glede na število dni zamude) ter izgube v primeru neplačila, ki se nato uporabi kot stopnja slabitve za vsako posojilo posebej. Knjigovodska vrednost takšnih posojil se torej izračuna kot razlika med bruto vrednostjo posojila in pričakovano izgubo.

Proces vrednotenja in kontrole

DUTB izvaja skupinska vrednotenja posojil na ravni dolžnika vsako leto dvakrat in sicer 30. junija ter 31. decembra.

Vodja oddelka poslovnih analiz (v nadaljevanju pregledovalec) je zadolžen za spremljavo procesa vrednotenja ter pregled vseh vrednotenj s tehničnega in logičnega vidika. Proces med drugim vključuje pregled predpostavk kot so:

- Pravilna razvrstitev dolžnikov v skupine, glede na število dni zamude.
- Uporaba pravih podlag za pripoznanje vrednosti zavarovanj.

Tako izvedena vrednotenja so predmet odobritve Izvršnega kreditnega in naložbenega odbora na katera mora podati soglasje tudi Upravni kreditni in naložbeni odbor.

Učinki iz omenjenih vrednotenj so predstavljeni v računovodskih izkazih na letni ravni.

B) METODOLOGIJA VREDNOTENJA LASTNIŠKIH NALOŽB

Vrednotenja lastnih lastniških naložb in lastniških naložb prejetih v zavarovanje upoštevajo Raven 3 hierarhije poštene vrednosti in imajo značilnosti neopazovanih vložkov, kateri predstavljajo predpostavke o upoštevanju najboljših razpoložljivih informacij v danih razmerah. To vključuje lastne podatke DUTB, ki upoštevajo informacije o predpostavkah udeležencev na trgu, ki so razumno na voljo.

Ključni neopazovani vložki v procesu vrednotenja so rast prihodkov, bruto marža, raven investicij, obratni kapital ter rast v neskončnost.

Metode vrednotenja na ravni vrednosti podjetja (npr. FCFF za metodo diskontiranega denarnega toka in metodo EV/EBITDA za primerjalno metodo) se vedno uporabljajo prednostno pred metodami vrednotenja na ravni kapitala ali metodami vrednotenja na podlagi dividend ali knjigovodskih vrednosti. Izjemo predstavljajo vrednotenja holdinških struktur, pri katerih se preferenčno uporablja na sredstvih zasnovan način ocenjevanja (metoda čiste vrednosti sredstev).

Finančne naložbe z več kot 20% deležem ali knjigovodsko vrednostjo višjo od 5 milijonov EUR se vrednotijo preko celostne analize prostih denarnih tokov podjetju (FCFF). Če je kakovost podatkov zadovoljiva, se vedno preferenčno uporablja metoda prostih denarnih tokov podjetju (FCFF). Kot

alternativa je sprejemljiva tudi primerjalna metoda, ki temelji na evropskih povprečjih kazalnikov v enaki panogi. V izjemnih primerih so dopustne tudi druge metode, ob ustrezni obrazložitvi. Če se z delnicami trguje na borzi, se uporabi tržna cena, v kolikor obstajajo zadostne transakcije, ki zagotavljajo likvidnost.

Proces vrednotenja in kontrole

DUTB izvaja vrednotenje lastniških naložb vsako leto dvakrat in sicer 30. junija ter 31. decembra.

Izbrani analitik poslovanja je odgovoren za vrednotenje lastniških naložb, kot tudi lastniških naložb danih v zavarovanje.

Vodja oddelka poslovnih analiz (v nadaljevanju pregledovalec) je zadolžen za spremljavo procesa vrednotenja ter pregled vseh vrednotenj s tehničnega in logičnega vidika. Proces med drugim vključuje pregled predpostavk kot so:

- WACC pri ocenjevanem podjetju,
- diskonti aplicirani na vrednost kapitala,
- predpostavke uporabljene v napovedovanih obdobjih (prihodki, stroški, obratni kapital itd.),
- Uporabljene obrazložitve pri vrednotenju (manjšinski/večinski lastnik, posamični ali skupinski izkazi itd.).

Poročilo o vrednotenju je podpisano s strani analitika poslovanja, ki je pripravil vrednotenje lastniške naložbe ter s strani pregledovalca, ki je posamično vrednotenje pregledal.

Dodatne logične in tehnične kontrole so izvedene in dokumentirane tudi s strani oddelka za upravljanje s tveganji.

Tako izvedena vrednotenja so predmet odobritve Izvršnega kreditnega in naložbenega odbora na katera mora podati soglasje tudi Upravni kreditni in naložbeni odbor.

Učinki iz omenjenih vrednotenj so predstavljenih v računovodskih izkazih na letni ravni.

C) METODOLOGIJA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Interna metodologija vrednotenja nepremičnin se nanaša na zalogo nepremičnin in na nepremičnine dane v zavarovanje. Vrednotenje upošteva Raven 3 hierarhije poštene vrednosti in ima značilnosti neopazovanih vložkov, kateri predstavljajo predpostavke o upoštevanju najboljših razpoložljivih informacij v danih razmerah. To vključuje lastne podatke DUTB, ki upoštevajo informacije o predpostavkah udeležencev na trgu, ki so razumno na voljo.

Ključni neopazovani vložki v procesu vrednotenja so prilagojena tržna najemnina, prilagojena tržna cena, stroški investicij, diskont za likvidnost (čas prodaje).

Ne glede na zgoraj navedeno, DUTB uporabi transakcijske vrednosti/cene kot pošteno vrednost kadar izid prodajne transakcije ni zgolj možen ampak zelo verjeten (na primer podpisana pogodba, prejem pologa/are).

Način tržnih primerjav je najbolj pogost način izračuna vrednosti, ker da najbolj realno sliko tržne vrednosti. Uporabi se ga, če obstajajo kvalitetni podatki o transakcijah (Trgoskop, lastna baza) ali ponudbah (Nepremičnine.net ali bolha.net).

Ocenjuje se vedno objekt s funkcionalnim zemljiščem skupaj in takega se primerja z ostalimi nepremičninami. Funkcionalno zemljišče je tisto zemljišče, ki ga objekt potrebuje za svojo funkcijo. Ker ima lahko stavba tudi večje zemljišče od potrebnega vendar ga ni možno uporabiti kot samostojno prodajljivo enoto se pri prilagoditvah to tudi upošteva, ker to tudi vpliva na vrednost nepremičnine. Podatke se pred samim začetkom vrednotenja preveri: ali so prodaje res med nepovezanimi osebami, ali je davek upoštevan ter preveri površine z GURS-ovimi podatki.

Na donosu zasnovan način se lahko izračuna na dva načina. V primeru, da se pričakuje stalni letni donos, ki naj bi trajal vse do konca uporabnosti nepremičnine, se lahko uporabi način kapitalizacije stabiliziranega letnega dobička, v primeru, da pa se pričakuje donos omejeno število let se uporabi način diskontiranja denarnih tokov –DCF. Pred samim začetkom je potrebno s prilagoditvijo najemnin dobiti tržno najemnino prilagojeno na predmetno nepremičnino. Pri prilagajanju se primerja ali bruto ali neto najemnine, primerljiva struktura stroškov itd.

Po izračunu efektivnega dobička, ki se ga izračuna kot zmnožek tržne najemnine ter prodajnih površin se doda odbitek za nezasedenost, vključijo pa se tudi posredni stroški investicije (študije, ocene, tehnična dokumentacija), investitorjev dobiček, strošek financiranja, čas za zaključek projekta ter predpostavka o času, potrebnem za prodajo.

Diskontni faktorji, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin

Za izračun diskontnih faktorjev ter mer kapitalizacije se uporabi metoda dograjevanja. Po tej metodi se uporabijo sledeči diskonti:

- netvegana stopnja donosa,
- pribitek za tržno tveganje,
- diskont za slabšo likvidnost,
- diskont za upravljanje,
- diskont za ohranitev kapitala (kadar se uporabi mera kapitalizacije).

Netvegana stopnja donosa se izračuna s pomočjo Fisherjeve enačbe na podlagi triletnega povprečja 10 letne obveznice RS ter upoštevanjem vsakokratnega triletnega povprečja inflacije.

Pribitek za tržno tveganje se izračuna na podlagi podatkov iz trga. Za spremembe le te na presečnih datumih se upošteva dvig cen iz polletnega poročila GURS-a.

Diskont za slabšo likvidnost je prevzeta iz trga in pomeni diskont za hitrost prodaje.

Diskont za upravljanje predstavlja stroške lastništva nepremičnine. Izračunani so na podlagi dejanskih stroškov, ki jih ima DUTB na lastnih nepremičninah.

Diskont za ohranitev kapitala se doda diskontnemu faktorju, da se dobi mera kapitalizacije in se izračuna po Ringovi metodi z upoštevanjem dobe gospodarne uporabnosti nepremičnine.

Proces vrednotenja in kontrole

DUTB izvaja prevrednotenja nepremičnin vsako leto dvakrat in sicer 30. junija ter 31. decembra. Nepremičnine se vrednotijo celovito vsake 3 leta, v vmesnem obdobju pa se prevrednotijo z upoštevanjem: sprememb tržnih pogojev, sprememb stroškov upravljanja nepremičnin ter časa prodaje.

Celovito vrednotenje izvedejo pooblaščen ocenjevalci v Oddelku podpore upravljanja nepremičnin s sodelovanjem upravljavcev nepremičninskega portfelja. V primeru, če se celovito vrednotenje izvede med dvema presečnima datumoma, se na koncu tega obdobja ponovno preveri fizično, pravno stanje ter sprememba tržnih razmer. V primeru večjega odstopanja in ugotovitve novih dejstev (pravnih ter fizičnih) je potrebno izvesti ponovno vrednotenje, v primeru manjšega odstopanja tržnih vrednosti (do +/- 5%) se predpostavi, da prvotno vrednotenje še vedno velja tudi za računovodsko poročanje.

Vrednosti nepremičnin se v vmesnem obdobju do 3 let prilagajajo dvakrat leno na sledeč način:

- avtomatsko prevrednotenje s pomočjo statističnega indeksa za posamezne tipe nepremičnin ter posamezna področja Slovenije, ki jih objavlja GURS vsake pol leta.
- Ponovno se oceni predviden čas prodaje ter se temu prilagodi sedanjo vrednost nepremičnine.

Oddelk Podpora upravljanju nepremičnin je odgovoren za vrednotenje vseh nepremičnin. Pregledovalec je del oddelka Podpora upravljanju nepremičnin in je zadolžen za spremljavo procesa vrednotenja ter pregled vseh vrednotenj s tehničnega in logičnega vidika.

Poročilo o vrednotenju je podpisano s strani upravljalca nepremičninskega portfelja, ki je pripravil vrednotenje nepremičnine ter s strani pregledovalca, ki je posamično vrednotenje pregledal.

Dodatne logične in tehnične kontrole so izvedene in dokumentirane tudi s strani oddelka za upravljanje s tveganji.

Tako izvedena vrednotenja so predmet odobritve Izvršnega kreditnega in naložbenega odbora na katera mora podati soglasje tudi Upravni kreditni in naložbeni odbor.

Učinki iz omenjenih vrednotenj so predstavljenih v računovodskih izkazih na letni/polletni ravni.

POJASNILO 5: FINANČNA SREDSTVA PO POŠTENI VREDNOSTI SKOZI POSLOVNI IZID – POSOJILA

v tisoč EUR	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Dolgoročni del	589.384	772.934
Kratkoročni del	192.292	173.013
Skupaj	781.676	945.947

GIBANJE POSOJIL V OBDOBJU 1. 1. DO 30. 6.

v tisoč EUR	1. 1. 2017 - 30. 6. 2017	1. 1. 2016 - 30. 6. 2016
Začetno stanje na dan 1. 1.	945.947	1.091.006
Priporočitev dveh bank	0	267.042
Priporočitev petih odvisnih družb	0	902
Pobotanje danih posojil odvisnim družbah	0	-34.659
Povečanje posojilnega portfelja	3.713	10.229
Odplačila	-214.872	-156.842
Plačila v denarju	-133.873	-117.308
Zamenjava v nepremičnine	-9.241	-14.663
Povratni odkup (plačan z obveznicami DUTB)		0
Zamenjava v poslovne terjatve	81	0
Prodane posojila	-68.175	0
Zamenjava v lastniške naložbe	-3.664	-24.871
Povečanje/zmanjšanje zaradi prevrednotenja	33.311	1.889
Povečanja/zmanjšanja zaradi kapitalskih dobičkov/izgub	11.736	30.130
Ostale spremembe	1.842	633
Končno stanje na dan 30. 6.	781.676	1.210.330

POJASNILO 6: TRANSAKCIJE MED POVEZANIMI OSEBAMI

V skladu z MRS 24 se za povezane poleg Vlade Republike Slovenije, ki je 100 % lastnik DUTB, štejejo tudi:

- Odvisne in pridružene družbe,
- Družbe, povezane z vodstvom in člani upravnega odbora, vključno z revizijsko komisijo in njihovimi ožjimi družinskimi člani,
- Družbe, v katerih ima država pomembne vpliv.

POSLSI S POVEZANIMI DRUŽBAMI V OBDOBJU OD 1. 1. DO 30. 6. 2017

v tisoč EUR	Odisne družbe	Pridružene družbe	Družbe, povezane z lastnikom
Finančna sredstva po pošteni vrednosti skozi poslovni izid - posojila			
Začetno stanje 1.1.2017	77.036	0	327.956
Povečanja	7.584	0	0
Zmanjšanja	-64	0	-6.885
Končno stanje 30.6.2017	84.556	0	327.956
Depoziti			
Začetno stanje 1.1.2017	0	0	3.521
Končno stanje 30.6.2017	0	0	3.521
Finančna sredstva po pošteni vrednosti skozi poslovni izid – lastniške naložbe			
Začetno stanje 1.1.2017	25.009	2.356	0
Povečanja	10	0	0
Končno stanje 30.6.2017	25.019	2.356	0
Finančne obveznosti			
Začetno stanje 1.1.2017	0	0	556.794
Povečanja	18.000	0	0
Zmanjšanja	0	0	-274.229
Končno stanje 30.6.2017	18.000	0	283.229
Obveznosti iz izdanih dolžniških vrednostnih papirjev			
Začetno stanje 1.1.2017	0	0	556.794
Končno stanje 30.6.2017	0	0	556.794
Izid iz posojil	1.399	3	8.094
Izid iz lastniških naložb in obveznic	0	51	0
Obresti			
Prihodki od obresti od depozitov	0	0	175
Obresti od finančnih obveznosti	0	0	-1.579
Obresti od izdanih dolžniških vrednostnih papirjev	0	0	-4.026
Drugi prihodki in odhodki			
Drugi odhodki	-734	0	-225
Drugi prihodki	46	0	0

DUTB ni realizirala poslov z družbami, ki so povezane s člani upravnega odbora, kot tudi ne z revizijsko komisijo in njihovimi ožjimi družinskimi člani.