



UNION HOTELS
COLLECTION

REVIDIRANO

LETNO

POROČILO DRUŽBE
UNION HOTELI D.D.

2020





1.	UVOD.....	4
1.1	PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI.....	4
1.2	KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU SKUPINE UNION HOTELI.....	5
1.3	POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2020.....	7
1.4	INVESTICIJE V LETU 2020.....	8
1.5	POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA.....	11
1.6	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA.....	18
1.7	POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2020.....	20
1.8	IZJAVA O UPRAVLJANJU.....	23
1.9	IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB.....	26
1.9.1	POROČILO O ODNOSIH DO POVEZANIH DRUŽB.....	28
2.	POSLOVNO POROČILO.....	29
2.1	POGLED V LETO 2021.....	30
2.2	KORPORATIVNA BLAGOVNA ZNAMKA „UNION HOTELS COLLECTION“.....	33
2.3	LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA.....	33
2.4	KORPORATIVNO UPRAVLJANJE SKUPINE UNION HOTELI.....	35
2.5	STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB.....	35
2.6	POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI.....	37
2.6.1	KLJUČNI DOSEŽKI V SKUPINI UNION HOTELI.....	37
2.6.2	POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI.....	37
2.6.3	PREMOŽENJSKI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI.....	38
2.6.4	ŠTEVILO IN GIBANJE ZAPOSLENIH V SKUPINI UNION HOTELI, UNION HOTELI d.d. in IPC d.o.o.	39
2.6.5	POSLOVANJE ODVISNE DRUŽBE IP CENTRAL, D. O. O.	41
2.7	POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	42
2.7.1	KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI, D. D.....	42
2.7.2	POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	43
2.7.3	PREMOŽENJSKI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	44
2.8	UPRAVLJANJE S TVEGANJI.....	47
2.9	TRAJNOSTNI RAZVOJ.....	52
2.9.1	RAZVOJ IN RAZISKAVE.....	52
2.9.1	UPRAVLJANJE S ČLOVEŠKIMI VIRI.....	52
2.9.1	DRUŽBENA ODGOVORNOST.....	53
2.9.2	SKRB ZA OKOLJE.....	53
2.9.3	KAKOVOST POSLOVANJA.....	54
2.10	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI.....	54
3.	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	57
3.1	KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO.....	57
3.1.1	KONSOLIDIRAN IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA.....	57
3.1.2	KONSOLIDIRAN IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA.....	58
3.1.3	KONSOLIDIRAN IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA.....	59
3.1.1	KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA.....	61
3.1.2	KONSOLIDIRAN IZKAZ DENARNIH TOKOV.....	63
3.1.3	POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM SKUPINE.....	64
3.1.4	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA.....	98
3.1.5	IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA.....	99
3.1.6	POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA SKUPINO UNION HOTELI.....	101
3.2	RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.....	103
3.2.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA.....	103
3.2.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA.....	104
3.2.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA.....	105
3.2.1	IZKAZ GIBANJA KAPITALA.....	107
3.2.2	IZKAZ DENARNIH TOKOV.....	109
3.2.3	POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM – UNION HOTELI d.d.....	110
3.2.1	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA.....	147
3.2.2	IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA.....	149
3.2.3	POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO UNION HOTELI, d.d.....	150
4.	STIKI S SKUPINO UNION HOTELI.....	152



PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI





1. UVOD

1.1 PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI

Splošni podatki na dan 31. 12. 2020

Firma:	UNION HOTELI, d. d.
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Miklošičeva cesta 1, 1000 LJUBLJANA
Velikost:	velika družba
Šifra dejavnosti (SKD):	I55.10 – Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov
Pravnoorganizacijska oblika:	Delniška družba, d. d.
Matična številka:	5001153000
Davčna številka:	SI79834264
Ustanovljeno leta:	1905; 11. 11. 1997 – kot delniška družba
Vpis v sodni register:	Družba je bila dne 11. 11. 1997 vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, številka registrskega vložka 1/03932 /00, SRG 97/00812 kot delniška družba
Osnovni kapital:	7.485.695,10 evrov
Število delnic:	1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic; delnice so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze (standardna kotacija) z oznako GHUG
Število lastnih delnic:	29.091
Poslovno leto:	Koledarsko
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev Upravni odbor
Predsednik upravnega odbora:	Peter Krivc
Glavni izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Število zaposlenih:	UNION HOTELI, d.d.:119 Skupina Union hoteli: 170
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 75,35% delež v naložbi UNION HOTELI d.d. Skupina Union hoteli se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe Axor holding, upravljanje družb d.d., ki je na vpogled na sedežu družbe Axor Holding d.d.
Skupina Union hoteli:	Družbe UNION HOTELI, d.d., IP Central d.o.o.
Odvisna družba:	IP Central d.o.o. (obvladujoča družba UNION HOTELI, d. d. ima 100-odstotni poslovni delež);
Podružnice:	Družba nima podružnic;



Dostopnost in predložitev letnega poročila

Celotno revidirano letno poročilo družbe in skupine Union hoteli za leto 2020 je na vpogled na sedežu družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana. Letno poročilo bo po objavi na borznem sistemu SEONET na voljo tudi na spletni strani družbe <http://www.uhcollection.si>. Revidirano letno poročilo bo posredovano Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve v zakonitem roku.

Dejavnosti

Skupina Union hoteli je v letu 2020 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene s statutom delniške družbe (UNION HOTELI, d. d.) oziroma z akti o ustanovitvi družb z omejeno odgovornostjo (IP Central, d. o. o.)

1.2 KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU SKUPINE UNION HOTELI

KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	8.939	27.422	-18.484	0,3
Čisti prihodki iz prodaje	6.101	25.995	-19.894	0,2
Drugi poslovni prihodki	2.838	1.427	1.411	2,0
Poslovni odhodki	12.061	21.687	-9.626	0,6
EBITDA (v tisoč EUR) *	818	11.362	-10.544	0,1
Poslovni izid iz poslovanja	-3.123	5.735	-8.858	-0,5
Čisti poslovni izid	-3.412	4.402	-7.814	-0,8
Sredstva	61.140	54.968	6.172	1,1
Kapital	40.507	43.852	-3.345	0,9
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	17.556	6.923	10.633	2,5
Donos na kapital v % ***	-8,42	10,04	-18,46	-0,8
Število delnic	1.793.869	1.793.869		
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	22,58	24,45	-1,86	0,9
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	-1,90	2,45	-4,36	-0,8

*EBITDA = poslovni izid iz poslovanja (EBIT) + odpisi vrednosti

**Finančna zadolženost je izračunana kot seštevek dolgoročnih posojil in kratkoročnega dela dolgoročnih posojil.

***izračun: čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital brez čistega dobička proučevanega leta

****izračun: kapital na dan 31.12./število delnic

Skupina Union hoteli je v letu 2020 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, ter odvisne družbe, invalidskega podjetja IP Central d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana. Skupina Union hoteli je v letu 2020 upravljala pet hotelov (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in Central hotel in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 767 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

Skupina Union Hoteli se je v letu 2020 soočala z največjim upadom poslovanja v vsej svoji zgodovini.

Leto se je začelo zelo obetavno. V mesece januarja in februarju smo dosegli rast poslovanja in izboljšani realiziran tržni delež, 16. marca 2020 pa je stopil v veljavo Odlok Vlade RS o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji, ki je popolnoma prepovedal opravljanje dejavnosti družbe. V mesecu juniju smo lahko s poslovanjem ponovno pričeli, a je povpraševanje po hotelskih nastanitvah drastično upadlo. Tako smo tudi v mesecu juniju beležili

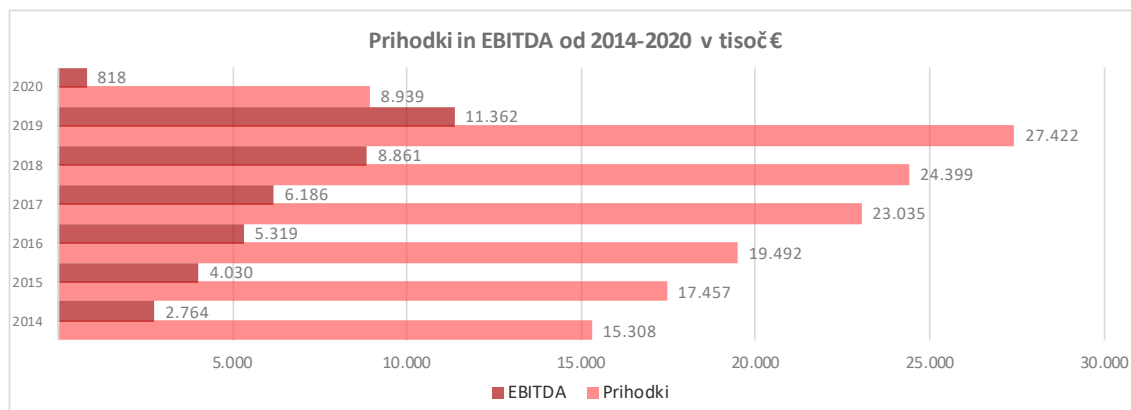
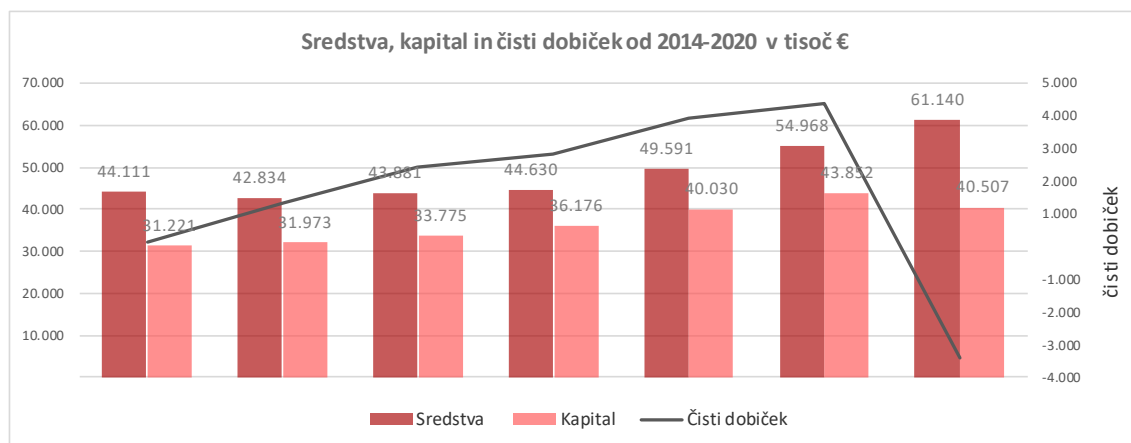


precejšen upad poslovanja. 24.10.2020 je začel veljati nov odlok Vlade RS, Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji, ki je še vedno v veljavi in prepoveduje opravljanje nastanitvenih in gostinskih storitev, razen za poslovne uporabnike. Posledično je poslovanje od oktobra pa do konca leta potekalo v minimalnem obsegu.

Ključni poslovni podatki Skupine Union hoteli

Dosegli smo 6,1 milijonov evrov čistih prihodkov iz prodaje, kar je za 19,9 mio evrov oziroma za 77 % manj kot v letu 2019 in 0,8 milijona evrov EBITDA, kar je za 10,5 milijonov oz. za 93 % manj kot v predhodnem letu.

v tisoč €							
KLJUČNI PODATKI	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Čisti dobiček	131	1.350	2.417	2.817	3.908	4.402	-3.412
Kapital	31.221	31.973	33.775	36.176	40.030	43.852	40.507
Sredstva	44.111	42.834	43.881	44.630	49.591	54.968	61.140
Prihodki	15.308	17.457	19.492	23.035	24.399	27.422	8.939
EBITDA	2.764	4.030	5.319	6.186	8.861	11.362	818





1.3 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2020

Obdobje januar–december 2020

36. skupščina družbe je potekala 31.8.2020 in je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2019 v višini 17.101.126,05 EUR. Glede na situacijo v letu 2020 je skupščina odločila, da celoten bilančni dobiček ostane nerazporejen in se dividende ne izplačajo. Skupščina je podelila razrešnico upravnemu odboru in izvršnima direktorjema za poslovno leto 2019 ter za novega člana upravnega odbora, predstavnika kapitala imenovala g. Tadeja Počivavška.

Pregled obiskov in dogodkov, ki so zaznamovali leto 2020:

- V Grand hotelu Union smo samo v nizki sezoni (od 1. 1. 2020 do 16. 3. 2020) organizirali več kot 35 dogodkov.
- Po ponovnem odprtju junija smo prvi v Ljubljani organizirali večje dogodke v skladu z vsemi zahtevami NIJZ.
- Hoteli pod okriljem Union Hotels Collection so se predstavili na specializiranih B2B delavnicah (workshopih) v začetku leta 2020.
- Aktivno smo sodelovali pri organizaciji in izvedbi študijskega potovanja (angl. fam trip) Kongresnega urada Ljubljane v septembru 2020.
- Zaradi vladnih ukrepov so bili okrnjeni osebni obiski pri korporativnih strankah in potovanja v tujino.
- S spremembo poslovnega okolja smo v prodajnem oddelku uporabljali internetna prodajna orodja in sodelovali na številnih B2B online delavnicah ter poslovnih sestankih.
- Kljub omejitvam smo uspeli izpeljati preko 50 sestankov v hotelih skupine Union Hotels Collection ter izvedli obširno telemarketing akcijo za promocijo ponudbe za turistične bone.
- Konec junija smo v 7. nadstropju Central hotela odprli nov mladinski hotel The Fuzzy Log, ki je namenjena mladi, digitalni generaciji, ki išče netradicionalna, trendovska in trajnostna doživetja. Širši javnosti smo ga predstavili preko izbranih influencerjev, avgusta pa smo organizirali novinarsko konferenco ob njegovi priključitvi največji verigi prenočišč za mlade na svetu Hostelling International, ki jo v Sloveniji zastopa Popotniško združenje Slovenije.

Pregled tržnih aktivnosti v letu 2020

Najpogostejše dejavnosti, ki se izvajajo v sklopu trženjskega komuniciranja, so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, internetno komuniciranje, marketinški dogodki in B2B promocije (pospeševanje prodaje), t.j. prisotnost znamke Union hoteli (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev, Central hotel in The Fuzzy Log) in prodajnega osebja na raznih turističnih sejmi in borzah v različnih državah. Turistične borze, workshopi in različne študijske ture nam omogočajo kakovostno predstavitev storitev ter neposreden stik z novimi poslovnimi partnerji.

Zaradi specifičnosti situacije ob razglasitvi pandemije zaradi Covid-19 in omejitvami potovanj smo večino naših tržnih aktivnosti v drugi polovici leta usmerili na domače goste. Ko je vlada konec junija uvedla turistične bone, smo za njihovo koriščenje v naših hotelih takoj pripravili zelo privlačne pakete. Prvi v Ljubljani in Sloveniji smo v svojo ponudbo umestili zelo inovativen Shopping paket in privabili domače goste tudi v Ljubljano. Kljub temu, da je kasneje našo ponudbo prevzela tudi konkurenca, smo se od začetka unovčenja turističnih bonov konec junija in vse do zaprtja sredi oktobra, trdno postavili v sam vrh lestvice glede števila unovčenih turističnih bonov med hotelirji v Ljubljani. Naš najbolj priljubljen produkt Shopping paket smo v tem času tržili s pomočjo digitalnega oglaševanja ter preko

družbenih omrežij, radia, letakov, rollupov, e-poštnega pošiljanja in PR aktivnosti. Ker je bila konec oktobra ponovno razglašena epidemija, do konca leta tako nismo več promovirali naše ponudbe za turistične bone, saj jih gostje niso mogli koristiti..

1.4 INVESTICIJE V LETU 2020

S ciljem doseganja strateškega cilja 800 sob v naslednjih 4 letih je v Union hotelih d.d. v teku največji investicijski cikel v zadnjih 30 letih. V letu 2020 smo tako zaključili z:

- izgradnjo novega mladinskega hotela The Fuzzy Log s cabin logi, kapsulami in urbanimi šotori,
- izgradnjo sob v 12. nadstropju hotela Lev,
- prenovo 1. nadstropja Grand hotela Union,
- prenovo kleti in 5 nadstropij pisarn na Pražakovi,
- nakupom 4 nadstropij v poslovnem objektu Dunajska 5 in prenovo lastnih pisarniških prostorov v 11. nadstropju.

HOTEL LEV izgradnja sob v 12. nadstropju



- izdelava 22 novih sob iz pisarniških prostorov
- izgled sob podoben kot v 1. nadstropju
- **začetek:** november 2019
- **konec:** konec februarja 2020

FUZZY LOG izgradnja cabin logov



- izdelava 92 cabin logov, 4 kapsul, 5 šotorov, 3 skupnih kopalnic, 12 individualnih kopalnic ter skupnih prostorov kot so sejni prostor, kuhinja, pralnica, družabni prostor, savna, telovadnica.
- **začetek:** december 2020
- **konec:** junij 2020

GHU Prenova sob v 1. nadstropju



- prenova 23 sob in dodatna izgradnja 6 sob, skupaj prenovljeno 29 sob, predsedniški apartma
- **izgled** sob vsebuje sledi originalnega secesijskega sloga prvotne izgradnje
- **začetek:** januar 2020
- **konec:** konec avgusta 2020

Hotel Fuzzy Log

Hotel je namenjen mladi, digitalni generaciji ter popotnikom, ki si radi izbirajo bolj trendovske načine potovanja. Prenova se je pričela 1. 11. 2019, zaključila pa 24. 6. 2020. Hotel se nahaja v zgornjem, 6. nadstropju stavbe na lokaciji Miklošičeva 9, v neposredni bližini centralne železniške in avtobusne postaje. Gre za unikaten koncept, namenjen generaciji Y in Z, ki smo ga razvili sami. Obstoječi ponudbi kapsul smo dodali še 4 kapsule in 92 spalnih hub-ov. Gre za popolnoma svežo in edinstveno, trendovsko ponudbo, ki smo jo tudi patentirali. Vstop v hube in kapsule je v celoti digitaliziran. Dodatno je na terasi 5 urbanih šotorov, kar je edinstvena ponudba v centru Ljubljane. Hotel ima savno in fitnes, kuhinjo, kjer si gostje lahko sami pripravijo obroke, ter prijetne skupne prostore.

Hotel Lev, 12. nadstropje

Za celovito zaokrožitev investicijskega cikla v Hotelu Lev smo predvideli tudi predelavo pisarn v 12. nadstropju v hotelske sobe. Prenova je potekala od 11. 11. 2019 do 15. 3. 2020. S tem je hotel pridobil dodatnih 22 sob in je z 231 sobami največji hotel v Ljubljani. S prekinitvijo najemnih razmerij z najemniki v 12. nadstropju smo pridobili tudi nekaj dodatnih parkirnih mest v garažni hiši hotela.

Grand Hotel Union, 1. nadstropje

Sobe Grand hotela Union so bile potrebne prenove. Zaradi visoke zasedenosti hotela in s ciljem čim manjšega izpada prihodkov, smo se odločili za postopno prenovo, in sicer po posameznih nadstropjih. Prenova 1. nadstropja se je pričela 3.1.2020 ter zaključila 31.8.2020. Hotel obnavljamo v stilu, ki ima pridih historičnega hotela iz obdobja secesije, hkrati pa želimo gostu omogočiti prijetno moderno udobje. V tem nadstropju smo zgradili tudi razkošen predsedniški apartma. Pred prenovo je bilo v 1. nadstropju 21 sob in 2 konferenčna salona, po prenovi pa bo v 1. nadstropju Grand hotela Union 25 sob in manjša sejna soba. Obnovljene so tudi 4 sobe uHotela v istem nadstropju.

Prenova pisarn v poslovni stavbi Pražakova 4 za namen oddaje

Skladno s potrebami in zahtevami najemnika smo celovito prenovili in opremili pisarniške prostore na Pražakovi 4 s skupno površino 1.816,57 m², in sicer klet, pritličje, medetažo ter prvo, drugo in peto nadstropje. Prenova je potekala od 11.12.2019 do 1.7.2020.

Prenova pisarn na Pražakovi 4



• prenova 5 nadstropij (P, M, 1., 2., 5. nadstropje) za oddajo sodišču. Prostori so preurejeni v pisarne, kabinete, razpravne dvorane, omarni arhiv, uredila so se stranišča, čajne kuhinje, skupni prostori, arhivi.

• **začetek:** januar 2020
• **konec:** julij 2020

Prenova lastnih pisarniških prostorov na Dunajski 5, 11. nadstropje



• **začetek:** januar 2019
• **konec:** februar 2019

Nakup in prenova pisarn na Dunajski 5

17. 2. 2020 smo kupili dodatne poslovne prostore v štirih nadstropjih poslovne stavbe Delo. Vodstvo in zaledne službe smo se februarja 2020 preselili v prostore 11. nadstropja, ki smo jih pred tem v času od 15. 1. do 17. 2. 2020 celovito prenovili in opremili. Prostori so sedaj odprti, svetli in prilagojeni našemu načinu dela. Ostali prostori so namenjeni oddaji.

Ostale večje investicije: nakup in instalacija lastnih IT strežnikov.



VPLIV COVID-19 NA POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI D.D. IN SKUPINE UNION HOTELI

Poslovanje v letu 2020 je bilo pod močnim vplivom epidemije COVID-19. 16. marca 2020 je stopil v veljavo Odlok Vlade RS o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji, ki je popolnoma prepovedal opravljanje dejavnosti družbe. Tako so bili vsi hoteli in gostinski obrati obeh družb, UNION HOTELI d.d. in IP Central d.o.o., zaprti od 16.3.2020 do 31.5.2020. V mesecu junija je bil nato odprt uHotel, v juliju in avgustu pa so bili odprti tudi Grand hotel Union, Central hotel in The Fuzzy Log. Zaradi zmanjšanja obsega poslovanja pa je bila družba konec avgusta primorana ponovno zapreti vse hotele razen uHotela.

Omejitve pri prehajanju državnih mej in združevanju ljudi so vplivale na povpraševanje po kongresih in poslovnih dogodkih, zato je upadel tudi poslovni turizem. Državna pomoč v obliki turističnih bonov pa ni bistveno izboljšala položaja družbe, saj destinacija Ljubljana ni tako zanimiva za domače goste. Velik padec trga in negotovost glede okrevanja sta pripeljala do alternativne uporabe nastanitvenih kapacitet in tako sta bila Central hotel in The Fuzzy Log ponujena za bivanje študentom.

24.10.2020 je začel veljati nov odlok Vlade RS, Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji, ki je še vedno v veljavi in prepoveduje opravljanje nastanitvenih in gostinskih storitev, razen za poslovne uporabnike. Kljub temu, da je že več kot eno leto, kar je virus COVID-19 posegel v poslovanje družbe, njegove posledice še vedno niso povsem jasne. Zaradi nepredvidljivosti situacije je težko oceniti, kakšne bodo končne finančne posledice, saj ni mogoče napovedati časovnega okvirja trajanja omejitev poslovanja. Zagotovo pa bo okrevanje hotelirstva kot panoge in širše turizma dolgotrajen proces tudi po prenehanju vseh epidemioloških ukrepov in omejitev.

Skupina Union hoteli je kljub nenadni prepovedi opravljanja storitev in nepredvidljivosti situacije hitro reagirala in prilagodila delovanje družbe spremenjenim razmeram na trgu. Prvi sklop ukrepov, ki je bil sprejet, je bilo zagotavljanje dodatne likvidnosti. Za ta namen je bilo pri hišni banki Addiko bank d.d. najeto revolving posojilo v vrednosti 2,0 mio EUR. Prav tako je družba zagotovila posojilo pri SID banki v vrednosti 6,0 mio EUR z ugodno letno obrestno mero ter uspešno izdala obveznice v vrednosti 5,0 mio EUR. Omenjena dodatna presežna likvidnost je omogočila dobro podlago za dolgoročno prebroditev nastale situacije.

Na drugi strani je Skupina v okviru racionalizacije stroškov aktivno pristopila k iskanju notranjih rezerv in nižanju stroškov. Pregledane so bile vse pogodbe z dobavitelji in dogovorjeni novi pogoji, ki odražajo spremenjene okoliščine. Občutno so se znižali fiksni stroški. Vsi procesi v družbi so bili pregledani in prilagojeni z namenom doseganja največje produktivnosti v spremenjenih razmerah. To je vključevalo tudi prilagajanje kadrovske strukture novim okoliščinam in povečevanje večopravnosti zaposlenih.

Skupina je izrabila možnosti državnih spodbud, ki so bile na voljo. Največ sredstev je pridobila v okviru delnega povračila nekritih fiksnih stroškov v višini 861 teur, ki ga je uveljavljala za obdobje zadnje četrtine poslovnega leta 2020 ter delnega povračila izplačanih nadomestil plač za čakanje na delo doma od 16.03.2020 dalje.



1.5 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA

SPREMEMBA FIRME, SKRAJŠANE FIRME IN DOLOČB O SEDEŽU IN POSLOVNEM NASLOVU DRUŽBE

Na 37. redni skupščini družbe Union hoteli d.d., ki je potekala dne 23.3.2021, so delničarji sprejeli sklep o spremembi firme družbe, ki se po novem glasi: Union Hotels Collection, hotelska dejavnost, d.d., sklep o spremembi skrajšanje firme družbe, ki se po novem glasi: Union Hotels Collection d.d. ter spremembi določbe o sedežu in poslovnem naslovu družbe in sicer tako, da se je člen 1.3 Statuta družbe spremenil in se po novem glasi: »1.3 Sedež družbe je: Ljubljana. Poslovni naslov družbe se določi in spremeni na podlagi sklepa upravnega odbora.«

Sprememba firme družbe in skrajšane firme družbe je bila v sodni register vpisana v začetku maja. Do priprave letnega poročila upravni odbor družbe ni sprejel sklepa o spremembi poslovnega naslova zato poslovni naslov ostaja Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana.

DELITEV DRUŽBE UNION HOTELI D.D.

Na 37. redni skupščini družbe Union hoteli d.d., ki je potekala dne 23.3.2021, so delničarji v skladu z določbo 1. odstavka 630. člena ZGD-1 podali soglasje za oddelitev s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d. na novo družbo s predvidenim imenom EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se ustanovi zaradi oddelitev (oddelitev z ustanovitvijo novih družb) dela premoženja družbe Union hoteli d.d. Skupščina je podala soglasje k Delitvenemu načrtu prenosne družbe Union hoteli d.d. za oddelitev dela premoženja in prenos na novo družbo, z dne 18.2.2021.

Družba Union hoteli d.d. se je za oddelitev odločila z namenom prestrukturiranja poslovanja.

Osnovna dejavnost družbe UNION HOTELI d.d. je predvsem dejavnost hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene s statutom delniške družbe. Uspešnost poslovanja UNION HOTELI d.d. je odvisna predvsem od uspešnosti poslovanja treh hotelov, ki jih upravlja (Grand hotel Union, uHotel in Hotel Lev), zato je njihovo učinkovito upravljanje in vodenje zanjo izrednega pomena. Pred izvedbo delitve se je v sklopu osnovne dejavnosti opravljala tudi dejavnost vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin, t.j. nepremičnin, ki so bile potrebne za poslovanje navedenih hotelov ter nekaterih drugih nepremičnin namenjenih za gostinsko dejavnost ali oddajo v najem. Z oddelitvijo nepremičnin na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dejavnost vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin postala neodvisna in osrednja dejavnost novo nastale družbe.

Tak pristop k poslovanju v hotelskem sektorju je zadnje čase mogoče zaznati tudi v tujini. Ob analizi tujih trendov v hotelski dejavnosti je bilo ugotovljeno, da vse več hotelskih verig ločuje dejavnost hotelirstva ter dejavnosti upravljanja nepremičnin. Ločenost se odraža na način, da se hotelski del dejavnosti osredotoči izključno na opravljanje storitev, med tem pa se morebitne hotelske nepremičnine prenese na ločeno družbo, ki z njimi začne upravljati. Primer primerljive hotelske družbe, ki deluje na tak način, so hotelska veriga MOTEL ONE, Accor, Marriott in podobni.

Spremembe v poslovnem okolju v zadnjih letih ter nepredvidljive razmere na trgu so zahtevale tudi spremembe načina poslovanja v sklopu hotelirske in gostinske dejavnosti. Cilj in namen oddelitve je bil osredotočanje na osrednjo poslovno dejavnost kot tudi z vidika učinkovitosti upravljanja nepremičninskih pravic v neodvisnosti od osrednje dejavnosti skupine.



Večja samostojnost in s tem učinkovitost upravljanja nepremičninskih pravic, ki je dosežena z njihovo oddelitvijo v samostojno pravno osebo, se bo odrazila tudi v učinkovitosti osredotočenega in fleksibilnejšega poslovanja hotelirske in gostinske dejavnosti.

Končno pa se z ločitvijo hotelskih storitev od nepremičninskih družbe eliminira tudi vpliv negativnih trendov ene dejavnosti na drugo dejavnost. Tako npr. upad hotelskih storitev ne bo več vplival na vrednost nepremičninske družbe. Velja tudi obratno – padec cen nepremičnin ne bo imel negativnega vpliva na izvajanje hotelskih storitev ter njihovo dobičkonosnost.

Poslovne razloge za izvedbo oddelitve je torej mogoče na kratko razdeliti v naslednje bistvene skupine:

- sledenje trendom na trgu hotelskih nepremičnin (Ob analizi tujih trendov v hotelski dejavnosti je bilo ugotovljeno, da vse več hotelskih verig ločuje dejavnost hotelirstva ter dejavnosti upravljanja nepremičnin. Ločenost se odraža na način, da se hotelski del dejavnosti osredotoči izključno na opravljanje storitev, med tem pa se morebitne hotelske nepremičnine prenese na ločeno družbo, ki z njimi začne upravljati kot z naložbo.);
- povečanje učinkovitosti opravljanja dejavnosti in specializacija (diverzifikacija različnih dejavnosti na različne družbe omogoči, da se posamezna družba ozko specializira izključno na njeno glavno dejavnost. Visoka specializacija na trgu predstavlja konkurenčno prednost in se posledično odrazi v višji kvaliteti storitve ter v višjih prihodkih.);
- zaščita premoženja skupine v razmerah, ki so negotove (z ločitvijo hotelskih storitev od nepremičninskih družbe se eliminira vpliv negativnih trendov ene dejavnosti na drugo dejavnost. Tako npr. upad hotelskih storitev ne bo več vplival na vrednost nepremičninske družbe. Velja tudi obratno – padec cen nepremičnin ne bo imel negativnega vpliva na izvajanje hotelskih storitev ter njihovo dobičkonosnost.).

Oddelitev se je opravila s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d., ki z oddelitvijo ne preneha, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se je ustanovila zaradi oddelitve (oddelitev z ustanovitvijo nove družbe).

Prenosna družba UNION HOTELI d.d. se je delila po postopku oddelitve s prenosom na novoustanovljeno družbo, tako da je prenosna družba prenesla, novoustanovljena družba pa prevzela, del premoženja, vključno s pravicami in obveznostmi v zvezi s tem premoženjem ter drugimi pravicami in obveznostmi, vse v obsegu, kot to izhaja iz Delitvenega načrta, pri čemer prenosna družba zaradi navedenega zmanjša osnovni kapital.

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI se je po oddelitvi zmanjšal in znaša 1.793.869 EUR ter je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Skupna višina osnovnega kapitala družb, ki so udeležene pri oddelitvi, je enaka osnovnemu kapitalu prenosne družbe pred delitvijo. Seštevek osnovnih kapitalov prenosne družbe in novoustanovljene družbe tako znaša 7.485.695,00 EUR, kar je enako seštevku osnovnega kapitala prenosne družbe pred oddelitvijo.

Seštevek vseh postavk kapitala prenosne družbe in novoustanovljene družbe po delitvi znaša 43.072.65 EUR kar ustreza znesku vseh postavk kapitala prenosne družbe pred oddelitvijo, s čimer je dosledno



spoštovano vsotno načelo. Dodatno je spoštovanje vsotnega načela preveril tudi ustanovitveni revizor ERNST & YOUNG, d.o.o., imenovan s strani Okrožnega sodišča v Ljubljani s sklepom št. Ng 8/2021 z dne 05.02.2021.

Dan obračuna delitve je 30.6.2020. Od tega dne dalje se šteje, da so dejanja družbe UNION HOTELI d.d., v zvezi z premoženjem in obveznostmi, ki se prenašajo na novoustanovljeno družbo, opravljena za račun novoustanovljene družbe. Premoženje se prenaša po knjigovodskih vrednostih, ki so izkazane v zaključnem poročilu prenosne družbe. Skladno z Delitvenim načrtom je družba UNION HOTELI d.d., na novoustanovljeno družbo oddelila premoženje, ki se pripisuje njenim naložbam v nepremičnine, opremo in del finančnih naložb (delnice PDAR). Družba Union Hotels Collection d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., ki ima v lasti hotel Central.

Po izvedeni oddelitvi so na prenosni družbi UNION HOTELI d.d. ostali dejavnosti hotelov in gostinstva, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, pa so bile prenesene nepremičnine in oprema ter posledično tudi dejavnost oddajanja nepremičnin v najem ter dejavnost vzdrževanja in upravljanja nepremičnin.

Do prenosa glede dela premoženja prenosne družbe, določenega z delitvenim načrtom, je prišlo po pravilih univerzalne sukcesije. Nova družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je kot univerzalna pravna naslednica vstopila v vsa pravna razmerja v zvezi z delom premoženjem določenega z delitvenim načrtom, katerih subjekt je bila prenosna družba UNION HOTELI d.d. (6. odst. 623. člena ZGD-1).

Družba UNION HOTELI d.d., je na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE po stanju na dan obračuna delitve (30.6.2020) prenesla naslednja sredstva in obveznosti do virov sredstev kot je razvidno iz sledeče tabele:

I. Sredstva – oddeljena sredstva na 30.6.2020 na podlagi delitvenega načrta

POSTAVKA	UNION HOTELI d.d. (prenosna družba)-PRED oddelitvijo	UNION HOTELI d.d. (prenosna družba)-PO oddelitvi	EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. (nova družba)
A.Nekratkoročna sredstva	51.424.073	2.668.261	48.755.812
I.Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	130.417	14.895	115.522
II.Opredmetena osnovna sredstva	33.659.430	0	33.659.430
1.Zemljišča in zgradbe	28.622.124	0	28.622.124
a) Zemljišča	4.256.031	0	4.256.031
b) Zgradbe	24.366.092	0	24.366.092
2.Druge naprave in oprema	2.199.890	0	2.199.890
3.Osnovna sredstva, ki se pridobivajo	2.837.416	0	2.837.416
a)Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	2.031.489	0	2.031.489
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	805.926	0	805.926
III. Naložbene nepremičnine	11.207.759	0	11.207.759
IV.Dolgoročne finančne naložbe	6.364.295	2.591.194	3.773.101
1.Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.703.946	1.050.000	653.946
a) Delnice in deleži v podjetjih in družbah v skupini	1.050.000	1.050.000	0
b) Druge delnice in deleži	653.946	0	653.946
2.Dolgoročna posojila	4.660.349	1.541.194	3.119.156
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	4.660.349	1.541.194	3.119.156
VI. Odložene terjatve za davek	62.172	62.172	0
B.Kratkoročna sredstva	9.835.717	1.340.451	8.495.266
II.Zaloge	250.116	250.116	0
1. Material	212.606	212.606	0
2. Trgovsko blago	3.547	3.547	0
3. Predujmi za zaloge	33.963	33.963	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	624.362	0	624.362
2. Kratkoročna posojila	624.362	0	624.362
a) Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	624.362	0	624.362
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	811.173	811.173	0
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	23.421	23.421	0
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	426.631	426.631	0
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	361.120	361.120	0
V. Druga kratkoročna sredstva	470.102	269.444	200.659
VI. Denarna sredstva	7.679.964	9.719	7.670.246
SREDSTVA SKUPAJ	61.259.790	4.008.712	57.251.078



Na EQUINOX NEPREMIČNINE se oddelijo vse nepremičnine in naložbene nepremičnine ter oprema, ki jih prenosna družba UNION HOTELI d.d. v računovodskih evidencah vodi pod postavko opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine. Gre za nepremičnine, ki jih lahko razdelimo po naslednjih funkcionalnih skupinah:

- ALAG– Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana
- Stanovanje Nazorjeva - Nazorjeva 4, Ljubljana
- Modna hiša - Nazorjeva 4a, Ljubljana
- Parkirna mesta v Parkirni hiši Kozolec II - Dvorakova 3, Ljubljana
- Burda - Vošnjakova 3, Ljubljana
- The Fuzzy Log – Miklošičeva 9, Ljubljana
- Kompas – Pražakova 4, Ljubljana
- Delo – Dunajska cesta 5, Ljubljana
- Hotel Lev - Vošnjakova 1, Ljubljana
- uHotel – Miklošičeva 3, Ljubljana
- Grand hotel Union – Miklošičeva 1, Ljubljana

Neopredmetena sredstva:

Na novoustanovljeno družbo se prenesejo vsa neopredmetena osnovna sredstva, z izjemo celostne grafične podobe hotelov Grand hotel Union in hotela Lev.

Opredmetena osnovna sredstva:

Vsa opredmetena osnovna sredstva se oddelijo, tudi vse naložbene nepremičnine.

Dolgoročne in kratkoročne terjatve:

Na novo družbo se oddeli tudi del dolgoročnih posojil – posojila dana hčerinski družbi IP Central d.o.o. in sicer se oddeli posojila v vrednosti 3.119.156 EUR ter celoten kratkoročni del posojil v višini 624.362 EUR. Družba nima dolgoročnih poslovnih terjatev, celotne kratkoročne poslovne terjatve v višini 811.173 EUR ostanejo na UH d.d.

Na novo družbo se oddelijo tudi druga kratkoročna sredstva v višini 200.659 EUR (del kratkoročnih AČR) ter denarna sredstva v višini 7.670.246 EUR.

Terjatve za odložene davke:

Terjatve za odložene davke se ne oddelijo in ostanejo na UH d.d.

Delnice in naložbe:

Na novoustanovljeno družbo se oddelijo tudi druge delnice v višini 653.945 evrov kar predstavlja naložbo v delnice Pokojninske družbe A. Naložba v 100% lastniški delež hčerinske družbe IP Central d.o.o. v vrednosti 1.050.000 EUR se ne oddeli in ostane na prenosni družbi.

II. Obveznosti do virov sredstev

Kapital:

Na novoustanovljeno družbo se oddeli kapital v višini 41.945.980, od česar bo 5.691,826 EUR predstavljajo osnovni kapital nove družbe, ki bo razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Rezervacije in PČR:

Na novo družbo se oddelijo dolgoročne pasivne časovne razmejitve v višini 243.789 EUR ki po vsebini predstavljajo prejeta nepovratna sredstva za investicije v prenove.

**Dolgoročne in kratkoročne obveznosti:**

Na novo družbo se oddelijo vsa posojila – dolgoročne finančne obveznosti do bank v znesku 8.977.275 EUR in obveznosti na podlagi obveznic v znesku 5.000.000 EUR ter kratkoročne finančne obveznosti v višini 770.631 EUR.

V pravnoorganizacijskem smislu sredstva in obveznosti, ki bodo prenesene na družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, predstavljajo nepremičnine, na katerih se opravlja hotelirska ali povezana dejavnost družbe UNION HOTELI d.d..

Obveznosti – oddeljene obveznosti na 30.6.2020 na podlagi delitvenega načrta

POSTAVKA	UNION HOTELI d.d. (prenosna družba)-PRED oddelitvijo	UNION HOTELI d.d. (prenosna družba)-PO oddelitvi	EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. (nova družba)
A. Kapital	43.072.657	1.126.678	41.945.980
I. Vpoklicani kapital	7.485.695	1.793.869	5.691.826
1. Osnovni kapital	7.485.695	1.793.869	5.691.826
II. Kapitalske rezerve	14.572.118	0	14.572.118
III. Rezerve iz dobička	5.088.711	179.387	4.909.324
1. Zakonske rezerve	759.669	179.387	580.282
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	558.632	558.632	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-558.632	-558.632	0
4. Druge rezerve iz dobička	4.329.042	0	4.329.042
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenaj po poštenu vrednosti	416.371	0	416.371
VI. Preneseni čisti poslovni izid	17.099.713	0	17.099.713
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta	-1.589.951	-846.578	-743.373
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	686.566	442.777	243.789
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	230.372	230.372	0
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	456.195	212.405	243.789
C. Dolgoročne obveznosti	14.236.616	259.341	13.977.275
I. Dolgoročne finančne obveznosti	13.977.275	0	13.977.275
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	8.977.275	0	8.977.275
3. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	5.000.000	0	5.000.000
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	171.178	171.178	0
1. Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	171.178	171.178	0
III. Odložene obveznosti za davek	88.163	88.163	0
Č. Kratkoročne obveznosti	3.263.950	2.179.916	1.084.034
II. Kratkoročne finančne obveznosti	771.166	535	770.631
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	491.442	535	490.908
3. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	2.795	0	2.795
4. Druge kratkoročne finančne obveznosti	276.929	0	276.929
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	2.492.784	2.179.381	313.403
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	356.013	356.013	0
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.361.974	1.014.873	347.102
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlag predujmov	281.393	281.393	0
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	493.404	527.103	-33.699
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	61.259.790	4.008.712	57.251.078

Na dan 31.3.2021 znaša bilančna vsota družbe Union hoteli d.d. pred oddelitvijo 61.296 tisoč EUR, od katerih dolgoročna sredstva predstavljajo 48.724 tisoč EUR, kratkoročna sredstva pa 12.557 tisoč EUR. Kapital družbe znaša 44.183 tisoč EUR, neto dolg pa 6.362 tisoč EUR. Celotna sredstva nove družbe Equinox nepremičnine d.d. bodo po oddelitvi na presečni dan 31.3.2021 znašala 56.507 tisoč EUR, od katerih večino predstavljajo opredmetena osnovna sredstva, torej nepremičnine. Kapital nove družbe bo znašal 40.864 tisoč EUR.

Operativna družba Union hotels Collection bo imela na 31.3.2021 za 5.789 tisoč EUR sredstev in 388 tisoč EUR kapitala. Denarna sredstva v višini 2.819 tisoč EUR so skoraj enaka višini dolgoročnih posojil do poslovnih bank ki znašajo 2.975 tisoč EUR. Poslovodstvo je pripravilo tudi projekcijo poslovanja družbe Union hotels Collection d.d. v letu 2021 in sicer na podlagi vseh razpoložljivih dejstev in informacij v času do priprave letnega poročila. Poslovodstvo je ugotovilo, da bo družba Union Hotels Collection d.d. v letu 2021 likvidna, solventna in kapitalsko ustrezna. Družba Union hotels Collection d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., kateri je tudi odobrila dolgoročno posojilo za nakup in prenovo hotela, ki ga hčerinska družba odplačuje skladno z amortizacijskim načrtom.



Družba IP Central d.o.o. ostaja lastnica nepremičnine – hotel Central, ki je zastavljeno za posojilo matične družbe Union hotels Collection d.d. in posojilo novoustanovljene družbe Equinox nepremičnine d.d. Poslovni načrt družbe IP Central d.o.o. za leto 2021 predvideva normalno poslovanje in redno odplačilo obrokov obeh posojil. Posojilo do poslovne banke, ki ga je operativna družba Union hotels Collection d.d. najela v juliju 2020 ima dvoletni moratorij na plačilo glavnice in ugodno obrestno mero ter zato ne predstavlja večjega finančnega tveganja za operativno družbo.

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 v sodni register vpisana ustanovitev družbe Equinox nepremičnine d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5, 1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELI d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021.

Vpliv COVID-19 na poslovanje družbe UNION HOTELI D.D. IN SKUPINE UNION HOTELI v letu 2021

Skupina je tudi v letu 2021 izrabila možnosti državnih spodbud, ki so bile na voljo. Največ sredstev je pridobila v okviru delnega povračila nekritih fiksnih stroškov v višini 861 tisoč EUR, ki ga je uveljavljala za obdobje prve četrtine leta 2021.

V letu 2021 se od maja dalje pričakuje postopno odpiranje hotelskih kapacitet. Pomemben vpliv na postopno normalizacijo poslovanja bo imela tudi precepljenost prebivalstva ki bi jo lahko po nekaterih napovedih dosegli že do poletja. Trendi iz tujine nakazujejo, da želja po potovanjih ostaja in da bi se lahko v drugi polovici letošnjega leta povečal tudi interes po storitvi srečanj, kongresov in poslovnih dogodkov. Nenazadnje pa bo okrevane hotelske dejavnosti v Ljubljani pomembno vplivalo tudi letošnje predsedovanje Slovenije Evropski Uniji ter zamik pri otvoritvi nekaterih novih hotelov.



PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA





1.6 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Leto 2020 je bilo zgodovino Union Hotelov izjemno v vseh pogledih. Leto se je pričelo izjemno uspešno saj smo uspeli v prvih mesecih leta povečati tržni delež. V poslovanju je bilo vse od stečaja Adrie Airways čutiti pomankanje tujih poslovnih gostov. Že proti koncu leta 2019 so se v svetovnih medijih pojavile novice o neznanem Korona Virus, ki je od 16.3.2020 pomembno krojil dogajanje na svetovnem hotelskem ter turističnem področju. Kot posledico ukrepov vlade, smo bili primorani vse hotele zapreti. V samem letnem planu smo sicer v enem izmed scenarijev predvideli 10% upad prihodkov in smo kot ena prvih borznih družb sprejeli korektivne ukrepe za zmanjšanje vseh vrst stroškov. Stroškovno optimizacijo smo po zaprtju hotelov še intenzivirali. Ker je pri tako nizkem obsegu prihodkov sleherna optimizacija stroškov dolgoročno obsojena na propad, smo pričeli z iskanjem alternativnih možnosti za rast prihodkov.

V mesecu septembru smo se kot prva in edina večja hotelska družba v Ljubljani odločili, da Central Hotel in The Fuzzy Log namenimo študentom in na splošno bolj srednjeročni oddaji. Akcija z oddajo študentskih sob je bila velik uspeh, saj smo na vrhuncu uspeli oddati praktično vse hotelske sobe Central Hotela. S tem smo zagotovili tudi ostalim poslovnim gostom možnost kratkoročnega najema naših sob in ostali kot eden redkih hotelov v Ljubljani odprt vse do danes. Hibridni model s srednjeročnim in kratkoročnim oddajanjem hotelskih sob se je tudi v tujini izkazal kot izjemno uspešen in bo verjetno v prihodnje podlaga za uspešnejše oddajanje hotelskih namestitev. V drugi polovici leta 2020 smo izjemno uspešno lansirali trženjsko akcijo Ljubljana Shopping Experience in s tem v letu 2020 z naskokom zmagali v številu koriščenih vavčerjev med vsemi ljubljanskimi hoteli.

Zaradi izjemno preudarnega gospodarjenja v preteklih letih smo kot edina hotelska družba v Sloveniji uspeli izdati obveznico in se mimo državno subvencioniranega financiranja, uspeli zadolžiti na kapitalskem trgu. Ukrepi stroškovne optimizacije, državne subvencije, alternativnega iskanja prihodkov in dolgoročni strateški razmisleki investiranja v nepremičninsko dejavnost so obrodili sadove, saj je družba Union Hoteli realizirala pozitiven denarni tok v višini 830 tisoč EUR, kar je sicer 93% manj kot leta 2019, a je glede na razmere v katerih se je v preteklem letu nahajalo hotelirstvo izvrsten uspeh.

Sredi leta smo ponovno obudili strateški razmislek o prihodnosti družbe Union Hoteli, predvsem v luči delitve družbe na nepremičninski in operativni del. Skupščina delničarjev je marca leta 2021 dokončno sprejela strateške aspiracije družbe o ločenem razvoju na eni strani nepremičninske družbe Equinox na drugi strani pa razvoj same hotelske dejavnosti v novo imenovanem podjetju Union Hotels Collection. Vizija družbe Equinox predvideva, da bo to postal prvi in največji kotirajoči nepremičninski sklad v Republiki Sloveniji. Že večkrat smo v družbi Union Hoteli postavljali mejnike v hotelirstvu, so to delitvijo pa smo prepričani, da bomo postavili nov mejnik tudi na nepremičninskem področju.

Iskrena zahvala gre vsem zaposlenim, ki so v nemogočih poslovnih in zdravstvenih okoliščinah našim gostom zagotavljali odličnost in gostoljubnost. Vsi strateški premiki brez praktično soglasne podpore vseh delničarjev ne bi bili mogoči. Naj se na tem mestu zahvalim prav vsakemu izmed vas. Kljub trenutni negotovi situaciji vidimo luč na koncu tunela in prepričani smo, da je pred nami svetlejša prihodnost. Kot vodstvo podjetja si bomo prizadevali, da bomo s sprejetimi ukrepi pozitivno vplivali na gibanje cene delnice. Strateška transformacija in delitev družbe je korak v pravo smer in bo obrodila sadove. Z rojstvom dobi človek pravico do sanj, z delom pa možnost, da te sanje uresničuje. To bomo za družbo, delničarje, zaposlene ter ostale deležnike neomajno počeli tudi v prihodnje.

Glavni izvršni direktor, Matej Rigelnik



**POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA
VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2020**





1.7 POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2020

POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2020

S tem poročilom Upravni odbor družbe UNION HOTELI, d. d. obvešča skupščino o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe v poslovnem letu 2020 v skladu s svojo obveznostjo po določbah 282. člena in 546 a. člena ZGD-1, podaja stališče do revizorjevega poročila in obvešča skupščino o preveritvi in potrditvi Letnega poročila in Konsolidiranega letnega poročila UNION HOTELI d. d. za leto 2020, o preveritvi predloga za uporabo bilančnega dobička ter o preveritvi poročila o razmerjih s povezanimi družbami.

Družba UNION HOTELI, d.d. ima enotirni sistem upravljanja družbe. Upravni odbor sestavlja pet članov, štirje so predstavniki delničarjev in eden predstavnik zaposlenih. Predstavnike delničarjev je izvolila skupščina, predstavnike delavcev pa Svet delavcev UNION HOTELI, d. d. Njihovo imenovanje in odpoklic sta potekala skladno z veljavno zakonodajo in veljavnim statutom družbe.

V letu 2020 je prišlo do sprememb v upravljanja družbe UNION HOTELI d. d. Predsednica upravnega odbora, ga. Mira Šetina je podala odstopno izjavo, s katero se je upravni odbor seznanil na seji dne 3.7.2020. Upravni odbor se je na tej seji z izvršnim direktorjem za finance g. Petrom Krivcem sporazumno dogovorila za prenehanje delovnega razmerja v družbi ter ga imenoval za predsednika upravnega odbora družbe. Na skupščini družbe dne 31.8.2020 je bil za člana upravnega odbora imenovan g. Tadej Počivavšek. Zaradi upokojitve je iz mesta člana upravnega odbora, predstavnika zaposlenih, odstopil g. Miran Erjavec. Na njegovo mesto je bil imenovan g. Mitja Hvalc.

Upravni odbor je konec leta 2020 deloval v naslednji sestavi: člani upravnega odbora s strani delničarjev (Peter Krivc, Tadeja Čelar, Matej Rigelnik in Tadej Počivavšek), član kot predstavnik zaposlenih (Mitja Hvalc).

Upravni odbor se je v letu 2020 sestal na 14 rednih sejah in opravil 3 korespondenčne seje, za katere so bila predložena pisna gradiva in dodatne informacije v smislu 272. člena ZGD-I. Upravni odbor je spremljal kratkoročno in dolgoročno likvidnost družbe, obravnaval poročila o aktivnostih za zagotavljanje likvidnosti, solventnosti in kapitalske ustreznosti in se seznanil s pomembnimi tveganji družbe. Potrdil je tudi letni plan za leto 2021, Strateški plan za naslednje petletno obdobje, podal svoje soglasje k tekočim investicijam, podal svoje soglasje za nakup strateških nepremičnin, soglašal z nakupom lastnih delnic, se seznanil z investicijami v prenove hotelov in preverjal razmerja z obvladujočo družbo.

Posebno pozornost je posvečal poročilom o dogajanju v panogi vezano na COVID-19.

Delo komisij upravnega odbora

Upravni odbor je imel v letu 2020 oblikovano revizijsko komisijo, ki je obravnavala ustrezne teme s področja poslovanja družbe in mu svetovala glede pomembnih vprašanj. S tem je znatno pripomogla k boljšemu delu in večji učinkovitosti nadzornega sveta.

Revizijska komisija Upravnega odbora družbe UNION HOTELI, d.d. se je v poslovnem letu 2020 sestala na treh sejah. Sestavljena je iz 2 neizvršnih članov upravnega odbora in 1 zunanje članice.



V letu 2020 je prišlo tudi do spremembe v sestavi revizijske komisije. Konec leta 2020 je tako v družbi UNION HOTELI d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- Tadej Počivavšek – predsednik
- Mitja Hvalc – namestnik predsednika
- Ingrid Zadel - zunanja članica

Delo Revizijske komisije je potekalo skladno z Zakonom o gospodarskih družbah, predvsem pa je bilo osredotočeno na potek revizije poslovanja Skupine Union Hoteli in družbe UNION HOTELI d.d. in na obvladovanje tveganj, o čemer so tudi redno poročali Upravnemu odboru.

Na seji revizijske komisije z dne 30. 04. 2021 se je revizijska komisija seznanila z nerevidiranim Letnim poročilo Skupine Union hoteli in družbe UNION HOTELI, d. d. za poslovno leto 2020.

Ocena dela upravnega odbora

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja ter nadziranja poslovanja in vodenja družbe UNION HOTELI, d. d. in družbe v Skupini v poslovnem letu 2020 ter na podlagi Konsolidiranega letnega poročila Skupine Union hoteli, d. d. za leto 2020, ki ga je sestavil in predložil glavni izvršni direktor, upravni odbor ocenjuje, da letno poročilo in v njem vsebovana razkritja prikazujejo dejansko stanje in položaj Skupine Union hoteli, d.d.

Po prehodu na enotirni sistem upravljanja je upravni odbor izvršnega direktorja imenoval izmed svojih članov. Na ta način je celoten upravni odbor bolj vključen v upravljanje družbe in sprejemanje poslovnih odločitev ter svoje delo v poslovnem letu 2020 ocenjuje kot uspešno.

Upravni odbor je spremljal možnost navzkrižja interesov. Noben član upravnega odbora ni izjavil nasprotja interesov.

Pregled in potrditev Letnega poročila ter stališče do revizijskega poročila

Upravni odbor je na podlagi 282. člena ZGD-1 v zvezi s 3. odst. 272. člena in 2. odst. 548. in 546.a člena ZGD-1 na svoji 44. seji dne 30.4.2021 obravnaval nerevidirano Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe UNION HOTELI d.d. za leto 2020 in priloženi predlog za uporabo bilančnega dobička, ki bo predložen skupščini in priloženo poročilo o razmerjih s povezanimi družbami.

Upravni odbor je preveril poročilo o razmerjih s povezanimi družbami, v katerem poslovodstvo nedvomno izjavlja, da v poslovnem letu 2020 ni bilo nobenih poslov v smislu 545. člena ZGD-1. Upravni odbor je ugotovil, da ta izjava poslovodstva ustreza načelom vestnosti in verodostojnosti in k temu poročilu poslovodstva ni imel pripomb.

Upravni odbor po končni preveritvi k Letnemu poročilu družbe in konsolidiranem Letnemu poročilu družbe UNION HOTELI d. d. za leto 2020 ni imel pripomb in potrjuje Letno poročilo in Konsolidirano letno poročilo družbe v obliki in vsebini s čimer je Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe UNION HOTELI d. d. za leto 2020 sprejeto.

Upravni odbor je preveril predlog za uporabo bilančnega dobička s strani izvršnega direktorja, ki bo predložen skupščini. Upravni odbor meni, da je predlagano oblikovanje bilančnega dobička primerno.



Upravni odbor predlaga skupščini, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu ter izvršnemu direktorju in upravnemu odboru podeli razrešnico za poslovno leto 2020.

Union hoteli so v letu 2020 delovali v enem najbolj zahtevnih obdobji od začetka svojega delovanja. Širjenje virusa COVID-19, razglasitev epidemije in skoraj 80% izpad prihodkov sta od posloводства in tudi upravnega odbora zahtevala veliko zelo hitrih odločitev. Uspešno smo zagotovili likvidnost in stabilizirali poslovanje v zelo zmanjšanem obsegu, velik poudarek je bil namenjen rezanju stroškov. Kljub izjemno zahtevnemu okolju smo leto uspeli zaključiti s pozitivnim denarnim tokom in izvesti vse planirane investicije kar je bilo možno predvsem zaradi odlične ekipe zaposlenih v Union hotelih.

V bodoče bodo ključne aktivnosti družbe in Upravnega odbora usmerjene v ponoven zagon dejavnosti turizma in družbe Union hoteli s ciljem, da še naprej ostane pojem slovenskega hotelirstva in najboljša hotelska družba v glavnem mestu.

Ljubljana, 27.05.2021

Peter Krivc
Predsednik upravnega odbora



1.8 IZJAVA O UPRAVLJANJU

Družba UNION HOTELI d.d. v skladu s petim odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2020.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v letu 2020 skladno s Statutom družbe ter veljavnimi zakoni in drugimi predpisi.

Družba UNION HOTELI d.d. pri poslovanju spoštuje določbe relevantne zakonodaje, ki se nanašajo na korporativno upravljanje. Za družbo UNION HOTELI d.d. kot javno delniško družbo velja Kodeks upravljanja javnih delniških družb, ki sta ga oblikovala Ljubljanska borza, d.d., Ljubljana ter Združenje nadzornikov Slovenije in je bil sprejet 27. 10. 2016. Dokument je javno dostopen na spletnih straneh www.ljse.si.

Sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

V povezavi s postopkom računovodskega poročanja je posebna pozornost namenjena sistemu notranjih kontrol ter upravljanju tveganj, kar je natančneje pojasnjeno v letnem poročilu. Upravljanje tveganj zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju, in sicer med drugim potencialna strateška, finančna in operativna tveganja. Upravni odbor družbe je odgovoren za ustrezno računovodsko poročanje, vodenje računovodstva ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev. Upravni odbor družbe potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja. Vzpostavljene so ključne notranje kontrole in izdelani kontrolni postopki, ki prispevajo k resničnemu in poštenemu procesu računovodskega poročanja. Namen notranje kontrole je zagotoviti zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost z veljavnimi zakoni ter drugimi predpisi. Temelji na načelih resničnosti in delitve odgovornosti, na kontroli izvajanja poslov, ažurnosti evidenc, usklajenosti stanj, izkazanih v poslovnih knjigah, in dejanskega stanja, strokovnosti računovodij ter neodvisnosti. V povezavi z računovodskimi kontrolami so zagotovljene tudi kontrole na področju informacijske tehnologije. Na ta način družba poslovnim procesom zagotavlja stabilnost, varnost in zanesljivost storitev informacijske in komunikacijske podpore.

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d. je na dan 31. 12. 2020 znašal 7.485.695,10 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze (standardna kotacija) z oznako GHUG. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala. Družba Union hoteli d.d. je dne 24.6.2020 izdala obveznico. Nominalni znesek enega lota obveznice znaša 100.000,00 EUR, izdanih je bilo 50 lotov v skupni vrednosti 5.000.000,00 EUR. Kupci obveznice so bili domači institucionalni vlagatelji. Obrestna mera je fiksna in znaša 3,40% letno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v letu. Dospelost celotne glavnice obveznice je 24.6.203, gre za triletno bullet obveznico. Terjatve iz obveznice niso posebej zavarovane, za izplačilo celotnih obveznosti družba Union hoteli d.d. jamči z vsem svojim premoženjem. Obveznice so uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev.

Politika raznolikosti

V skladu s 3. odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) družba Union hoteli d.d., podaja tudi sledečo izjavo o politiki raznolikosti.



V družbi Union hoteli d.d., formalno ni določena politika raznolikosti, ki bi se izvajala v zvezi z zastopanostjo v organih vodenja in upravljanja glede vidikov, kot so na primer spol, starost ali izobrazba. Ne glede na navedeno pa sta organa vodenja in nadzora sestavljena na način, da zagotavljata komplementarnost znanja in izkušenj članov ter heterogenost sestave po spolu, starosti kot izobrazbi.

Z zagotavljanem raznolikosti v organih vodenja in nadzora v družbi Union hoteli d.d., zasledujemo cilje zastopanja in možnosti izražanja interesov različnih skupin deležnikov podjetja. Poleg tega pa se raznolikost, nanašajoč se na spremembo lastništva Union hoteli d.d., vzpostavlja tudi s sestavo članov v organih vodenja in upravljanja ter njihovo skupno ali individualno različnostjo kompetenc in pristojnosti, v komunikaciji pa se spoštuje dostojanstvo in medsebojno spoštovanje ter s tem korporativna kultura, ki zagotavlja sprejemanje dobrih poslovnih odločitev za zahtevno poslovno okolje.

Sestava in delovanje organov delniške družbe v letu 2020

Skupščina delničarjev je dne 13.11.2017 sprejela spremembe Statuta družbe, s katerimi je spremenila sistem upravljanja v družbi iz dvotirnega sistema (tj. z nadzornim svetom in upravo) v enotirni sistem (tj. z upravnim odborom). Od dne 13.11.2017 dalje sta tako organa družbe skupščina delničarjev in upravni odbor.

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

Svoje korporacijske pravice (premoženjske in članske pravice) v zvezi z družbo delničarji uresničujejo na skupščini v skladu s pristojnostmi po 292., 293. in 294. členu ZGD-1. Delničarji lahko pravice iz delnic uresničujejo neposredno na skupščini ali preko pooblaščenecv.

Skupščina se skliče, kadar je to v korist družbe ali kadar je to potrebno v skladu z zakonom in statutom družbe. Skupščino skliče upravni odbor družbe na lastno pobudo, o čemer odloči z navadno večino, ali na zahtevo delničarjev družbe, ki predstavljajo vsaj 5% (pet odstotkov) osnovnega kapitala družbe. Delničar, ki zahteva sklic skupščine, mora k zahtevi v pisni obliki predložiti dnevni red, predlog sklepa za vsako predlagano točko dnevnega reda, o katerem naj skupščina odloča, oziroma če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejema sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda.

Skupščina se skliče vsaj 30 dni pred zasedanjem z objavo na spletni strani družbe in na spletni strani Ajpes ali v dnevniku, ki izhaja na celotnem območju Republike Slovenije, in sicer na način in z vsebino, ki sta predpisana z relevantnimi zakoni. Sklic skupščine se objavi tudi preko sistema elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet.

Skupščina odloča z večino oddanih glasov, če zakon ali statut družbe ne določa drugače. S 3/4 (tričetrtinsko) večino pri odločanju zastopanega osnovnega kapitala odloča skupščina predvsem v naslednjih zadevah: spremembah statuta, zmanjšanju osnovnega kapitala (vključno pogojno povečanje), odobrenem povečanju osnovnega kapitala, statusnih spremembah in prenehanju družbe, izključitvi prednostne pravice delničarjev pri novi izdaji delnic, predčasnem odpoklicu članov upravnega odbora in drugih primerih, če tako določa zakon ali statut družbe.



UPRAVNI ODBOR IN REVIZIJSKA KOMISIJA:

Konec leta 2020 je v družbi UNION HOTELI d.d. deloval UPRAVNI ODBOR v naslednji sestavi:

- Peter Krivc – predsednik
- Tadeja Čelar – namestnica predsednika
- Matej Rigelnik - član;
- Tadej Počivavšek – član;
- Mitja Hvalc – član – predstavnik delavcev.

Konec leta 2020 je v družbi UNION HOTELI d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- Tadej Počivavšek, predsednik
- Mitja Hvalc, namestnik predsednice
- Ingrid Zadel, zunanja članica

V letu 2020 sta bila izvršna direktorja družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor; in
- Peter Krivc izvršni direktor (do 3.7.2020)

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Tadej Počivavšek, član

Matej Rigelnik, član

Mitja Hvalc, član

V Ljubljani, 27.05.2021



1.9 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

Izjava o usklajenosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb

V letu 2020 je bil referenčni kodeks za Union hotele Kodeks upravljanja javnih delniških družb (v nadaljevanju Kodeks), ki sta ga 27. oktobra 2016 sprejela Ljubljanska borza in Združenje nadzornikov Slovenije. Veljati je začel 1. januarja 2017, objavljen pa je na spletnem naslovu Ljubljanske borze.

Upravni odbor in izvršni direktor družbe Union hoteli, d.d. izjavljajo, da so v letu 2020 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa v letu 2020.

Družba Union hoteli d.d. uporablja enotirni sistem upravljanja družbe s upravnim odborom, ki šteje pet članov ter enega izvršnega direktorja. Izvršni direktor je hkrati tudi član upravnega odbora. En član upravnega odbora je predstavnik zaposlenih. Družba Union hoteli d.d. tako vsa določila Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, ki je sicer napisana na podlagi dvotirnega sistema upravljanja smiselno uporablja pri enotirnem načinu upravljanja družbe Union hoteli d.d. in Skupine Union hoteli.

Upravni odbor in izvršni direktor niso sprejeli posebnega dokumenta z naslovom Politika raznolikosti (Priporočilo 4), vendar v celoti spoštuje in upošteva določila kodeksa ter zasleduje ciljno raznolikost članov upravnega odbora glede starosti, izobrazbe, spola in drugih osebnih značilnosti.

Družba ne organizira zbiranja pooblastil (Priporočilo 8). Družba spodbuja delničarje, da se udeležijo skupščine ter na njej uresničujejo pravice iz naslova umetništva delnic oziroma za uresničevanje pravic po lastni izbiri pooblastijo zaupnike. Vzorec prijave in pooblastila družba objavi na spletni strani.

Družba določila Kodeksa (točka 9 – 18) smiselno uporablja pri za upravni odbor. Preveritev dela upravnega odbora tekom dela upravnega odbora (točka 12 – vrednotenje nadzornega sveta) oziroma v okviru samega poslovanja upravnega odbora in se ocenjuje kot uspešno, prav tako upravni odbor uspešno sodeluje z izvršnima direktorjema.

Člani upravnega odbora za svoje delo ne prejemajo plačil (točka 17). V okviru upravnega odbora deluje revizijska komisija, medtem ko upravni odbor drugih komisij ni oblikoval. Družbo vodi upravni odbor (točka 19 – vodenje družbe) ki je na izvršnega direktorja prenesel izrecna pooblastila in navodila za vodenje in opravljanje nalog. V skladu s statutom družbo zastopa izvršni direktor.

Družba za člane upravnega odbora in izvršna direktorja nima sklenjenih pogodb za zavarovanje odškodninske odgovornosti (priporočilo 24).

Družba zagotavlja transparentnost poslovanja na način, da delničarje in druge deležnike družbe pravočasno in natančno obvešča prek sistema Seonet, ki zagotavlja enakopravno obravnavo vseh deležnikov. (priporočilo 29). Družba sledi objavam po časovnici finančnega koledarja, ki ga objavi pred začetkom poslovnega leta.

Podatki iz prilog C3 in C4 Kodeksa o sestavi in višini prejemkov so skoraj v celoti razkriti na način, kot ga priporoča Kodeks (točka 5.6 in 29.7), jih pa družba zaradi primerljivosti med leti razkriva na enak način, kot ga je uporabljala pred sprejetjem Kodeksa. Variabilnega dela plače družba v letu 2020 ni



izplačala. Upravni odbor skladno s točko 12.10 Kodeksa skrbi za oblikovanje in izvajanje ter prilagajanje sistema prejemkov izvršnega direktorja.

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Tadej Počivavšek, član

Matej Rigelnik, član

Mitja Hvalc, član

V Ljubljani, 27.05.2021



1.9.1 POROČILO O ODNOSIH DO POVEZANIH DRUŽB

V skladu s 545. in 546. členom ZGD-1 je izvršni direktor dne 29.4.2021 pripravil Poročilo o odnosih do povezanih družb. Poročilo prikazuje vse pravne posle, ki jih je družba Union hoteli, d. d., sklenila v poslovnem letu, ki se je končalo na dan 31. december 2020 z obvladujočo družbo ali z njo povezano družbo.

Družba UNION HOTELI d. d., v poslovnem letu 2020 z obvladujočo družbo Axor holding, upravljanje družb, d. d. ali z njo povezano družbo ali pa na pobudo ali v interesu teh družb v okoliščinah, ki so ji bile znane v trenutku, ko so bili opravljeni pravni posli, ni imela nobenih poslov in ni storila ali opustila drugih dejanj, ki bi za UNION HOTELI d. d., pomenili prikrajšanje v smislu 545. člena ZGD-1.

V Ljubljani, 27.05.2021

Izvršni direktor:

Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor



2. POSLOVNO POROČILO

UNION HOTELI SMO POJEM SLOVENSKEGA GOSTOLJUBJA

NAŠE POSLANSTVO JE NUDITI ODLIČNOST, VAŠE JE V NJEM UŽIVATI

PRISTNA SKRB, POZORNOST, PRESEGAMO PRIČAKOVANJA, INSPIRIRAMO
SPREMEMBE, PONOSNO OHRANJAMO TRADICIJO

Union hoteli – 115 let tradicije



*V Grand hotelu Union so med drugimi
španski kralj Juan Carlos, nekdanji
igralec Roger Moore*

*prebivali angleška kraljica Elizabeta II., švedski kralj Karel XVI. Gustav,
ameriški predsednik Bill Clinton, voznik formule 1 Finec Mika Hakkinen,
ter številni ministri, predsedniki vlad in držav.*



UNION HOTELS
COLLECTION



ZAČETKI SEGAJO V LETO 1905

»**A**MPLA ET SPLENDIDA!« OBSEŽNA IN BLESTEČA. S TEMI Prokopijevimi besedami, s katerimi je nekoč ta antični zgodovinar hvalil stavbe in vodovode cesarja Justinijana, je časnik Slovenec pred dobrimi stotimi leti opisal zgradbo Grand hotela Union v Ljubljani. Ob baklah in svečah so ga svečano odprli v petek zvečer, 27. oktobra 1905, medtem ko je zunaj snežilo, tako da je bil videti še bolj pravljичen. Hotel, dokončan v rekordnih 17 mesecih, ni bil le prvi »velemestni« hotel, zgrajen v secesijskem slogu, ki so ga postavili na naših tleh, ampak tudi največji in najmodernejši hotel južno od Prage in Dunaja. Enakega mu ni bilo na vsem Balkanu.



HOTEL UNION JE MOČNO VPLIVAL NA RAZLIČNE OBLIKE MESTNEGA OZIROMA MEŠČANSKEGA ŽIVLJENJA, PA NAJ JE BIL LE-TO KULINARIČNO, DRUŽABNO, KULTURNO, ZNANSTVENO ALI POLITIČNO.

5

HOTELOV
LOCIRANIH V
CENTRU MESTA
LJUBLJANEVARNA PARKIRNA
MESTAPRIJAZNO,
POZORNO IN
PROFESIONALNO
OSEBJE

767

ELEGANTNO
OPREMLJENIH SOB
RAZLIČNIH
KATEGORIJCertificate of Excellence
— 6 - time WINNER —

Grand Hotel Union

21

KONFERENČNIH
DVORAN IN SEJNIH
SOB, OPREMLJENIH Z
NAJSODOBNEJŠO
TEHNOLOGIJO ZA VSE
VRSTE DOGODKOVVEČ KOT 1000
USPEŠNIH
DOGODKOV NA
LETOVRHUNSKA
KULINARIČNA
IZKUŠNJA

2.1 POGLED V LETO 2021

Da bi zaposleni lažje uresničevali svoje poslanstvo in zasledovali vizijo, smo razvili temeljna načela zaposlenih in določili vrednote, ki bodo zaznamovale produkte in storitve Union Hotelov.

Skupina Union hoteli se bo v letu 2021 osredotočala predvsem v povečanje konkurenčne prednosti obstoječih kapacitet s ciljem ohraniti vodilno vlogo v mestnem hotelirstvu v Ljubljani. Pripravljen je bil srednjeročni strateški načrt razvoja skupine v katerem je še posebej poudarjeno repozicioniranje posameznih hotelov in potrebne investicijah, ki bodo odražale aktualne izzive časa, spremembe v poslovnem okolju, doseganju sinergij hotelov v skupini Union hoteli. V prihajajočem srednjeročnem obdobju bo večina prostega denarnega toka namenjena investicijam v obnovo in širitev kapacitet in ponudbe. Družba bo v tem obdobju zasledovala optimalno dividendno politiko, ki bo podrejena zagotavljanju zadostnih denarnih sredstev za nadaljnji razvoj skupine.

Kljub zahtevni situaciji s poslovnim načrtom 2021 še naprej sledimo viziji strateškega uspeha Skupine Union Hoteli, ki smo jo izdelali v FEBRUARJU 2019 in opredelili kot »Strategijo razvoja Skupine Union hoteli za obdobje 2019 -2024«. Določili smo 13 strateških rezultatov, za doseg le-teh razvili 12 strateških aktivnosti in zanje predvideli pričakovane rezultate ter določili skrbnike. Z novo razvojno strategijo, z vizijo »Union Hoteli smo pojem slovenskega gostoljubja« in poslanstvom »Naše poslanstvo je nuditi odličnost, Vaše je v njem uživati«, sledimo trendom in aktivno soustvarjamo nove priložnosti.



Union hoteli združujejo 5 hotelov v centru Ljubljane in s skupno 767 sobami in 21 dogodkovnimi prostori predstavljajo odlično priložnost za vrhunska poslovna in osebna srečanja. Union hoteli letno gostijo več kot 1000 unikatnih dogodkov. Grand hotel Union predstavlja največji konferenčni hotel v Ljubljani. Izstopa tako lokacijsko kot arhitekturno, čudovita stavba v secesijskem slogu je v preteklosti gostila številne ugledne in najbolj zahtevne goste, med drugimi tudi Njeno veličanstvo kraljico Elizabeto II. Glede na lokacijsko priročnost in odzivnost osebja poudarjamo tudi prisotnost ostalih dveh hotelov, hotela Lev in Central hotela, ki trg bogatita vsak s svojimi prednostmi, ki jih Union hoteli ustvarjamo v nenehnem prizadevanju za izboljšave in dvigovanje kakovosti bivanja.

Z razvijanjem naših konkurenčnih prednosti, lokacijo hotelov v mestnem jedru s kongresno-konferenčnimi kapacitetami, odlično usposobljeno ekipo in visokim nivojem kakovosti storitev, ostajamo prvi med ljubljanskimi hoteli. Nenehno si prizadevamo za izboljšave, ki povečujejo zadovoljstvo, kakovost bivanja in udobje našim poslovnim in počitniškim gostom.

Za trg, na katerem deluje Skupina Union hoteli, je značilna visoka stopnja konkurenčnosti, zato bomo nadgradili naše trženjske aktivnosti in dvignili njihovo učinkovitost. V novo strateško obdobje tako vstopamo s prodajno in tržno strategijo, ki temelji na vrhunski kakovosti, na učinkovitosti in na celovitosti ponudbe.

V prihodnje bomo svojo konkurenčnost utrjevali in izboljševali na vsakem koraku, nenehno bomo osredotočeni na zadovoljstvo naših gostov, saj bomo le tako ostajali korak pred konkurenco.

Skupina Union hoteli bo osredotočena na ključne strateške smernice, ki temeljijo na ohranjanju tržnega položaja, pridobivanju novih virov prihodkov, poenostavitvi in konsolidaciji poslovnih procesov, kadrovskem prestrukturiranju, finančni stabilnosti ter skrbi za kakovosti in družbeno odgovornost.

Zastavljena strategija bo še naprej v polni meri omogočala doseganje potencialov družbe. Z bogato dediščino znanja na področju hotelirstva, vrednotami podjetja in zaposlenih, ki so temelj uspehov in pot za doseganje vizije smo prepričani, da bomo dolgoročno uspešno gradili ugled in prepoznavnost blagovne znamke Union hoteli, ustvarjali pogoje za stabilnost poslovanja ter izkoriščali potencialne priložnosti za rast.

Grand hotel Union



- 4-zvezdični superior hotel s stoletno tradicijo in klasično arhitekturno eleganco.
- Lokacija ob Prešernovem trgu.
- Hotel nudi tudi raznovrstne konferenčne dvorane, salone za organizacije dogodkov, concierge ekipo, Spa & Wellness in znamenito Kavarno Union.
- 4-zvezdični hotel z dolgoletno tradicijo in brezčasno eleganco in retro pridihom.
- Lokacija v središču Ljubljane.
- Hotel nudi tudi večnamenske dvorane za raznovrstne dogodke, od konferenc, sprejemov in gala dogodkov.

Hotel Lev



Central hotel



- 3-zvezdični superior hotel z modernim dizajnom in inovativnim pristopom storitev ter s poudarkom na zabavi in druženju.
- Lokacija v središču Ljubljane.
- Hotel nudi tudi bar in teraso ter co-working prostor.
- 4-zvezdični hotel s poudarkom na udobju in priročnosti.
- Lokacija ob Prešernovem trgu.
- Hotel nudi tudi Wellness center in kapacitete za razne dogodke, ki si jih deli s sestrskim Grand hotelom Union.

uHotel



The Fuzzy Log



- Urbani hibrid med hotelom in hostlom s poudarkom na družabnem vzdušju in ekoloških inovacijah z unikatnimi nastanitvenimi enotami, kot so kabin logi, šotori in splane kapsule.
- Lokacija v središču Ljubljane.
- Nudi tudi fitnes, savno, masažni bazen ter co-working prostor.

TRGI

Naše promocijske nastope usmerjamo na tiste trge s katerimi imamo redne letalske povezave tiste, kjer opažamo trend rasti in tiste, kjer ocenjujemo, da je možen porast obiska.



KONFERENČNI DOGODKI

Ponudbo za organizacijo dogodkov ob uporabi konferenčnih prostorov bomo z novim hotelskim sistemom in prenovljeno spletno stranjo lahko še izboljšali in jo ustvarili interaktivno.

PROMOCIJSKI KULTURNI DOGODKI

V sklopu naše vizije bomo tako na lokalni kot mednarodni ravni ohranjali in še nadalje gradili imidž Grand hotela Union kot dogodkovne lokacije – kulturnega stičišča, in sicer z izbranimi dogodki, ki so bili v letu 2020 najbolj obiskani in s stališča gostinstva dobičkonosni. Ta del uresničevanja vizije je pomembna dodana vrednost tudi za goste, ki jim hotel predstavljamo kot vodnik v lokalna doživetja, ki pod eno streho nudi vse – vrhunske sobe, kongresne kapacitete, izjemno kulinariko, vinsko kulturo in lokalne dogodke.

ODNOSI Z JAVNOSTMI

Interno komuniciranje

Interno komuniciranje poteka neposredno preko ustaljenih oblik, kot so delovni oddelčni sestanki (gostinstvo-prodaja-recepcija) in kolegiji vodstvene ekipe ter preko e-pošte, intraneta, objavo informacij na info tablah ter posebnih družabnih srečanjih.

Eksterno komuniciranje

Nova platforma nam omogoča zelo ozko targetiranje ciljnih skupin, vpogled v zgodovino gosta in s tem relevantno vsebino za komuniciranje. Hkrati nam omogoča analitični pregled nad rezultati anket ter komentarjev in marketinškimi akcijami. Redno objavljamo ter osvežujemo novice na naši spletni strani in ostalih komunikacijskih kanalih, pripravljamo objave za medije in dvakrat letno organiziramo poslovno-družabno srečanje s poslovnimi partnerji. Čeprav se klasičnega komuniciranja redno poslužujemo, dajemo največji poudarek multimedijem komuniciranju, ki je dostopno vedno in povsod.

Zaradi pojava epidemije virusa COVID-19, razglasitve epidemije v Republiki Sloveniji in posledično zaprtja vseh hotelskih kapacitet v marcu 2020 bo morala Skupina redefinirati strategijo in ponovno razmisliti o ključnih strateških usmeritvah. V tem trenutku je še preveč negotovosti v zvezi z virusom da bi lahko podali kakršno koli kredibilno oceno poslovanja v letu 2021 in prihodnjih letih, vsekakor pa bo poslovanje odstopalo od strateško zastavljenih ciljev. Potreben bo strateški razmislek o razvoju dejavnosti družbe in skupine v bodoče in o izboru ključnih kupcev, trgov in produktov.



2.2 KORPORATIVNA BLAGOVNA ZNAMKA „UNION HOTELS COLLECTION“

Korporativna blagovna znamka Union Hotels Collection poudarja predvsem zgodovino in tradicijo odličnosti na ravni skupine. Beseda 'collection' pa nakazuje, da gre za zbirko štirih unikatnih ljubljanskih hotelov, za katere smo strateško razvili ponudbo in specifične trženjske nastope, vključno z zgodbo blagovne znamke vsakega hotela, pozicioniranjem, ciljnim skupinami in trženjskimi aktivnostmi.

Union Hotels Collection **SINOPSIS BLAGOVNE ZNAMKE**



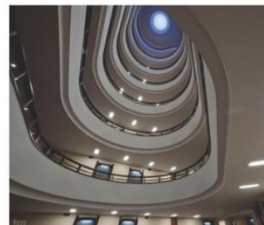
Namen blagovne znamke *Union Hotels Collection* je predvsem predstaviti bogato zgodovino in tradicijo skupine štirih hotelov. Navdih za prepoznaven logotip smo našli v izvirnih vhodnih vratih Grand hotela Union, ki je svoja vrata gostom odprl leta 1905, ko se je tudi začela pisati zgodba podjetja.



Glavni del logotipa je sinteza izvirnega napisa, ki je bil na vogal Grand hotela Union nameščen leta 1905, in nekaterih drugih zgodovinskih znakov in označb, ki jih najdemo v hotelskih arhivih. Osnova logotipa je secesijska tipografija, ki je bila prečiščena in oblikovana v minimalističen in stilsko uglašen element. Hotel gostom tako predstavlja zgodbo o tradiciji in slovenskih običajih, pri čemer je celotna hotelska izkušnja oblikovana tako, kot priteče tako uglednemu hotelu, kot je Grand hotel Union.



Ime hotela izvira iz zgodovinske povezave s sestrskim Grand hotelom Union. Logotip je stilizirana podoba galerij v obliki črke u, ki so vidne iz hotelske medetaže in veljajo za ikoničen arhitekturni element. uHotel je eden izmed mirnejših hotelov v središču Ljubljane in kot takšen odlična izbira za prijeten in sproščujoč oddih, grafična podoba hotela pa je bila oblikovana v skladu s tem.



Logotip Hotela Lev spominja na heraldični pečat, hkrati pa je podoba leva, ki velja za mogočno žival, predstavljena na mehak in priljuden način, in služi kot podlaga za elegantno in prefinjeno komunikacijsko strategijo.



Logotip je zasnovan po načelu tarče, kar poudarja dejstvo, da se hotel nahaja v samem središču Ljubljane. Hotel je namenjen gostom milenijske generacije, zato je njegova grafična podoba in komunikacija v primerjavi z ostalimi tremi hoteli najbolj igriva in sproščena. Grafično podobo hotela nadgrajuje sodelovanje z uličnimi umetniki in ilustratorji.



WWW.UHCOLLECTION.SI
GRAND HOTEL UNION • uHOTEL • HOTEL LEV • CENTRAL HOTEL

2.3 LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA



Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31.12.2020 znašal 7.485.695,10 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze (standardna kotacija) z oznako GHUG. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Na dan 31.12.2020 je imela družba 390 delničarjev. Največja delničarja sta družbi Axor holding d.d. s 75,35 odstotnim deležem in KAPITALSKA DRUŽBA, d.d. z 18,75 odstotnim deležem. Družba je v letu 2020 pridobila lastne delnice v višini 0,0041 odstotnega deleža. Skupno število lastnih delnic na dan 31.12.2020 je znašalo 29.091 ali 1,62 odstotka vseh izdanih delnic.

Izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2020 niso imeli v lasti delnic družbe UNION HOTELI d. d.

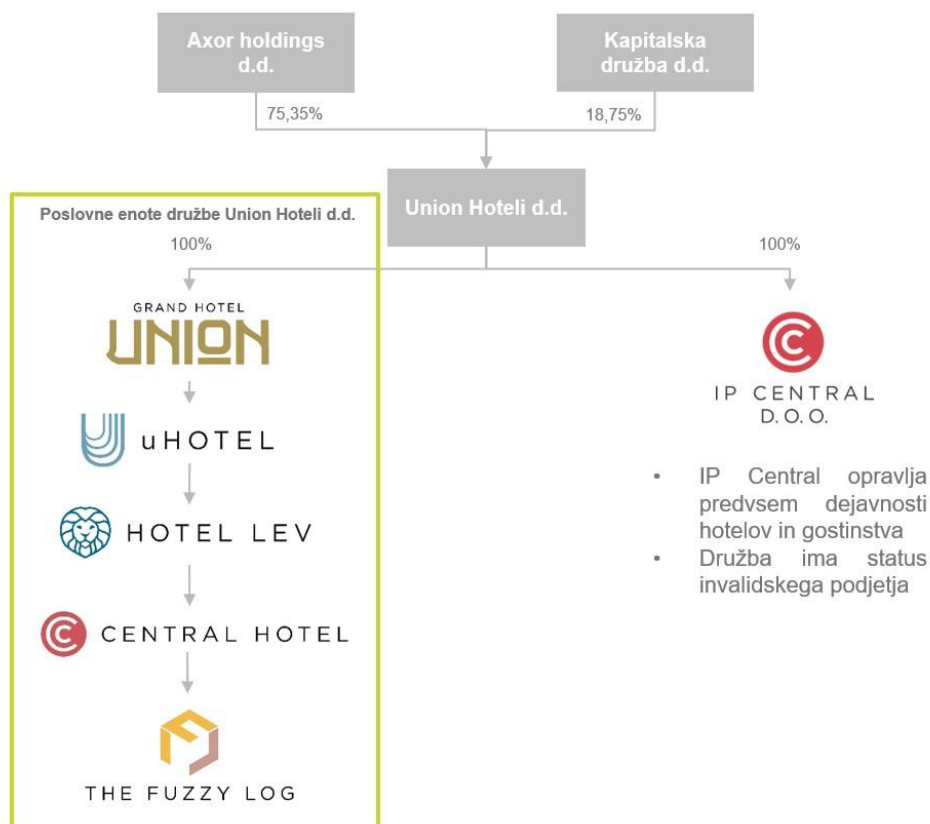
36. skupščina družbe, ki je potekala 31.8.2020 je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2019 v višini 17.101.126,05 tako, da celoten bilančni dobiček ostane nerazporejen.

Delničarjem namenimo naslednje podatke:

LASTNIŠKA STRUKTURA	31.12.2020		31.12.2019	
	Št.delnic	% lastništva	Št.delnic	% lastništva
Axor holding d.d.	1.351.729	75,35%	1.351.729	75,35%
Kapitalaska družba, d.d.	336.421	18,75%	336.421	18,75%
Union hoteli d.d. (lastne delnice)	29.091	1,62%	29.017	1,62%
Raiffeisen Bank Interntional AG	7.580	0,42%	7.320	0,41%
Clarinos d.o.o.	2.850	0,16%	2.822	0,16%
Fiscusio d.o.o.	2.335	0,13%	2.335	0,13%
Valentič Bojan	2.055	0,11%	2.055	0,11%
Strgar Andrej	1.500	0,08%	1.500	0,08%
Stal-Ribič d.o.o.	1.300	0,07%	1.300	0,07%
Klemenčič Anica	1.263	0,07%	1.263	0,07%
Ostali delničarji	57.745	3,22%	58.107	3,24%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	1.793.869	100,00%

Kazalniki o delnici družbe Union hoteli d.d.	31.12.2020	31.12.2019
Tržna kapitalizacija v tisoč EUR (tržna cena delnice x št. delnic)	28.881	34.442
Število delnic	1.793.869	1.793.869
Knjigovodska vrednost delnice v EUR (celotni kapital Union hoteli d.d./ vse delnice)	23,29	24,89
Tržna cena delnice GHUG na trgu delnic Ljubljanske borze - vstopna kotacija v EUR (31.12.)	16,10	19,20
Čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico v EUR	-1,64	2,49
Multiplikator dobička (tržna cena / čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico)	-9,80	7,72

2.4 KORPORATIVNO UPRAVLJANJE SKUPINE UNION HOTELI



2.5 STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB

Družba UNION HOTELI d. d., je imela konec leta 2020 100-odstotni poslovni delež v kapitalu družbe IP Central d. o. o. Kapital družbe IP Central d. o. o. je na dan 31. 12. 2020 znašal 213 tisoč evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2020 pa -455 tisoč evrov. Družba IP Central d. o. o., je v letu 2020 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe.



POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI



2.6 POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI

Skupina UNION HOTELI je v letu 2020 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana.

2.6.1 KLJUČNI DOSEŽKI V SKUPINI UNION HOTELI

KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	8.939	27.422	-18.484	0,3
Čisti prihodki iz prodaje	6.101	25.995	-19.894	0,2
Drugi poslovni prihodki	2.838	1.427	1.411	2,0
Poslovni odhodki	12.061	21.687	-9.626	0,6
EBITDA (v tisoč EUR) *	818	11.362	-10.544	0,1
Poslovni izid iz poslovanja	-3.123	5.735	-8.858	-0,5
Čisti poslovni izid	-3.412	4.402	-7.814	-0,8
Sredstva	61.140	54.968	6.172	1,1
Kapital	40.507	43.852	-3.345	0,9
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	17.556	6.923	10.633	2,5
Donos na kapital v % ***	-8,42	10,04	-18,46	-0,8
Število delnic	1.793.869	1.793.869		
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	22,58	24,45	-1,86	0,9
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	-1,90	2,45	-4,36	-0,8

*EBITDA = poslovni izid iz poslovanja (EBIT) + odpisi vrednosti

**Finančna zadolženost je izračunana kot seštevek dolgoročnih posojil in kratkoročnega dela dolgoročnih posojil.

*** izračun: čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital brez čistega dobička proučevanega leta

**** izračun: kapital na dan 31.12./število delnic

2.6.2 POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI

Prihodki

Skupina UNION HOTELI je v letu 2020 realizirala 8.939 tisoč evrov konsolidiranih prihodkov, kar je za 67,4 % oz. za 18.484 tisoč evrov manj kot v letu 2019.

Struktura konsolidiranih prihodkov iz poslovanja je:

- 6.101 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 2.838 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,

Stroški

Poslovni odhodki skupine UNION HOTELI so v letu 2020 znašali 12.061 tisoč evrov, kar je za 44,4 % oz. za 9.626 tisoč evrov manj kot v letu 2019.

Finančni odhodki so v letu 2020 znašali 286 tisoč evrov in so bili za 14 tisoč evrov nižji v primerjavi z letom 2019.



Posamezne vrste stroškov v nadaljevanju:

ANALIZA STROŠKOV IN ODHODKOV	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	5	13	-8	0,4
Stroški materiala	1.563	3.566	-2.003	0,4
Stroški storitev	1.899	5.323	-3.424	0,4
Stroški dela	4.152	6.560	-2.407	0,6
Amortizacija	3.907	3.652	255	1,1
Prevrednotovalni poslovni odhodki	34	1.975	-1.941	0,0
Drugi poslovni odhodki	502	599	-97	0,8
Poslovni odhodki skupaj	12.061	21.687	-9.626	0,6
Finančni odhodki	286	300	-14	1,0
Stroški in odhodki skupaj	12.348	21.987	-9.639	0,6

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) skupine UNION HOTELI v letu 2020 je bila 818 tisoč evrov, kar je za 10.544 tisoč evrov oz. za 93 % manj kot v letu 2019, ko je skupina dosegla EBITDA v višini 11.362 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 13,4 %.

Čisti poslovni izid

Skupina UNION HOTELI je v letu 2020 ustvarila konsolidirano čisto izgubo v višini 3.412 tisoč evrov. V letu 2019 je konsolidirani čisti poslovni izid znašal 4.402 tisoč evrov.

2.6.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI

Angažirana sredstva skupine so na dan 31.12.2020 dosegla 61.140 tisoč evrov, dolgoročna sredstva so znašala 49.305 tisoč evrov, kratkoročna sredstva so znašala 11.835 tisoč evrov.

Skupina Union hoteli je imela v neopredmetenih sredstvih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 79,3 %. V vseh sredstvih predstavljajo 1,3 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 3,0% poslovne terjatve, zaloge 0,3 % ter 16,0 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost konsolidiranih opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2020 znašala 32.849 tisoč evrov in je bila za 19,4 % nižja kot v letu 2019.

Kratkoročna sredstva so na dan 31. 12. 2020 znašala 11.835 tisoč evrov in so se v letu 2020 zvišala za 50,4 % v primerjavi z začetkom leta.

Na dan 31.12.2020 je konsolidiran kapital znašal 40.507 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2019 nižji za 7,6 %. Kapital je v vseh virih sredstev predstavljal 66,3 %, kar je za 13,5 odstotnih točk manj kot pred letom dni.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 33,7 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2020 znašalo 17.556 tisoč evrov, kar je za 10.633 tisoč evrov več kot konec leta 2019.



2.6.4 ŠTEVILO IN GIBANJE ZAPOSLENIH V SKUPINI UNION HOTELI, UNION HOTELI d.d. in IPC d.o.o.

Pregled števila zaposlenih:

ŠTEVILO ZAPOSLENIH

1. ŠTEVILO ZAPOSLENIH PO EVIDENCI na dan	31.12.2020	31.12.2019	Indeks 31.12.20/31.12.19
Družba UNION HOTELI d.d.	119	210	57
Družba IP Central d.o.o.	51	53	96
Skupina UNION HOTELI	170	263	65

2. ŠTEVILO ZAPOSLENIH IZ DELOVNIH UR	31.12.2020	31.12.2019	Indeks 31.12.20/31.12.19
Družba UNION HOTELI d.d.	146,2	220,2	66
Družba IP Central d.o.o.	43,7	42,8	102
Skupina UNION HOTELI	189,9	262,9	72

3. STATUS ZAPOSLENIH na dan 31.12.2020	Skupaj	za nedoločen čas	za določen čas
Družba UNION HOTELI d.d.	119	118	1
Družba IP Central d.o.o.	51	46	5
Skupina UNION HOTELI	170	164	6
razmerje		96%	4%

V letu 2020 je skupina UNION HOTELI zaposlovala 113,4 delavca (iz ur), kar je za 52% zaposlenih iz ur manj kot v preteklem letu.

Konec leta 2020 je bilo v skupini zaposlenih 170 delavcev od v UNION HOTELI d. d. 119 delavcev, v IP Central d.o.o. pa 51 delavcev, od tega so trije delavci zaposleni v obeh podjetjih. V UNION HOTELI d. d. se je število zaposlenih od 2019 znižalo za 43%, v družbi IP Central d.o.o. pa za 2 osebi oz. 4%.

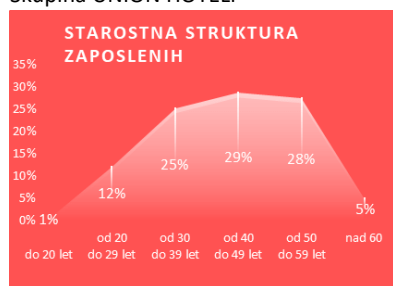
4. STRUKTURA ZAPOSLENIH PO SPOLU na dan 31.12.2020	Skupaj	Moški	Ženske
Družba UNION HOTELI d.d.	119	46	73
Družba IP Central d.o.o.	51	13	38
Skupina UNION HOTELI	170	59	111
razmerje		35%	65%

Od skupnega števila zaposlenih v skupini je delež moških 39 % in žensk 61 %.

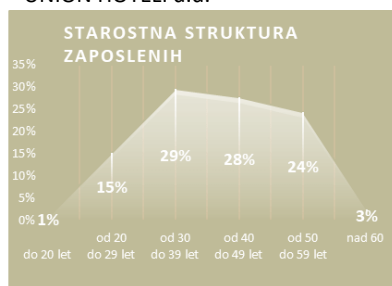


STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH		Skupina UNION HOTELI	Družba UNION HOTELI d.d.	Družba IP Central d.o.o.
	do 20 let	1	1	0
od 20	do 29 let	21	18	3
od 30	do 39 let	43	35	8
od 40	do 49 let	49	33	16
od 50	do 59 let	47	29	18
nad 60		9	3	6
Skupaj		170	119	51

Skupina UNION HOTELI



UNION HOTELI d.d.



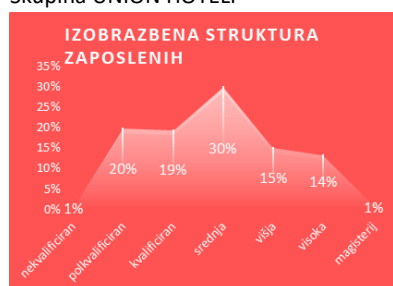
IP CENTRAL d.o.o.



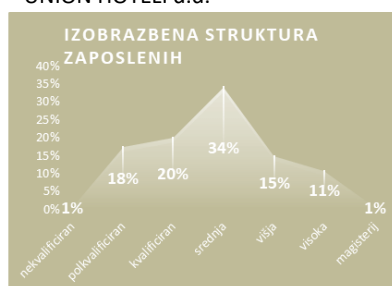
Povprečna starost zaposlenih v družbi Union hoteli d.d. znaša 43,3 let, kar je dve leti več kot preteklo leto. V IP Central d.o.o. je povprečna starost prav tako narasla, vendar za 1 leto, iz 48 let v preteklem letu na 49,3 let v letu 2020.

IZOBRAZBENA STRUKTURA ZAPOSLENIH		Skupina UNION HOTELI	Družba UNION HOTELI d.d.	Družba IP Central d.o.o.
ne kvalificiran		1	1	0
pol kvalificiran		34	21	13
kvalificiran		33	24	9
srednja		51	41	10
višja		26	18	8
visoka		23	13	10
magisterij		2	1	1
Skupaj		170	119	51

Skupina UNION HOTELI



UNION HOTELI d.d.



IP CENTRAL d.o.o.



Večje razlike v izobrazbeni strukturi zaposlenih med družbama UNION HOTELI d.d. in IP Central d.o.o. so opazne pri deležu visoko izobraženih delavcev (UH 10,9%, IPC 19,6%), pri deležu srednje izobraženih delavcev (UH 34,5%, IPC 19,6%) ter pri polkvalificiranih delavcih (UH 17,7%, IPC 25,5%).

**Struktura zaposlenih po delovni dobi:**

Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d.d. znaša v letu 2020 11,8 let, povprečna skupna delovna doba zaposlenih pa 17,1 let. V IP Central d.o.o. znaša povprečna delovna doba v družbi 12,6 let, povprečna skupna delovna doba pa 23,7 let

V družbi IP Central d.o.o. je bilo na dan 31.12.2020 zaposlenih 28 oseb s statusom invalida, kar predstavlja 54,9% vseh zaposlenih. V strukturi zaposlenih s statusom invalida prevladujejo osebe z invalidnostjo III. kategorije. 5 zaposlenih s statusom invalida opravlja delo s polnim delovnim časom 8 ur dnevno, 3 zaposleni delajo s krajšim delovnim časom od polnega 6 ur na dan in 20 zaposlenih dela s krajšim delovnim časom od polnega 4 ure na dan.

2.6.5 POSLOVANJE ODVISNE DRUŽBE IP CENTRAL, D. O. O.

V nadaljevanju podajamo ključne dosežke pri poslovanju odvisne družbe IP Central, d. o. o., v letu 2020:

KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	v €			
	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	1.620	2.894	-1.274	0,6
Čisti prihodki iz prodaje	951	2.627	-1.676	0,4
Drugi poslovni prihodki	669	267	402	2,5
Poslovni odhodki	2.013	2.899	-886	0,7
EBITDA (v tisoč EUR) *	-61	514	-575	-0,1
Poslovni izid iz poslovanja	-393	-6	-388	71,4
Čisti poslovni izid	-455	-67	-388	6,8
Sredstva	5.673	6.744	-1.071	0,8
Kapital	213	684	-471	0,3
Osnovni kapital	8	8		1,0
Finančna zadolženost**	4.945	5.495	-549	0,9
Donos na kapital v % ***	-213,39	-9,84	-203,55	21,7

Družba je v letu 2020 ustvarila skupne prihodke v višini 1.620 tisoč evrov, kar je za 1.274 tisoč evrov manj, kot je ustvarila v letu 2019. Dosežena EBITDA je v višini -61 tisoč evrov in dosežen je čisti poslovni izid v višini -455 tisoč evrov.

**2.7 POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.****2.7.1 KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI, D. D.**

KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	7.977	25.100	-17.123	0,3
Čisti prihodki iz prodaje	5.808	23.926	-18.117	0,2
Drugi poslovni prihodki	2.169	1.175	994	1,8
Poslovni odhodki	10.698	19.368	-8.670	0,6
EBITDA (v tisoč EUR) *	878	10.862	-9.983	0,1
Poslovni izid iz poslovanja	-2.721	5.732	-8.453	-0,5
Čisti poslovni izid	-2.949	4.461	-7.410	-0,7
Sredstva	61.955	55.794	6.161	1,1
Kapital	41.783	44.657	-2.874	0,9
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	17.556	6.923	10.633	2,5
Donos na kapital v % ***	-7,06	9,99	-17,05	-0,7
Število delnic	1.793.869	1.793.869		
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	23,29	24,89	-1,60	0,9
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	-1,64	2,49	-4,13	-0,7

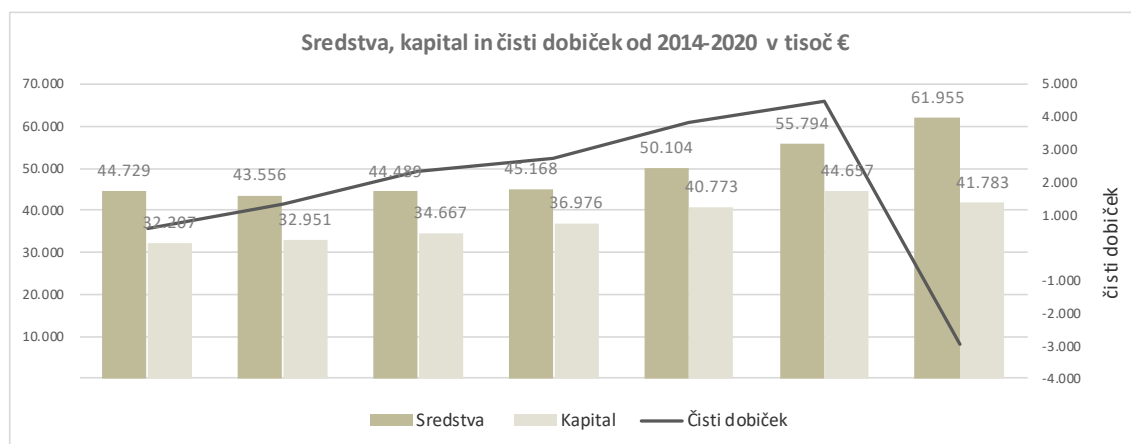
*EBITDA = poslovni izid iz poslovanja (EBIT) + odpisi vrednosti

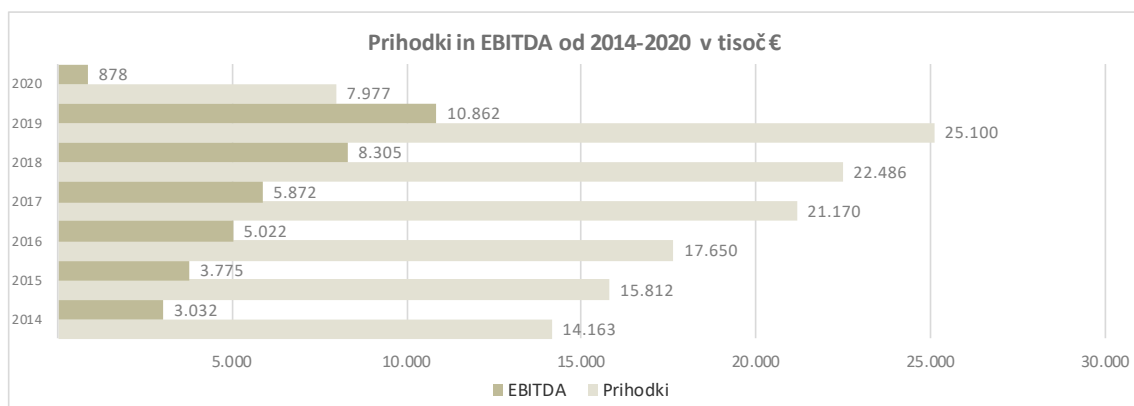
**Finančna zadolženost je izračunana kot seštevek dolgoročnih posojil in kratkoročnega dela dolgoročnih posojil.

***izračun: čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital brez čistega dobička proučevanega leta

****izračun: kapital na dan 31.12./število delnic

KLJUČNI PODATKI	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Čisti dobiček	595	1.339	2.326	2.712	3.850	4.461	-2.949
Kapital	32.207	32.951	34.667	36.976	40.773	44.657	41.783
Sredstva	44.729	43.556	44.489	45.168	50.104	55.794	61.955
Prihodki	14.163	15.812	17.650	21.170	22.486	25.100	7.977
EBITDA	3.032	3.775	5.022	5.872	8.305	10.862	878





2.7.2 POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.

Prihodki

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2020 realizirala 7.977 tisoč evrov prihodkov, kar je za 68 % manj kot v letu 2019.

Struktura prihodkov iz poslovanja je bila naslednja:

- 5.808 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 2.169 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,

Stroški

Poslovni odhodki družbe UNION HOTELI, d. d., so v letu 2020 znašali 10.698 tisoč evrov, kar je za 45 % oz. za 8.670 tisoč evrov manj kot v letu 2019. Finančni odhodki so v letu 2020 znašali 285 tisoč evrov in so bili za 14 tisoč evrov nižji v primerjavi z letom 2019.

Posamezne vrste stroškov so razvidne iz naslednje preglednice:

ANALIZA STROŠKOV IN ODHODKOV	v €			
	2020	2019	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	5	13	-8	0,4
Stroški materiala	1.340	2.824	-1.484	0,5
Stroški storitev	2.296	5.223	-2.926	0,4
Stroški dela	3.013	5.620	-2.607	0,5
Amortizacija	3.566	3.389	176	1,1
Prevrednotovalni poslovni odhodki	34	1.740	-1.706	0,0
Drugi poslovni odhodki	444	559	-114	0,8
Poslovni odhodki skupaj	10.698	19.368	-8.670	0,6
Finančni odhodki	286	299	-13	1,0
Stroški in odhodki skupaj	10.984	19.667	-8.683	0,6

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2020 je bila 878 tisoč evrov, kar je za 9.984 tisoč evrov oz. za 92 % manj kot v letu 2019, ko je družba dosegla EBITDA v višini 10.862 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 15,1 %.

Čisti poslovni izid



Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2020 ustvarila čisto izgubo v višini 2.949. V letu 2019 je družba poslovala s čistim dobičkom v višini 4.461 tisoč evrov.

Navpična analiza izkaza poslovnega izida je razvidna iz naslednje tabele:

v €				
NAVPIČNA ANALIZA IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	2020	%	2019	%
Kosmati donos od poslovanja	7.977	100,0%	25.100	100,0%
- Stroški blaga, mat. in storitev	3.641	45,6%	8.060	32,1%
- Stroški dela	3.013	37,8%	5.620	22,4%
- Amortizacija	3.566	44,7%	3.389	13,5%
- Drugi poslovni odhodki	444	5,6%	559	2,2%
- Prevrednotovalni poslovni odhodki	34	0,4%	1.740	6,9%
= Poslovni izid iz poslovanja	-2.721	-34,1%	5.732	22,8%
+ Finančni prihodki	67	0,8%	64	0,3%
- Finančni odhodki	286	3,6%	299	1,2%
= Dobiček pred obdavčitvijo	-2.940	-36,9%	5.497	21,9%
- Davek od dobička		0,0%	1.037	4,1%
- Odloženi davki	9	0,1%	-1	0,0%
= Čisti poslovni izid	-2.949	-37,0%	4.461	17,8%

2.7.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.

Sredstva družbe so po stanju 31. 12. 2020 znašala 61.955 tisoč evrov, kar je za 11 odstotka več kot na začetku leta 2019.

Družba UNION HOTELI, d. d., je imela v neopredmetenih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 71 %. V vseh sredstvih predstavljajo 10,2 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 2,7 % poslovne terjatve, 0,0 % kratkoročne finančne naložbe, zaloge 0,2 % in 15,4 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2020 znašala 28.335 tisoč evrov in je bila za 21 % nižja kot konec leta 2019. Stanje opredmetenih osnovnih sredstev je nižje v primerjavi s koncem leta 2019 za 7.582 tisoč evrov.

Neodpisana vrednost naložbenih nepremičnin je po bilanci na dan 31. 12. 2020 znašala 15.206 tisoč evrov.

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2020 znašale 6.288 tisoč evrov in so bile za 289 tisoč evrov nižje kot preteklo leto. Kratkoročna sredstva so se povečala za 52 % v primerjavi z začetkom leta in so znašala 11.922 tisoč evrov.

Kratkoročne poslovne terjatve so po bilanci na dan 31. 12. 2020 znašale 1.689 tisoč evrov in so za 43 % višje kot na začetku leta. Denarnih sredstev je bilo na dan 31. 12. 2020 9.532 tisoč evrov.

Lastniški kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2020 znašal 41.783 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2019 nižji za 6,4 %. Delež kapitala v virih sredstev je na dan 31. 12. 2020 znašal 67,5 % (konec leta 2019: 80,0 %).



Spremembo v kapitalu v letu 2020 predstavljajo vnos čiste izgube obdobja.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 17,2 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2020 znašalo 17.556 tisoč evrov, konec leta 2019 pa je stanje finančne zadolženosti znašalo 6.923 tisoč evrov.



UPRAVLJANJE S TVEGANJI





2.8 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

Posebno pozornost v družbah UNION HOTELI d. d. in IP CENTRAL d. o. o. namenjamo upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju.

Največja strateška tveganja družb, ki bi lahko vodila v nedoseganje ciljev, so:

- Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet.
- Obstaja tveganje, da pride do odpovedi že napovedanih in potrjenih dogodkov ter, da se zmanjša obseg poslovnih gostov zaradi kriznih situacij.
- Tveganje povezano z epidemijo COVID-19
- Premalo letalskih povezav s Slovenijo, kar predstavlja problem pri pridobivanju mednarodnih dogodkov, predvsem čezoceanskih. Če bi prenehal delovati slovenski letalski prevoznik Adria Airways, bi bil najbolj prizadet turistični sektor. Zelo ogroženi bi bili mestni hoteli, ki so odvisni od tujih gostov. Negativni vpliv pa bi bil tudi na mobilnost in privlačnost Slovenije kot turistične destinacije.

Tveganje v zvezi z dolgoročno finančno naložbo v družbo IP Central, d. o. o.:

Z izvedbo projekta »nova poslovna strategija IP Central, d. o. o. – invalidom prijazen hotel«, smo tveganje v zvezi z ohranitvijo statusa invalidskega podjetja pri družbi IP Central, d. o. o., minimizirali.

Izpostavljenost **finančnim tveganjem** pomeni možnost sprememb poštene vrednosti tveganju izpostavljenih postavk (oslabitev sredstev, okrepitev dolgov), ki imajo neposredni vpliv na poslovni izid in denarni tok podjetja, zato je njihovo obvladovanje bistvenega pomena za uspeh, razvoj in ne nazadnje obstoj vsake družbe.

Finančna tveganja smo umirili s stabilnim poslovanjem, dobro boniteto in ostalimi dejavnostmi. Aktivnosti se izvajajo tako na poslovnem, finančnem kot naložbenem področju.

Na finančnem področju največ pozornosti namenjamo predvsem obvladovanju naslednjih tveganj:

- kreditno tveganje,
- likvidnostno tveganje,
- obrestno tveganje,
- davčno tveganje.

Obvladovanje oziroma upravljanje s tveganji je tesno povezano z oceno tveganj. Na podlagi ocene izpostavljenosti se v okviru obstoječe bilance stanja in s pomočjo instrumentov finančnega trga, izpostava do določenega tveganja omeji ali odpravi. Različna tveganja zahtevajo različne pristope.

Poslovodstvo zagotavlja, da družbi pri vodenju poslov ravnata s profesionalno skrbnostjo poslovno finančne stroke in si pri tem prizadeva, da sta vedno kratkoročno in dolgoročno plačilno sposobni. V letu 2020 je bil obseg virov financiranja zadosten glede na obseg in vrste poslov, ki jih opravljata, ter tveganja, ki sta jim izpostavljeni pri opravljanju teh poslov (**kapitalska ustreznost**). Glavni cilj finančne funkcije je ustvarjanje vrednosti za lastnike, povečanje pričakovanih prostih denarnih tokov, povečanje donosnosti naložb in obvladovanje finančnih tveganj. Poslovodstvo redno spremlja in preverja, da družbi dosegata kapitalsko ustreznost. Družbe UNION HOTELI d. d., IP CENTRAL d. o. o. so bile v letu 2020 likvidne, solventne in kapitalsko ustrezne.

V nadaljevanju je podan način obvladovanja finančnih tveganj po vrstah:

**Kreditno tveganje**

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev.

Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi kratkoročne plačilne sposobnosti. Obvladovanje likvidnostnega tveganja pomeni učinkovito usklajevanje denarnih in blagovnih tokov. Likvidnostna tveganja merimo in obvladujemo preko spremljanja denarnih tokov in z mesečnim izdelovanjem likvidnostnih planov za prihodnje 3 mesečno obdobje. Ustrezni ukrepi za zagotovitev likvidnih sredstev in obvladano likvidnostno tveganje so:

- planiranje likvidnosti – denarnih tokov,
- sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- likvidnostna rezerva družbe,
- kreditiranje znotraj skupine,
- izterjava in unovčevanje terjatev,
- zavarovanje terjatev,
- prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je v družbah prisotno, kljub temu da se v družbah izvaja učinkovito upravljanje z denarnimi sredstvi (planiranje denarnih tokov).

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe.

Tržno tveganje

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgub zaradi spremembe cen blaga, valut ali finančnih instrumentov ali spremembe obrestnih mer. Izpostavljenost inflacijskemu tveganju je nizka, saj prodajne cene sledijo spremembam vhodnih stroškov. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih.

Obrestno tveganje

Obvladovanju obrestnega tveganja, zaradi posojilne dejavnosti pripisujemo pomembno vlogo. Obrestno tveganje izvira iz možnosti povišanja obrestne mere pri prejetih kreditih in je odvisno od gibanja obrestne mere euribor na bančnem trgu. Strukturo, način in oblike zadolževanja oblikujemo upoštevajoč izpostavljenosti obrestnemu tveganju in pričakovanju o gibanju referenčne obrestne mere euribor v prihodnosti. Družba zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere. Obrestna mera za izdane obveznice znaša 3,4%.

Davčno tveganje

Davčna politika družbe sloni na naslednjih načelih:

- izvajanje davčne zakonodaje v skladu z zakonom in predpisi
- znižati davčno tveganje

Zaradi pogostega spreminjanja davčne zakonodaje in s tem povezanega povečanja davčnega tveganja se ustrezno posvetujemo z našimi davčnimi svetovalci. Poseben poudarek na davčnem področju je zagotavljanje ustreznih evidenc. Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih z doslednim spoštovanjem sklenjenih medsebojnih poslovnih pogodb, ki imajo ustrezno argumentacijo pri določitvi cenovne politike.



Operativna tveganja

Operativno tveganje je tveganje nastanka izgube skupaj s pravnim tveganjem zaradi neustreznosti ali nepravilnega izvajanja notranjih postopkov, drugega nepravilnega ravnanja ljudi, ki spadajo v notranje poslovno področje družbe, neustreznosti ali nepravilnega delovanja sistemov, ki spadajo v notranjo poslovno področje družbe ali zunanjih dogodkov ali dejanj. Operativna tveganja obvladujemo z rednim spremljanjem in prepoznavanjem tveganj v okolju in znotraj družbe ter s pravočasnim odzivanjem in sprejemanjem ukrepov glede na spreminjajoče se razmere. Glede na pomembnost tveganj preverjamo vzroke za tveganja, tveganja ugotavljamo, ocenimo in jih razvrstimo ter določimo ukrepe v zvezi s posameznim tveganjem.

1. Operativna tveganja zaradi neustreznosti ali nepravilnega izvajanja notranjih postopkov

Tveganja delovanja, ki izvirajo iz zasnove, izvajanja in nadziranja poslovnih procesov so prisotna.

Tveganja, povezana z upravljanjem človeških virov omejujemo s sistematičnim pristopom izobraževanja in ocenjevanja vodij, z izvajanjem polletnih in letnih razgovorov ter izdelavo osebnih kariernih načrtov. Dodatno za vse zaposlene izvajamo usposabljanja na vseh področjih. Poglavitna je tudi nenehna skrb za varnost in zdravje pri delu ter izboljševanje delovnih razmer. Za delavce, ki so pri opravljanju svojega dela v stiku z živili, sami izvajamo obnovitve in preverjanja znanja o higieni živil in osebni higieni ter ostala usposabljanja dobre higijske in dobre proizvodne prakse, potrebne za zagotavljanje varnosti živil. V družbi delujejo kontrole, ki spremljajo operativno poslovanje, prihodke, pribitke ter pripomorejo k preprečevanju odtujitev sredstev in materiala.

Tveganja, povezana z operativnimi poslovnimi procesi: v sklopu stalne optimizacije hotelsko-gostinskih storitev in z njimi povezanih stroškov, izvajamo strokovne preglede vseh operativnih poslovnih procesov v skupini Union hoteli. Namen in cilj je ugotoviti morebitne pomanjkljivosti in možnosti za izboljšavo operativnih delovnih procesov ter kakovosti hotelsko-gostinskih storitev. Na podlagi ugotovitev se nemudoma sprejmejo ustrezni ukrepi, ki kažejo svoje pozitivne učinke, tako na strani ocen gostov, kot tudi delovanja posameznih organizacijskih enot v skupini. Družbe UNION HOTELI d.d., IP CENTRAL d.o.o. poslujejo v skladu z ZintPK in ZPPDFT-1.

Tveganja v zvezi z zanesljivostjo dobaviteljev smo zmanjšali s poenotenimi nabavnimi potmi. Z večino dobaviteljev smo sklenili nove pogodbe z boljšimi cenami in nabavnimi pogoji (vsi materiali, živila, pijača, pranje, energenti, zavarovanja, varnost, druge storitve, agencijske provizije, prevozi, marketing, vzdrževanje, stroški bank ...). Cena, kakovost in plačilni pogoji so ključni pri izbiri dobaviteljev. Števila dobaviteljev ne povečujemo, ker na ta način dosežemo boljše pogoje in racionalizacijo poslovanja.

Tveganje neizpolnitve nasprotne stranke znižujemo z bonitetnimi informacijami ter jamstvi za dano predplačilo in dobro izvedbo del.

Tveganja pri konkurenčnosti storitev zmanjšujemo z usmeritvijo na nove trge in kupce ter z inovativnimi pristopi na trgu. Družbi UNION HOTELI d. d., IP CENTRAL d. o. o. sledijo politiki zagotavljanja visoke kakovosti storitev. Naš cilj je ponuditi gostu kvalitetno in raznovrstno storitev tako v gostinskem, kot v hotelskem delu. Trudimo se povečati obseg raznovrstnih storitev tudi na kongresnem sektorju poslovanja tako, da so zadovoljni tudi najbolj zahtevni poslovni gostje.

Med operativnimi tveganji omenimo, da je na trgu dela vedno bolj prisotno tveganje pomanjkanja ustreznega kadra v gostinstvu in hotelskem gospodinjstvu, kar se lahko še poglobi z odprtjem novih hotelov. Z različnimi ukrepi na področju iskanja kadrov poizkušamo tveganje zniževati.

2. Operativna tveganja zaradi drugega nepravilnega ravnanja ljudi, ki spadajo v notranje poslovno področje družb

Premoženjska in z njimi povezana tveganja prenašamo na zavarovalnice. Da bi jih družbi zmanjšali, imata sklenjena zavarovanja za tveganja, ki bi lahko negativno vplivala na premoženje in osebe v družbi. Družbi imata sklenjena premoženjska zavarovanja, požarna zavarovanja, protipotresno zavarovanje, zavarovanje odgovornosti ter zavarovanja proti ponarejenim plačilnim sredstvom. Družba je v letu 2016 prenovila celovito zavarovalno politiko in sklenila ustrezna zavarovanja. Tveganja uničenja ali zmanjšanja vrednosti poslovnih sredstev so majhna, saj so vsa sredstva primerno zavarovana.



3. Operativna tveganja zaradi neustreznosti ali nepravilnega delovanja sistemov, ki spadajo v notranje poslovno področje družb

Tveganja, povezana z informacijsko tehnologijo, zmanjšujemo z neprestanim izboljševanjem in nadgrajevanjem tako strojne kot programske opreme. S tem zagotavljamo poslovnim procesom stabilnost, varnost in zanesljivost storitev informacijske in komunikacijske podpore. Zaradi tega so prednostne naloge na področju informatike: prenovne informacijske infrastrukture za zagotavljanje vrhunskih storitev hotelskim gostom, izvajanje aktivnosti s področja zagotavljanja storitev za izvedbo konferenčnih dogodkov ter kongresov, zagotavljanje informacijske podpore hotelskim gostom in zaposlenim, ukrepi povezani z zagotavljanjem stabilnosti in varnosti računalniških komunikacij ter komunikacijskega omrežja, arhiviranje poslovne dokumentacije in zanesljiv, sodoben poslovno-informacijski sistem.

PRENOVA INFORMACIJSKIH STORITEV: na podlagi ugotovljenih potreb po izboljšanju hotelsko-gostinskih in poslovnih storitev ter dejstva, da nekatere izmed obstoječih informacijskih rešitev ne podpirajo ustrezno želenih sprememb operativnih poslovnih procesov, smo izvedli prenovo nekaterih informacijskih rešitev, s katerimi bo možno zagotoviti hitrejši in učinkovitejši potek rednih delovnih procesov, zmanjšati količino ročnega vnosa podatkov ter s tem bistveno pripomoči h kvaliteti storitev in konkurenčnosti skupine Union hoteli.

4. Operativna tveganja zaradi zunanjih dogodkov ali dejanj

Tveganja sprememb iz lokalnega okolja, ki lahko vplivajo na poslovanje, zmanjšujemo s krepitvijo sodelovanja z lokalnim okoljem. Prizadevamo si za ohranjanje naravnega okolja. Okoljsko zavest izkazujemo z nenehnim izboljševanjem sistema ločenega zbiranja in oddajanja odpadkov pristojnim službam. Ločeno zbrane nevarne, kosovne, biološko razgradljive (organske) in mešane odpadke ter ločeno zbrano embalažo (papir, plastika, kovina, steklo) predajamo pooblaščenim institucijam. Nadzorujemo porabo energije in uporabljamo HACCP-standarde, s katerimi stalno zagotavljamo varnost živil znotraj naše dejavnosti. Stalno nadzorujemo kakovost kopalne vode v bazenu, nadzor pa dodatno izvaja Inštitut za varovanje zdravja Republike Slovenije. Pozornost posvečamo tudi varovanju naravne in kulturne dediščine.

Operativna tveganja obvladujemo tudi preko odvetniške družbe, saj se pomembni pravni dogovori, pogodbe, poslovni dogodki pregledajo s strani odvetnika.

Tveganja, povezana z izpadom elektrike, družba obvladuje z agregatom, s katerim je kljub izpadu omogočena nemotena oskrba z električno energijo.



TRAJNOSTNI RAZVOJ





2.9 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.9.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

Pri razvoju novih produktov in storitev so v družbi UNION HOTELI, d. d., najbolj pomembne informacije o dejavnosti konkurentov ter ponudba na področju turističnih produktov doma in v tujini. Družba UNION HOTELI, d. d., se načrtno usmerja v zahteven poslovni in kongresno konferenčni trg ter v trženje na počitniški - "leisure" trg z oblikovanjem novih produktov (paketi), obiski workshopov, on line akcijami in z agresivnim trženjem na trgu tour operaterjev ter agencij. Predvsem se usmerjamo na tiste trge, s katerimi imamo redne letalske povezave.

Naš cilj je sledenje sodobnim trendom na področju dogodkov in hotelirstva ter prilagajanje novim segmentom gostov na obeh področjih.

Globalne aktivnosti službe marketinga se vodijo v skladu z vizijo družbe in s ciljem realizacije strateških planov. Aktivnosti na posameznih trgih so ciljno usmerjene z analizo posameznega trga, opredelitvijo tržnega potenciala in ciljnih skupin, analizo prisotne konkurence in ugotavljanjem konkurenčnih prednosti družbe UNION HOTELI, d. d. Ob upoštevanju izkušenj prodajnega oddelka bomo tudi v prihodnje nadaljevali z iskanjem najučinkovitejšega dostopa do posameznih ciljnih skupin gostov, določitev prodajnih poti, strategije tržnega komuniciranja in podobno.

2.9.1 UPRAVLJANJE S ČLOVEŠKIMI VIRI

V letu 2020 sta dva dogodka zelo zaznamovala tudi kadrovsko politiko družbe: na začetku leta stečaj družbe Adria Airways, kar je bistveno zmanjšalo prihod turistov v Slovenijo, takoj za tem pa ukrep vlade, s katerim nam je bilo zaradi obvladovanja epidemije COVID-19 prepovedano opravljanje naše osnovne dejavnosti.

Na nove razmere smo se odzvali zelo hitro in učinkovito, vendar ob popolnem nedelovanju hotelov velikemu številu zaposlenih žal nismo mogli več zagotavljati dela. Odločili smo se za postopno odpuščanje zaposlenih, v upanju in pričakovanju, da se bo stanje epidemije izboljšalo in da se bodo delavci lahko vrnili na delo. Hkrati smo obstoječe zaposlene napotili na čakanje na delo doma.

Zaradi izjemnega upada prihodkov smo iskali rezerve na vsakem koraku. Tako je družba prenehala s plačevanjem kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, število dni dopusta se je zmanjšalo, saj je bilo znižano na raven kolektivne pogodbe, izplačevanje malice smo nadomestili s toplo malico.

Za ohranitev čim večjega števila delovnih mest smo se na eni strani poslužili znižanja izdatkov, na drugi strani pa smo iskali načine, kako se najbolje prilagoditi novim razmeram in kako zagotoviti delovne prakse, ki nam bodo omogočile hiter povratek po koncu epidemije. Izvedli smo številne aktivnosti, v katere je bila vključena tudi kadrovska služba.

Začeli smo s prenovo delovnih procesov. Prenovljeni procesi so usmerjeni k višji učinkovitosti in tudi višjemu zadovoljstvu zaposlenih, saj težijo k poenostavitvi del. V največji možni meri si prizadevamo omejiti obseg del, ki znotraj nove organiziranosti nimajo dodane vrednosti. V prenovo procesov so bili vključeni večinoma vodje in strokovnjaki posameznih področij. V predstavitev novega procesa, ciljev in pričakovanih rezultatov pa so bili vključeni vsi zaposleni.

Prenova procesov ni zaključena z oddajo poročila, temveč se mora nadaljevati tudi v prihodnje. Kot ključni kompetenci vseh naših zaposlenih smo izpostavili samoiniciativnost in usmerjenost k spremembam. Na nivoju družbe smo jasno izpostavili pričakovanje, da vsak zaposleni ves čas stremi k izboljšanju in poenostavitvi svojega delovnega procesa. Hkrati pa smo vodje vzpodbudili, naj o vsaki aktivnosti razmišljajo na način: kaj delam, zakaj delam in ali lahko to naredim drugače – bolj učinkovito?



Izvedli smo tudi motivacijske delavnice za posamezne službe, na katerih so zaposleni sami oblikovali poslanstvo, vizijo, načela in vrednote za svojo službo (na nivoju podjetja je bilo to opravljeno leta 2018). Prenova procesov še ni končana in se bo za nekatere službe nadaljevala tudi v prihodnjem letu.

Zavedamo se, da bomo za nov zagon potrebovali tudi nova znanja. Planska izobraževanja so v letu 2020 sicer zastala, izkoristili pa smo brezplačna izobraževanja, ki so jih različni ponudniki nudili preko spleta; od uporabnih računalniških znanj do izobraževanj, kjer so tolmačili zakone, ki jih je sprejemala vlada in njihovo uporabo v praksi. Z veseljem smo ugotovili, da so tudi zaposleni sami aktivno iskali izobraževanja z najrazličnejših področij.

V prvem valu epidemije smo za dvig motivacije in aktiviranje vseh zaposlenih pričeli z interno komunikacijo s kratkimi novicami preko aplikacije WhatsApp, s katero bomo nadaljevali tudi v prihodnje. Zaposlene vabimo tudi k aktivnemu sodelovanju s pošiljanjem fotografij ob različnih priložnostih.

S 1. 6. 2020 smo prešli na nov sistem beleženja delovnega časa UHTime, ki je povezan s programom za kadre in plače. Sistem žal še ni v celoti zaživel, saj je velika večina zaposlenih vse do konca leta ostala na čakanju na delo doma.

Načrtujemo tudi prehod na digitalno poslovanje z zaposlenimi, ki bo steklo v prihodnjem letu.

Ocenjevanje zaposlenih zaradi izjemno nizkega števila delavcev, ki so dejansko opravljali svoje delo, ni bilo izvedeno. Prav tako v tem letu praktično ni bilo zaposlovanj.

2.9.1 DRUŽBENA ODGOVORNOST

Družbena odgovornost predstavlja enega izmed pomembnih dejavnikov uspešnega poslovanja družbe UNION HOTELI d. d., ki se izvaja tako na lokalni ravni, regionalni ravni kot nacionalni ravni.

Na področju športa občasno podpiramo tudi posamezne športne klube in društva. Udeležujemo se na ljubljanskem maratonu. Na področju kulture podpiramo posamezne prireditve, vključujemo se v manjše dobrodelne projekte in na božični večer nahranimo brezdomce.

Ker se zavedamo pomena zadovoljstva kupcev za razvoj družbe, razvijamo dolgoročne odnose s končnimi kupci ter vseskozi dopolnjujemo ponudbo storitev. Sodelujemo tudi na turističnih sejmih, kjer partnerjem predstavljamo hotelsko in kongresno ponudbo. Tako kot s kupci razvijamo dolgoročne in pozitivne odnose tudi z dobavitelji. Ob tem si prizadevamo zmanjševati stroške in pridobivati kakovostno in cenovno najustreznejše dobavitelje.

V okviru okoljevarstvenih ukrepov smo uvedli dodatne spodbude za prihajanje na delo s kolesi, zato samo za zaposlene zagotovili dodatna parkirna mesta za kolesa.

S slovenskimi strokovnjaki sodelujemo pri uvajanju novih rešitev in pri izvedbi usposabljanj zaposlenih, sodelujemo s slovenskimi šolami pri izpopolnjevanju znanja dijakov in študentov na obveznih praksah ter zaposlitvah najbolj perspektivnih dijakov in študentov po uspešno zaključenem izobraževanju.

2.9.2 SKRB ZA OKOLJE

Za ohranjanje naravnega okolja si prizadevamo z varčno rabo energije in drugih naravnih virov, manjšim onesnaževanjem okolja in okolice, uporabo lokalno pridelanih živil in njihovo racionalno porabo.

Z vgrajenimi sodobnimi krmilniki zmanjšujemo porabo toplotne in hladilne energije, z vgrajenimi senzorji za samodejni vklop oz. izklop luči in uporabo varčnih žarnic pa električne energije.



Skrb za okolje izražamo tudi z boljšo potrošnjo, daljšo življenjsko dobo izdelkov, manj odvrženih odpadkov. Plastično embalažo delno vračamo dobaviteljem, leseno v celoti. Papirne materiale in kovinske odpadke stisnemo in tako zmanjšujemo njihov volumen na deponiji.

V sobah in skupnih prostorih za goste uporabljamo okolju prijazno (reciklirano) papirno galanterijo. Ločeno zbrane nevarne, kosovne, biološko razgradljive (organske) in mešane odpadke, odpadno jedilno olje ter ločeno zbrano embalažo (papir, plastika, kovina, steklo) predajamo pooblaščenim institucijam. Sistem ločenega zbiranja in oddajanja odpadkov nadgrajujemo oz. razširjamo: odpadke ločujemo že na izstopu iz hotelskih sob, v fazi uvajanja je ločevanje v skupnih prostorih za goste, poslovni stavbi – pisarnah in samih hotelskih sobah, s strani gostov.

Varčevanju z električno energijo dajemo velik poudarek; npr. pri nižji zasedenosti uporabljamo koncept čim manjše razpršenosti – goste nastanimo tako, da je sočasno zasedenih čim manj nadstropij, v praznih nadstropjih varčujemo tako z energijo kot z delovno silo. Ob nakupih IT opreme smo pozorni, da izbiramo opremo, ki ima čim manjšo porabo električne energije.

Tveganja v zvezi z varnostjo živil obvladujemo v vseh postopkih predpriprave, izdelave in postrežbe hrane in pijač, sistem zagotavljanja varnosti živil (HACCP) pa nenehno nadgrajujemo. S stalnim notranjim nadzorom nad živili in zaposlenih pri delu z živili, potrošnikom zagotavljamo hrano, ki je kakovostna, varna ter ustreza njihovim potrebam in pričakovanjem.

Stalno nadzorujemo kakovost kopalne vode v bazenu, nadzor pa dodatno izvaja Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

2.9.3 KAKOVOST POSLOVANJA

Družba UNION HOTELI, d. d. sledi politiki zagotavljanja visoke kakovosti storitev. Naš cilj je nuditi našim gostom visokokakovostne storitve tako na področju hotelskih storitev kot tudi na področju gostinskih in kongresnih storitev. Bistvo je svojim gostom nuditi visoko raven storitev ter doseči zadovoljstvo gosta s široko paleto dodatnih aktivnosti in raznovrstnih storitev. Še naprej bomo razvijali prijazen odnos do gostov in skrbeli, da se bodo v naših hotelih čim bolj počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih sob, lokalov in konferenčnih prostorov.

Prodajna služba intenzivno izvaja oglaševanje ter spremlja (z anketami in na spletnih rezervacijskih portalih) zadovoljstvo naših gostov s ciljem dvigovati kakovost storitev.

2.10 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

V družbi UNION HOTELI, d. d., se zavedamo pomena komuniciranja z interesnimi skupinami.

Odgovornost do uporabnikov storitev

Zavedamo se odvisnosti našega uspeha od zadovoljstva naših gostov, zato jim namenjamo posebno pozornost. Našim gostom želimo in skušamo ugoditi v vseh pogledih, zato smo se posvetili prenovam in razširitvi ponudbe na različnih področjih. Kakovost hotelskih sob, kakovost storitev, postrežbe, hrane in pijače v hotelskih restavracijah in hotelskih barih preverjamo z raziskavami kakovosti pri gostih s pomočjo anketnih vprašalnikov, osebnih intervjujev z gosti ter knjigami pritožb in pohval. Za ugotavljanje zadovoljstva gostov sodelujemo s turističnimi agencijami in tour operaterji, kjer dobimo posredne informacije o zadovoljstvu gostov. Veliko moč na tem področju ima spletni portal Tripadvisor, na katerem redno spremljamo mnenja strank. Redno spremljamo tudi ostale komunikacijske kanale, kjer redno odgovarjamo in pazimo na ugled družbe.



Pregled tržnih aktivnosti

Najpogostejše dejavnosti, ki se izvajajo v sklopu trženjskega komuniciranja, so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, internetno komuniciranje, marketinški dogodki in B2B promocije (pospeševanje prodaje), t.j. prisotnost znamke Union hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, Hotel Lev in Central hotel) in prodajnega osebja na raznih turističnih sejmi in borzah v različnih državah. Turistične borze, workshopi, različne študijske ture nam omogočajo kakovostno predstavitev storitev ter neposreden stik z novimi poslovnimi partnerji.

Nenehno spreminjanje okolja in potreb gostov terja stalno prilagajanje tržnih poti. Internetu in neposredni prodaji preko spleta namenimo še večjo pozornost s posodabljanjem spletnega rezervacijskega sistema preko lastne spletne strani <https://www.uhcollection.si/>. Zelo pomembna je tudi prisotnost družbe UNION HOTELI d. d., s svojimi blagovnimi znamkami na raznih rezervacijskih in mnenjskih spletnih portalih

V družbi redno izdajamo novice, ki poleg podajanja informacij o kulturnem dogajanju v Kavarni Union in hotelu, podajajo še informacije o gostinskih novostih v hotelih. Novice se posredujejo lokalni javnosti, gostom, poslovnim partnerjem in potencialnim organizatorjem dogodkov v tujini.

Prireditve

Z namenom, da popestrimo in približamo blagovno znamko družbe UNION HOTELI, d. d., ter storitve širšemu krogu interesne javnosti, smo v letu 2020 izvedli kar nekaj kulturno družabnih in marketinških prireditev. Ostali dogodki pa sovpadajo z otvoritvami različnih gostinskih lokalov v hotelu (npr. poleti / Unionski vrt, srečanja s poslovnimi partnerji idr.).

Interno komuniciranje

Interno komuniciranje poteka neposredno preko ustaljenih oblik, kot so delovni oddelčni sestanki (gostinstvo-prodaja-recepcija) in kolegiji vodstvene ekipe ter preko e-pošte, intraneta, objavo informacij na info tablah ter posebnih družabnih srečanjih (novo leto). Izvedli smo strategijo internega komuniciranja, za katero je predviden plan izvedbe 2020.

Pomembne informacije o poslovanju, družba redno objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze (SEO-net) in na svoji internetni strani <https://www.uhcollection.si/>.



KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO





3. RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1 KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1.1 KONSOLIDIRAN IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

		v €	
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	2020	2019
2. Čisti prihodki od prodaje	4	6.101.075	25.995.335
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini		0	0
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem		4.321.306	24.619.204
Čisti prihodki od najemnin		1.771.489	1.372.645
Čisti prihodki od prodaje		8.280	3.486
3. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
4. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
5. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	2.837.511	1.427.003
7. Stroški blaga, materiala in storitev	5	3.466.585	8.902.139
Stroški porabljenega materiala (VC)		238.587	1.292.801
Nabavna vrednost prodanega blaga (VC)		5.033	13.127
Stroški potrošnega materiala in energije (FC)		1.324.085	2.273.293
Stroški storitev		1.898.880	5.322.918
8. Stroški dela	5	4.152.454	6.559.507
9. Odpisi vrednosti	5	3.940.623	5.626.638
Amortizacija		3.906.711	3.652.014
Prevrednotovalni poslovni odhodki		33.912	1.974.624
10. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	5	501.744	599.027
14. Finančni prihodki iz deležev	7	0	137
15. Finančni prihodki iz danih posojil	7	173	152
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam		173	152
16. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	5.542	2.366
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		5.542	2.366
17. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
18. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	280.633	224.515
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od AXOR		535	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		155.453	222.137
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		124.646	2.378
19. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	5.662	75.337
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do dobaviteljev in menične obveznos		1.222	575
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		4.440	74.763
25. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		-3.403.400	5.437.830
Davek iz dobička	9	0	1.036.697
Odloženi davki	9	8.568	-1.239
26. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		-3.411.968	4.402.371

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

**3.1.2 KONSOLIDIRAN IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA**

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	v €	
	2020	2019
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	-3.411.968	4.402.425
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	111.880	19.675
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	-3.300.088	4.422.099
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna	-52.091	41.501
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	-52.091	41.501
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	-3.352.179	4.463.600
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini	-3.352.179	4.463.600
- od tega celotni vseobsegajoči donos manjšinskih lastnikov	0	0

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



3.1.3 KONSOLIDIRAN IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

v €			
POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2020	31.12.2019
A.Nekratkoročna sredstva		49.305.283	47.099.843
I.Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	10	152.717	238.030
1.Dolgoročne premoženjske pravice		152.717	238.030
II.Opredmetena osnovna sredstva	11	32.849.018	40.739.354
1.Zemljišča in zgradbe		30.151.244	38.002.458
a)Zemljišča		4.353.976	4.353.976
b)Zgradbe		25.797.269	33.648.483
2.Druge naprave in oprema		2.584.326	2.551.608
3.Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		113.448	185.287
a)Opredmetena osnovna sredstva vgradnji in izdelavi		99.445	115.296
b)Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		14.003	69.991
III.Naložbene nepremičnine	12	15.457.874	5.406.341
IV.Dolgoročne finančne naložbe	13	792.069	653.946
1.Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		792.069	653.946
a)Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
c)Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		792.069	653.946
2.Dolgoročna posojila		0	0
a)Dolgoročna posojila družbam v skupini		0	0
VI.Odložene terjatve za davek	8	53.604	62.172
B.Kratkoročna sredstva		11.834.669	7.868.105
I.Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.Zaloge	14	196.477	292.288
1.Material		177.909	248.505
2.Proizvodi in trgovsko blago		0	4.017
3.Predujmi za zaloge		18.568	39.766
III.Kratkoročne finančne naložbe	15	0	0
2.Kratkoročna posojila		0	0
a)Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
IV.Kratkoročne poslovne terjatve	16	1.817.612	1.139.845
1.Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
2.Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		292.461	867.278
3.Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		1.525.151	272.567
V.Druga kratkoročna sredstva		36.719	291.390
VI.Denarna sredstva	17	9.783.861	6.144.582
SREDSTVA SKUPAJ		61.139.952	54.967.948

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2020	31.12.2019
A. Kapital	18	40.507.169	43.852.173
I. Vpoklicani kapital		7.485.695	7.485.695
1. Osnovni kapital		7.485.695	7.485.695
II. Kapitalske rezerve		14.572.118	14.572.118
III. Rezerve iz dobička		5.088.711	5.088.711
1. Zakonske rezerve		759.669	759.669
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		558.632	557.219
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-558.632	-557.219
4. Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		466.724	406.935
V. Uskupinjevalni popravek kapitala		0	0
VI. Preneseni čisti poslovni izid		12.893.920	11.896.289
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		0	4.402.425
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	19	793.009	957.321
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		375.960	459.096
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		417.049	498.225
C. Dolgoročne obveznosti		17.378.988	6.484.377
I. Dolgoročne finančne obveznosti	20	16.706.821	6.222.729
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		11.706.821	6.222.729
3. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		5.000.000	0
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	21	557.761	173.485
5. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		557.761	173.485
III. Odložene obveznosti za davek		114.406	88.163
Č. Kratkoročne obveznosti		2.460.785	3.674.077
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	20	849.086	700.076
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		579.401	490.908
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti		269.685	209.168
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	21	1.611.699	2.974.001
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		666.054	925.644
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		309.651	407.332
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		635.995	1.641.025
KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		19.839.773	10.158.454
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		61.139.952	54.967.948

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.1.1 KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA

KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2020

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	I	II	III			IV		V	VI	VII
	Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VII
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2019)	7.485.695	14.572.118	759.669	557.219	-557.219	4.329.042	406.935	11.896.291	4.402.425	43.852.176
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2020)	7.485.695	14.572.118	759.669	557.219	-557.219	4.329.042	406.935	11.896.291	4.402.425	43.852.176
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	-1.413	0	0	0	0	-1.413
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	-1.413	0	0	0	0	-1.413
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	59.789	0	-3.411.968	-3.352.179
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.411.968	-3.411.968
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente	0	0	0	0	0	0	111.880	0	0	111.880
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	-52.091	0	0	-52.091
B.3 Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.413	0	0	0	997.629	-990.457	8.585
Razporeditev preostalega dela čistega dobička										
a) primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	4.411.010	-4.402.425	8.585
b) Pokrivanje izgube	0	0	0	0	0	0	0	-3.411.968	3.411.968	0
c) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	1.413	0	0	0	-1.413	0	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2020	7.485.695	14.572.118	759.669	558.632	-558.632	4.329.042	466.724	12.893.920	0	40.507.169
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								12.893.920	0	12.893.920

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2019

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	0	0	0	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	I	II	III				IV	V	VI	VII
	Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VII
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	345.759	8.629.858	3.907.554	40.029.696
a) Preračuni za nazaj										0
b) Prilagoditve za nazaj										0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2019)	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	345.759	8.629.858	3.907.554	40.029.696
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki					-327.346			-300.025		-627.371
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-327.346					-327.346
b) Izplačilo dividend								-300.025		-300.025
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							61.175		4.402.425	4.463.600
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									4.402.425	4.402.425
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente							19.675			19.675
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun							41.501			41.501
B.3 Spremembe v kapitalu				327.346				3.566.457	-3.907.554	-13.751
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								3.893.803	-3.907.554	-13.751
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala				327.346				-327.346		0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2019	7.485.695	14.572.118	759.669	557.218	-557.218	4.329.042	406.935	11.896.291	4.402.425	43.852.173
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								11.896.291	4.402.425	16.298.715

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.1.2 KONSOLIDIRAN IZKAZ DENARNIH TOKOV

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2020	2019
Postavke izkaza poslovnega izida	-3.411.968	4.402.371
Dobiček pred obdavčitvijo	0	5.437.830
Izguba pred obdavčitvijo	3.403.400	0
Davek od dohodka	0	1.036.697
Drugi davki	8.568	1.239
Neto stroški financiranja	280.580	297.334
Izgube pridruženih družb	0	137
Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev	203.068	204.419
Popravek vrednosti nepremičnin	3.046.798	2.872.759
Popravek vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev	690.458	2.492.116
Popravek vrednosti zalog in terjatev	299	57.344
Denarni tok iz poslovanja pred spremembami v obratnih sredstvih	809.235	10.326.207
Povečanje poslovnih in drugih terjatev	678.066	0
Zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	0	55.276
Zmanjšanje drugih kratkoročnih sredstev	254.671	98.998
Povečanja odloženih terjatev za davek	0	1.238
Zmanjšanje odloženih terjatev za davek	8.568	0
Zmanjšanje zalog	95.811	99.123
Povečanje finančnih naložb za trgovanje	0	0
Zmanjšanje rezervacij	164.311	80.872
Zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	703.956	1.564.702
Povečanje drugih kratkoročnih obveznosti	0	469.133
Zmanjšanje drugih kratkoročnih obveznosti	279.731	0
Denarni tok iz poslovanja	-657.779	9.401.923
Prejemki od obresti	5.715	2.518
Izdatki za obresti	280.633	224.515
Prebitek prejemkov in izdatkov pri poslovanju	-932.697	9.179.926
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	0	24.153
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	0	0
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	0	24.290
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	0	0
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	0	137
Izdatki pri naložbenju	6.016.209	11.131.223
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	117.755	115.452
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	3.393.748	1.053.497
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	2.504.706	9.962.277
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	0
Prebitek prejemkov in prebitek izdatkov pri naložbenju	-6.016.209	-11.155.376
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	10.633.102	2.655.336
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	10.484.092	2.309.092
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	149.010	346.244
Izdatki pri financiranju	44.916	579.894
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	44.916	579.894
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	10.588.185	2.075.443
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku leta	6.144.582	6.044.594
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	3.639.279	99.993
Na koncu leta	9.783.861	6.144.588

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



3.1.3 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM SKUPINE

Pojasnilo 1: Informacija o skupini UNION HOTELI

Skupina UNION HOTELI je v letu 2020 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana.

Kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2020 znašal 41.783.174 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2020 pa -2.948.530 evrov.

Kapital družbe IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2020 znašal 213.159 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2020 pa -454.850 evrov.

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

Preračun tujih valut

Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalno valuto družbe. Posli v tuji valuti so na začetku pripoznani v funkcionalni valuti in preračunani po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Denarna sredstva in obveznosti v tuji valuti so preračunana po tečaju funkcionalne valute na dan poročanja. Vse razlike, ki izhajajo iz preračuna tujih valut, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po izvirni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba UNION HOTELI d. d., je kot obvladujoča družba zavezana k izdelavi konsolidiranih računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI za obdobje, ki se je končalo z dnem 31. 12. 2020, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 31.05.2021

Delujoče podjetje

Predpostavka delujočega podjetja

Na podlagi likvidnostne situacije in projekcij poslovanja za leto 2021 poslovodstvo verjame, da družba Union hoteli d.d. in Skupina Union izpolnjuje predpostavko delujočega podjetja. Poslovodstvo je pripravilo tudi projekcijo poslovanja družbe Union Hoteli d.d. v letu 2021 in sicer na podlagi vseh razpoložljivih dejstev in informacij v času do priprave letnega poročila. Poslovodstvo je ugotovilo, da bo družba Union Hoteli d.d. v letu 2021 likvidna, solventna in kapitalsko ustrezna. Družba Union Hoteli d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., kateri je tudi odobrila dolgoročno posojilo za nakup in prenovo hotela, ki ga hčerinska družba odplačuje skladno z amortizacijskim načrtom.

V letu 2021 je prišlo do zaključke procesa oddelitve in sicer je bila v maju 2021 v sodni register vpisana oddelitev dela premoženja – nepremičnin in naložbenih nepremičnin na novo družbo Equinox nepremičnine d.d. Zaradi izvedbe oddelitve so se sredstva družbe Union hoteli d.d. zmanjšala in po stanju na dan 31.3.2021 znašajo 5.789 tisoč EUR, medtem ko so sredstva družbe Union hoteli d.d. na dan 31.12.2020 znašala 61.955 tisoč EUR. Kapital družbe Union hoteli d.d. znaša po oddelitvi na dan 31.3.2021 388 tisoč EUR, medtem ko je kapital družbe Union Hoteli d.d. na dan 31.12.2020 znašal 41.783 tisoč EUR. Glavni razlog za zmanjšanje sredstev in kapitala družbe je izvedena oddelitev dela premoženja.



Poslovodstvo potrjuje, da pomembna negotovost, povezana s predpostavko delujočega podjetja obstaja v primeru, da družba ne doseže poslovnega načrta in če lastniki v prihodnosti ne bodo podpirali dejavnosti družbe z zagotavljanjem plačilne sposobnosti in likvidnosti in zato morda ne bo mogla vnovčiti premoženja ali poravnati obveznosti pri običajnem poslovanju.

Oddelitev v družbi Union Hoteli d.d. je bolj natančno opisana v točki 3.2.1 – Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja.

Upravni odbor družbe Union Hoteli d.d. na svojih sejah redno spremlja in preverja likvidnost, solventnost in kapitalsko ustreznost družbe Union hoteli d.d. in Skupine Union hoteli. Na sejah v letu 2021 upravni odbor ni zaznal pomembnih tveganj glede likvidnosti, solventnosti ali kapitalske ustreznosti oziroma so bila ta tveganja ustrezno obvladovana.

Družba Union Hoteli d.d. in Skupina v letu 2021 pričakujeta vsaj v prvi polovici leta še prilive iz naslova subvencije za čakanje na delo in subvencije za kritje fiksnih stroškov, kar bo dodatno pozitivno vplivalo tako na likvidnost kot tudi solventnost in preko izkaza poslovnega izida na višino kapitala. Trenutno sprejete državne pomoči se iztečejo do 30.6.2021, v pripravi pa je osnutek zakona, ki bi jih lahko podaljšal vse do konca leta 2021.

Na izboljšanje poslovne situacije bo pozitivno vplivalo sproščanje omejitev po maju 2021 ter predsedovanje Slovenije Evropski Uniji v drugi polovici leta 2021.

Osnovne računovodske usmeritve

Konsolidirani računovodski izkazi obsegajo računovodske izkaze družbe UNION HOTELI, d. d., in odvisne družbe IP Central, d. o. o. na dan poročanja.

Vsa medsebojna stanja in dogodki so popolnoma izloženi, tako da so konsolidirani računovodski izkazi poročevalskega obdobja popolnoma primerljivi s primerjalnim obdobjem. Pri konsolidaciji je bila uporabljena metoda popolnega konsolidiranja.

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za leto 2020. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na dan 31.12.2019, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2020 ali kasneje.

Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so pripravljeni v skladu z MSRP in pojasnili Odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so sprejeti s strani EU.

Na dan izkaza finančnega položaja glede na proces potrjevanja standardov v Evropski uniji, v računovodskih usmeritvah družb skupine UNION HOTELI ni razlik med uporabljenimi MSRP in MSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Na novo sprejeti standardi in pojasnila



Računovodske usmeritve, ki jih je družba/skupina uporabila pri pripravi svojih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov predhodnega poslovnega leta. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je družba/skupina sprejela za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje in, ki so opisana v nadaljevanju:

- **Temeljni okvir standardov MSRP**

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je 29. marca 2018 objavil prenovo temeljnega okvira standardov pri računovodskem poročanju. Temeljni okvir določa celovit niz konceptov pri finančnem poročanju, določanju standardov, navodil za pripravljavce doslednih računovodskih usmeritev in za lažje razumevanje in interpretacijo standardov. UOMRS je objavil tudi ločen spremni dokument »Spremembe sklicev na temeljni okvir standardov MSRP«, ki je predstavitev dopolnil zadevnih standardov in služi za namen posodobitve sklicev na prenovljen temeljni okvir. Cilj odbora je nuditi podporo pri prehodu na prenovljen temeljni okvir podjetjem, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi navodil temeljnega okvira takrat, kadar določene transakcije ne obravnava noben standard MSRP. Za pripravljavce, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi temeljnega okvira, velja prenovljen temeljni okvir za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje.

- **MSRP 3: Poslovne združitve (dopolnila)**

UOMRS je objavil dopolnila pri opredelitvi poslovanja (dopolnila standarda MSRP 3), z namenom odpraviti negotovost pri določanju, ali gre za prevzem poslovanja ali skupine sredstev. Dopolnila veljajo za poslovne združitve, pri katerih je datum prevzema v obdobju prvega letnega poročanja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje, in za prevzem sredstev ob začetku tega obdobja ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena.

- **Standard MRS 1 Predstavljanje računovodskih izkazov in standard MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelitev izraza »pomembno« (dopolnila)**

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila pojasnjujejo opredelitev izraza pomembno in način njegove uporabe. V skladu z novo opredelitvijo »so informacije pomembne, če se lahko upravičeno pričakuje, da bo njihova opustitev, napačna navedba ali prikrivanje, vplivala na splošne odločitve primarnih uporabnikov računovodskih izkazov, ki te odločitve sprejemajo na podlagi računovodskih izkazov, ki zagotavljajo finančne informacije določenega podjetja«. Poleg tega je Odbor jasneje obrazložil tudi pojasnila, ki spremljajo opredelitev. Dopolnila obenem zagotavljajo usklajenost opredelitve izraza »pomembno« z vsemi standardi MSRP. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

- **Reforma referenčne obrestne mere - MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7 (dopolnila)**

Septembra 2019 je v okviru zaključne faze odziva na učinke reforme medbančnih obrestnih mer (IBOR) na računovodsko poročanje podjetij, Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) objavil dopolnila standardov MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7. Dopolnila obravnavajo zadeve, ki vplivajo na finančno poročanje v obdobju pred zamenjavo obstoječe referenčne obrestne mere z nadomestno obrestno mero ter posledice tega na posebne zahteve v povezavi z računovodskim varovanjem pred tveganjem iz standardov MSRP 9 Finančni instrumenti in MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznanje in merjenje, pri čemer mora podjetje upoštevati rezultate analize predvidenega poslovanja v prihodnosti. Podjetja lahko za pripoznanje vseh varovanj pred tveganjem na katere ima neposreden vpliv reforma referenčne obrestne mere, uporabijo začasno olajšavo in v obdobju negotovosti pred zamenjavo obstoječe referenčne obrestne mere z nadomestno skoraj netvegano obrestno mero, nadaljujejo s pripoznanjem računovodskega varovanja pred tveganjem. Dopolnila standarda MSRP 7 Finančni instrumenti: Razkritja v povezavi z dodatnimi razkritji z vidika negotovosti, ki izhajajo iz reforme referenčne obrestne mere. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. V drugi fazi projekta (osnutek) se bo Odbor posvetil zadevam, ki bi lahko vplivale na računovodsko poročanje v obdobju, ko podjetje obstoječo referenčno obrestno mero nadomesti z netvegano



obrestno mero. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke posloводства družbe, ki temeljijo na izkušnjah in drugih utemeljenih dejavnikih. Ocene zajemajo naslednje postavke: amortizacijsko vrednost, življenjsko dobo osnovnih sredstev in popravke vrednosti dvomljivih terjatev. Ocena, ki se nanaša na prihodnost pa so rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, diskontirane na dan poročanja in popravljene z ocenjenim faktorjem fluktuacije zaposlenih.

Pri uporabi računovodskih usmeritev sta morala izvršna direktorja poleg ocen, ki najbolj vplivajo na vrednosti v računovodskih izkazih presoditi tudi postavko opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva.

Oslabitev nefinančnih sredstev:

Oslabitev obstaja, kadar knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njegovo nadomestljivo vrednost, ki je njena vrednost pri uporabi ali poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, in sicer tista, ki je večja. Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, se določa na podlagi razpoložljivih podatkov iz realiziranih prodajnih transakcij, izvedenih po tržnih pogojih za primerljiva sredstva ali na podlagi opazovanih tržnih cenah zmanjšanih za osnovne stroške prodaje.

Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin

Poslovodstvo je v letu 2020 ocenilo, da zaradi Covid-19 situacije in njenih vplivov na poslovanje družbe, obstajajo indikatorji za slabitve nepremičnin družbe, zato je opravilo test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.

Osnovna sredstva

Poslovodstvo je opravilo test slabitve denar ustvarjajoče skupine sredstev - hotelov po stanju na dan 30.6.2020 na podlagi cenitve teh nepremičnin. Cenitev je bila opravljena s strani zunanjega neodvisnega pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Pri cenitvi je bila uporabljena metoda diskontiranega denarnega toka ob upoštevanju naslednjih ključnih predpostavk: stopnja kapitalizacije 9,84%, dolgoročna stopnja rasti 0%. Po stanju na dan 30.6.2020 ocenjene tržne vrednosti hotelov presegajo knjigovodske vrednosti denar ustvarjajoče skupine sredstev, zato v računovodskih izkazih na 30.6.2020 ni bila potrebna slabitev.

Na dan 31.12.2020 je poslovodstvo ponovno preverilo, ali obstajajo indikatorji, ki bi nakazovali na potrebo po slabitvi. Poslovodstvo je opravilo interen test potrebe po slabitvi opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2020 za potrebe priprave izkazov družbe na dan 31.12.2020. Poslovodstvo je ugotovilo, da ne obstajajo dodatni indici in potrebe po slabitvi razen indecev in dokazov, ki so obstajali že ob pripravi ocene vrednosti na dan 30.6.2020. Poslovodstvo zato ocenjuje, da se okoliščine, ki imajo vpliv na omenjeno oceno vrednosti nepremičnin, od 30.6.2020 do 31.12.2020 niso pomembneje spremenile, in da je zato ta ocena vrednosti po mnenju posloводства še vedno primerna osnova za test slabitve. Na podlagi ponovnega testa slabitve poslovodstvo zaključuje, da osnovna sredstva na 31.12.2020 niso oslABLJENA ter da ni potrebna njihova slabitev v računovodskih izkazih 31.12.2020.

Naložbene nepremičnine

Poslovodstvo je opravilo tudi test slabitve naložbenih nepremičnin po stanju na dan 30.6.2020 na podlagi cenitve teh nepremičnin. Cenitev je bila opravljena s strani zunanjega neodvisnega pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Pri cenitvi je bila uporabljena metoda diskontiranega denarnega toka ob upoštevanju naslednjih ključnih predpostavk: stopnja kapitalizacije 7,65%, dolgoročna stopnja rasti 0%. Po stanju na dan 30.6.2020 ocenjene tržne vrednosti hotelov presegajo knjigovodske vrednosti, zato v računovodskih izkazih na 30.6.2020 ni bila potrebna slabitev.

Na dan 31.12.2020 je poslovodstvo ponovno preverilo, ali obstajajo indikatorji, ki bi nakazovali na potrebo po slabitvi naložbenih nepremičnin. Poslovodstvo je opravilo interen test potrebe po slabitvi naložbenih



nepremičnin na dan 31.12.2020 za potrebe priprave izkazov družbe na dan 31.12.2020. Poslovodstvo je ugotovilo, da ne obstajajo dodatni indici in potrebe po slabitvi razen indecev in dokazov, ki so obstajali že ob pripravi ocene vrednosti na dan 30.6.2020. Poslovodstvo zato ocenjuje, da se okoliščine, ki imajo vpliv na omenjeno oceno vrednosti nepremičnin, od 30.6.2020 do 31.12.2020 niso pomembneje spremenile, in da je zato ta ocena vrednosti po mnenju poslovodstva še vedno primerna osnova za test slabitve. Na podlagi ponovnega testa slabitve poslovodstvo zaključuje, da naložbene nepremičnine na 31.12.2020 niso oslabiljene ter da ni potrebna njihova slabitev v računovodskih izkazih 31.12.2020.

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

Skupina je sprejela naslednje računovodske presoje, ki pomembno vplivajo na določitev zneska in trenutka pripoznavanja prihodkov iz pogodb s kupci:

Določitev trenutka izvršitve pogodbenih obveznosti

Prihodke od prodaje blaga in storitev Skupina v celoti pripoznava v trenutku prodaje. Od trenutka prodaje naprej Skupina nima več obvladovanja nad prodanim blagom ali storitvami.

Prodaja v imenu in za račun tretjih

Skupina ima s kupci sklenjene pogodbe za opravljanje storitev za in v imenu kupcev. V okviru teh pogodb kupcem zagotavlja opravljanje storitev. Skupina je določila, da pred prenosom blaga na kupca teh storitev ne obvladuje.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

Skupina pri ocenjevanju življenjske dobe sredstev upošteva pričakovano fizično izrabljanje, tehnično staranje, gospodarsko staranje ter pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe. Prav tako Skupina preverja spremembo prvotno ocenjene dobe koristnosti pri pomembnejših sredstvih.

Ocena oblikovanih rezervacij za tožbe

Rezervacija za tožbe se pripozna, če obstajajo pravne obveze, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti, in obstaja več kot 50% verjetnost, da bo te obveze potrebno poravnati. Morebitne obveze, ki jih ni mogoče zanesljivo oceniti in za katere verjetnost poravnave je negotova, se ne izkazujejo kot rezervacije temveč izvenbilančno kot potencialne obveznosti.

Ocena oblikovanih rezervacij za pozaposlitvene in druge dolgoročne zasluge zaposlencev

V okviru obvez za določene pozaposlitvene in druge zasluge so evidentirane sedanja vrednost odpravnin ob upokojitvi in jubilejne nagrade. Pripoznane so na osnovi aktuarskega izračuna. Aktuarski izračun temelji na predpostavkah in ocenah, veljavnih v času nastanka izračuna, ki se zaradi sprememb v prihodnje lahko razlikujejo od dejanskih predpostavk, ki bodo veljale takrat. To se nanaša predvsem na določitev diskontne stopnje, ocene fluktuacije zaposlenih, ocene smrtnosti in ocene rasti plač. Obveze za določene zasluge so zaradi kompleksnosti aktuarskega izračuna in dolgoročnega značaja postavke, občutljive za spremembe navedenih ocen.

Ocena možnosti pripoznanja odloženih terjatev za davek

Skupina oblikuje odložene terjatve za davek iz naslova oblikovanja začasnih časovno-usklajevalnih razlik, davčnih dobropisov in davčnih izgub, v kolikor obstajajo. Skupina na dan zaključenih izkazov preveri pogoje za pripoznanje odloženih terjatev za davek na temelju verjetnosti obstoja bodočega davčnega dobička, ki bo omogočil pokritje odbitnih davčnih razlik. Odložena terjatev za davek se pripozna v primeru verjetnega razpoložljivega prihodnjega dobička pred davki, v breme katerega bo v prihodnje mogoče uporabiti odloženo terjatev.

Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice in druge pravice. Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi se izkazujejo dolgoročne premoženjske pravice, dolgoročno odloženi stroški razvijanja, dobro ime, dolgoročne aktivne časovne razmejitve in predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost so vštete tudi nevračljive nakupne dajatve. Neopredmetena dolgoročna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je skupina za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti.



Za neopredmeteno sredstvo je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja in se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo. Uporabljena amortizacijska stopnja za dolgoročne premoženjske pravice se giblje med 3 % in 50 %. Sprememba amortizacijskih stopenj ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva skupine obsegajo zemljišča, gradbene objekte, stanovanja, opremo, investicije v teku ter terjatve za predujme za opredmetena osnovna sredstva. Ločeno se izkazujejo osnovna sredstva v pridobivanju in uporabi. Del opredmetenih osnovnih sredstev, ki se oddajajo v najem, je prenesen med naložbene nepremičnine. Deli opredmetenih osnovnih sredstev večje vrednosti, ki imajo različne dobe koristnosti, se obračunavajo kot posamezna opredmetena osnovna sredstva.

Opredmeteno osnovno sredstvo se na začetku ovrednoti po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo. Opredmetena osnovna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju opredmetenega sredstva je skupina za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

Stroški, ki kasneje nastajajo v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom in povečujejo njegovo prihodnjo korist v primerjavi s prvotno ocenjenimi, povečujejo njegovo nabavno vrednost.

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega sredstva je izkazana kot prevrednotovalni poslovni odhodek ali kot prevrednotovalni poslovni prihodek.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Zemljišča se ne amortizirajo. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 % in se v primerjavi z letom 2019 niso spremenile.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost.

Najemi

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo oziroma, ali pogodba vsebuje najem. Pogodba je najemna pogodba oziroma vsebuje najem, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Družba določi trajanje najema kot obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- a) obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil; in
- b) obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnost ne bo izrabil.

Družba kot najemnik

Družba uporablja enoten pristop pripoznavanja in merjenja za vse najeme, razen za kratkoročne najeme in najeme sredstev z majhno vrednostjo. Družba pripozna obveznost iz najema za plačila najemnin in pravico do uporabe sredstev, ki predstavlja pravico do uporabe sredstev v najemu.

i) Pravica do uporabe sredstev

Družba pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe na dan začetka najema (tj. na dan, ko je sredstvo v najemu na razpolago za uporabo).



Pravica do uporabe sredstev se izmeri po nabavni vrednosti, zmanjšani za popravek vrednosti in izgubo zaradi oslabitve, s prilagoditvijo nabavne vrednosti ob vsakem ponovnem merjenju obveznosti iz najema. Nabavna vrednost pravice do uporabe sredstev zajema znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema, začetne neposredne stroške in plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najem.

Pravica do uporabe sredstev se amortizira enakomerno v obdobju trajanja najema ali ocenjeni dobi koristnosti sredstev in sicer v tistem obdobju, ki je krajše kot je opisano v nadaljevanju:

- transportna oprema 10 do 20 %
- motorna vozila in druga oprema 10 do 20 %
- zgradbe 2,5 do 10 %

Če se ob zaključku najema lastništvo nad najetim sredstvom prenese na družbo ali če družba izrabí opcijo nakupa, se amortizacija izračuna na podlagi ocenjene dobe koristnosti sredstva.

Družba prevrednotuje pravice do uporabe sredstev tudi za morebitno oslabitev.

ii) Obveznost iz najema

Na dan začetka najema pripozna družba obveznost iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane.

Najemnine vključujejo nespremenljive najemnine, zmanjšane za vse terjatve za spodbude za najem, sprejemljive najemnine, ki so odvisne od indeksa ali stopnje, in zneski, za katere se pričakuje, da jih bo najemnik plačal na podlagi jamstev za preostalo vrednost. V najemnine je vključena tudi izpolnitvena cena možnosti nakupa, če je precej gotovo, da bo družba izrabila to možnost, in plačila kazni za odpoved najema, če trajanje najema kaže, da bo družba izrabila možnost odpovedi najema.

Spremenljive najemnine, ki niso odvisne od indeksa ali stopnje, se pripoznajo kot strošek (razen če so stroški nastali pri proizvodnji zalog) v obdobju, v katerem se zgodi ali dogodek ali pogoj, ki sproži plačilo.

Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin uporablja družba predpostavljeno obrestno mero za sposojanje na dan začetka najema, saj obrestne mere v najemni pogodbi ni mogoče določiti. Po datumu začetka najema se znesek obveznosti iz najema poveča za natečene obresti in zmanjša za vsa izvršena plačila najemnin. Poleg tega se knjigovodska vrednost obveznosti iz najema ponovno oceni v primeru prilagoditve ali spremembe obdobja trajanja najema, spremembe višine najemnine (npr. sprememba prihodnjih zneskov najemnine kot posledica spremembe indeksa ali stopnje za določanje višine najemnin) ali spremembe ocene opcije nakupa najetega sredstva.

Družba je obveznost iz najema pripoznala v postavki druge dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti.

iii) Kratkoročni najemi in najemi sredstev z majhno vrednostjo

Družba uporablja izjemo od pripoznanja kratkoročnega najema (tj. pri najemih, katerih obdobje najema traja 12 mesecev ali manj in ne vključujejo opcije nakupa). Obenem uporablja družba izjemo od pripoznanja sredstev z majhno vrednostjo in sicer v povezavi z najemom sredstev, za katere velja, da so majhne vrednosti. Pri kratkoročnih najemih in najemu sredstev z majhno vrednostjo pripozna družba strošek najemnine enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema.

Družba kot najemodajalec

Najemne pogodbe v povezavi s katerimi ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom, so razvrščene med poslovne najeme. Prihodki od najemnin se obračunavajo enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema in pripoznajo med prihodki v izkazu poslovnega izida. Začetni neposredni stroški so dodatni stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno pogajanju in dogovarjanju o najemu, povečujejo knjigovodsko vrednost najetega sredstva in se pripoznajo v celotnem obdobju trajanja najema enako kot prihodki od najemnin. Pogojne najemnine se pripoznajo kot prihodek v obdobju, v katerem so zaslužene.



Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se giblje med 3 % do 6 %. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v izkazu poslovnega izida. Naložbene nepremičnine se v letu 2020 niso prevrednotovale.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

Po prvotnem pripoznanju skupina razvrsti finančna sredstva v skupino sredstev po odplačni vrednosti, pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa in pošteni vrednosti skozi poslovni izid.

Ob začetnem pripoznanju je razvrstitev finančnih sredstev odvisna od značilnosti pogodbenega denarnega toka finančnega sredstva in poslovnega modela skupine za upravljanje z njim. Z izjemo terjatev iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je skupina uporabila praktično rešitev, ob prvotnem pripoznanju skupina izmeri finančno sredstvo po pošteni vrednosti, ki je (v primeru finančnega sredstva, ki ni pripoznano po pošteni vrednosti prek poslovnega izida), povečana za stroške transakcije. Terjatve iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je skupina uporabila praktično rešitev, se merijo po transakcijski ceni, ki je določena v skladu z določili standarda MSRP 15. Glejte računovodsko usmeritev Prihodki iz pogodb s kupci.

Za razvrstitev in merjenje finančnega sredstva po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, mora finančno sredstvo ustvarjati denarne tokove, ki vsebujejo "izključno plačila glavnice in obresti (SPPI)" od neporavnane zneska glavnice. Tako imenovani test SPPI mora podjetje opraviti za vsak posamezen finančni instrument.

Način obvladovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja denarnih tokov je določen v poslovnem modelu skupine za upravljanje s finančnimi sredstvi. Poslovni model določa, ali bodo denarni tokovi pritekali iz naslova zbiranja pogodbenih denarnih tokov, iz prodaje finančnih sredstev ali obojega.

Nakup ali prodaja finančnih sredstev, pri katerih se zahteva dobava sredstev v roku, ki je določen z uredbo ali konvencijo na trgu (redno trgovanje), se pripoznajo na datum trgovanja, t.j. na dan, ko družba sprejme zavezo za nakup ali prodajo sredstva.

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

- finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega (kapitalski instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

Skupina meri finančna sredstva po odplačni vrednosti, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- podjetje ima finančno sredstvo v posesti v okviru poslovnega modela, s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen zbiranja pogodbenih denarnih tokov
- in
- pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice



Finančna sredstva po odplačni vrednosti se po prvotnem pripoznanju merijo z uporabo metode efektivnih obresti (EIR), z obračunom morebitne izgube iz oslabitve. Dobički in izgube se pripoznajo v poslovnem izidu ob odpravi, spremembi ali oslabitvi teh sredstev.

Finančna sredstva po odplačni vrednosti, ki jih poseduje skupina, vključujejo terjatve iz poslovanja ter dana posojila.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)

Skupina pripozna dolžniške instrumente po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- skupina poseduje finančno sredstvo v okviru poslovnega modela s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja pogodbenih denarnih tokov in za prodajo
- in
- pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice

Za dolžniške instrumente, ki so pripoznani po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se prihodki iz obresti, tečajne razlike in izgube zaradi oslabitve ali razveljavitve pripoznajo v izkazu poslovnega izida in obračunajo na enak način kot pri finančnih sredstvih po odplačni vrednosti. Vse ostale spremembe poštene vrednosti se pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Po odpravi pripoznanja se kumulativna sprememba poštene vrednosti, ki je pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu, reciklira v poslovni izid.

Finančna sredstva, pripoznana po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (kapitalski instrumenti)

Ob začetnem pripoznanju se lahko skupina odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih instrumentov po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če ti izpolnjujejo opredelitev kapitala iz računovodskega standarda MRS 32 Finančni Instrumenti: Predstavitev in jih ne poseduje za namen trgovanja. Razvrstitev se določi po posameznem finančnem instrumentu.

Dobički in izgube iz naslova teh finančnih sredstev se nikoli ne reciklirajo v poslovni izid. Dividende se pripoznajo kot drugi prihodki v izkazu poslovnega izida ob vzpostavitvi pravice skupine do plačila, razen če skupina takšne prihodke koristi za poplačilo dela stroškov v zvezi s finančnim sredstvom, pri čemer se ti dobički pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Lastniški instrumenti po pošteni vrednosti pred drugega vseobsegajočega donosa niso predmet slabitve.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančna sredstva, namenjena trgovanju, finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida ali finančna sredstva, ki jih mora podjetje izmeriti po pošteni vrednosti. Finančna sredstva so razvrščena med sredstva, namenjena trgovanju, če so pridobljena z namenom prodaje ali ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. Izvedeni finančni instrumenti, vključno z ločenimi vgrajenimi izvedenimi finančnimi instrumenti, so razvrščeni v skupino finančnih sredstev, ki so namenjena trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem. Finančna sredstva, ki ustvarjajo denarne tokove in, ki niso izključno plačila glavnice in obresti, se razvrstijo in izmerijo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida ne glede na izbrani poslovni model. Ne glede na merila za pripoznanje dolžniških instrumentov, ki so razvrščeni po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, kot je opisano zgoraj, se pri prvotnem pripoznanju dolžniški instrumenti razvrstijo v skupino po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, če se s tem odpravi ali bistveno zmanjša računovodska neusklajenost.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida so v izkazu finančnega položaja izkazana po pošteni vrednosti vključno z neto spremembo poštene vrednosti, ki je pripoznana v izkazu poslovnega izida.

Izvedeni finančni instrument, ki je vgrajen v hibridno pogodbo s finančno obvezo ali nefinančnim gostiteljem,



moramo ločiti od gostitelja in ga obračunati kot ločen izpeljani finančni instrument, če: gospodarske značilnosti in tveganja niso tesno povezana z gostiteljem; bi ločen instrument z enakimi pogoji kot vgrajeni izvedeni finančni instrument ustrežal opredelitvi izvedenega finančnega instrumenta; in hibridna pogodba ni izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida. Vgrajeni izvedeni finančni instrumenti se merijo po pošteni vrednosti, pri čemer so spremembe poštene vrednosti pripoznane v poslovnem izidu. Ponovna ocena poštene vrednosti je potrebna le v primeru spremembe pogojev pogodbe, ki znatno vplivajo na spremembo denarnih tokov, ali na prerazvrstitev finančnega sredstva iz skupine po pošteni vrednosti prek poslovnega zida.

Izvedeni finančni instrument, ki je vgrajen v hibridno pogodbo z gostiteljskim finančnim sredstvom, se ne obračuna ločeno. Podjetje mora gostiteljsko finančno sredstvo skupaj z vgrajenim izpeljanim finančnim instrumentom v celoti opredeliti kot finančno sredstvo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Odprava pripoznanja

Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva (ali, kadar je ustrezno del finančnega sredstva ali del skupine sorodnih finančnih sredstev) iz konsolidiranega izkaza finančnega položaja), če:

- so potekle pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva
- ali
- je skupina svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva prenesla ali prevzela obvezo, da v doglednem času v celoti poravnava prejem denarnih tokov tretjim osebam v okviru "prehodne" ureditve in (a) je skupina prenesla vsa tveganja in koristi iz naslova sredstva ali (b) ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva, temveč je prenesla obvladovanje le tega.

Ob prenosu svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva ali ob sprejemu prehodne ureditve, skupina oceni če in v kolikšni meri je ohranila tveganja in koristi iz naslova lastništva. Če skupina ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva in ni prenesla obvladovanja sredstva, potem nadaljuje s pripoznanjem prenesenega sredstva v obsegu svoje neprekinjene udeležbe v sredstvu. V tem primeru mora skupina pripoznati tudi s tem povezano obvezo. Preneseno sredstvo in z njim povezana obveza se merita z uporabo metode, ki odraža pravice in obveznosti, ki jih je družba ohranila.

Nadaljnje sodelovanje v obliki jamstva nad prenesenim sredstvom se izmeri v višini prvotne neodpisane vrednosti sredstva ali najvišjega zneska nadomestila, ki bi ga morala skupina plačati, in sicer nižjega od obeh.

Oslabitev finančnih sredstev

V skladu z MSRP 9 je skupina prešla z modela nastalih izgub na model pričakovanih izgub, v skladu s katerim družba pripoznava ne samo nastale izgube, temveč tudi izgube, za katere se pričakuje, da bodo nastale v prihodnosti.

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega sredstva, in ki jih je mogoče zanesljivo izmeriti.

Objektivni dokazi o oslabitvi finančnih sredstev so lahko naslednji: neizpolnitev ali kršitev s strani dolžnika; prestrukturiranje zneska, ki so ga drugi dolžni družbi, če se ta strinja; znaki, da bo dolžnik šel v stečaj; izginotje delujočega trga za tovrstni instrument.

Oslabitev terjatev in danih posojil

Skupina oceni dokaze o oslabitvi terjatev posebej ali skupno. Vse pomembne terjatve se posamezno izmerijo za namen posebne oslavitve. Če se oceni, da knjigovodska vrednost terjatve presega njeno pošteno, to je udenarljivo vrednost, se terjatev slabi. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se štejejo kot dvomljive, v primeru, da se je začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve.

Popravke vrednosti terjatev skupina oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se



praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko skupina oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da skupina a ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Skupina pripozna odpis finančnega sredstva kadar utemeljeno pričakuje, da pogodbenih denarnih tokov ne bo uspela izterjati.

Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju. Skupina prav tako ne slabi terjatev do družb v skupini Union Hoteli, saj se za te smatra, da bodo slednje poravnane.

Ocena slabitev temelji na pričakovanih kreditnih izgubah, povezanih z verjetnostjo neplačil terjatev in posojil v naslednjih 12 mesecih, razen če se je kreditno tveganje bistveno povečalo od začetnega pripoznanja. V teh primerih ocena slabitev temelji na verjetnosti neplačila v obdobju celotnega trajanja finančnega sredstva (LECL). Pričakovane kreditne izgube predstavljajo razliko med pogodbenimi denarnimi tokovi, ki so zapadli po pogodbi in vsemi denarnimi tokovi, za katere skupina pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

Slabitve za pričakovane kreditne izgube skupine se ocenjujejo v dveh fazah. Za kreditne izpostavljenosti, pri katerih po začetnem pripoznanju ni bilo znatnega povečanja kreditnega tveganja, se slabitve za pričakovane kreditne izgube pripoznajo za kreditne izgube, ki so posledica neplačil, ki so možna v naslednjih 12 mesecih. Za tiste kreditne izpostavljenosti, pri katerih je od začetnega pripoznanja prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja, družba pripozna popravek iz naslova izgub, ki jih pričakuje v preostali življenjski dobi izpostavljenosti, ne glede na obdobje neplačila.

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

Finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju razvrstijo med finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, dana in prejeta posojila, obveznosti iz poslovanja ali v skupino izvedeni finančni instrumenti, ki so določeni kot instrumenti učinkovitega varovanja pred tveganjem.

Vse finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju merijo po pošteni vrednosti. Dana in prejeta posojila ter obveznosti do dobaviteljev se prav tako pripoznajo po pošteni vrednosti, ki je zmanjšana za neposredne stroške transakcije.

Finančne obveznosti skupine vključujejo obveznosti iz poslovanja in druge obveznosti, dana in prejeta posojila vključno z dovoljenimi prekoračitvami stanja na bančnem računu ter izvedene finančne instrumente.

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančne obveznosti namenjene trgovanju in finančne obveznosti, ki so ob začetnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Finančne obveznosti so razvrščene med obveznosti, ki so namenjene trgovanju, če so pridobljene za namen ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. V to skupino spadajo tudi izvedeni finančni instrumenti, ki niso instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeli instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeljuje MSRP 9. Ločeni vgrajeni izvedeni finančni instrumenti so prav tako razvrščeni v skupino finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem.



Dobiček ali izguba iz finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, se pripozna v izkazu poslovnega izida. Finančne obveznosti, ki so ob prvotnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, so razvrščene v to skupino če, in samo če, so izpolnjena merila iz standarda MSRP 9. Skupina nima finančnih obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Dana in prejeta posojila

Ta skupina je najpomembnejša postavka finančnih instrumentov skupine. Po začetnem pripoznanju se dana in prejeta posojila merijo po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivne obrestne mere. Ob odpravi pripoznanja finančne obveznosti, se vsi dobički in izgube pripoznajo v poslovnem izidu in v okviru amortizacije efektivne obrestne mere.

Odplačna vrednost se obračuna upoštevajoč morebitne popuste ali premije ob nakupu ter pristojbine ali stroške, ki so sestavni del efektivne obrestne mere. Amortizacija efektivne obrestne mere se v izkazu poslovnega izida izkaže v okviru stroškov financiranja.

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

Pripoznanje finančne obveznosti se odpravi, ko je obveznost poravnana, preklicana ali preneha veljati. Kadar podjetje obstoječo finančno obveznost zamenja z drugo istega posojilodajalca pod bistveno drugačnimi pogoji ali se pogoji obstoječe obveznosti bistveno spremenijo, se taka zamenjava ali sprememba obravnava kot odprava pripoznanja prvotne obveznosti in pripoznanje nove obveznosti. Razlika v neodpisani vrednosti finančne obveznosti se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pobotanje finančnih instrumentov

Finančna sredstva in finančne obveznosti se pobotajo, pri čemer se neto razlika prikaže v konsolidiranem izkazu finančnega položaja, če obstaja trenutno izvršljiva pravna pravica za pobotanje pripoznanih zneskov in, če namerava podjetje izvesti poravnavo na neto osnovi s hkratnim unovčenjem sredstev in poravnavo obveznosti.

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter predelanih za zaloge. Skupina zaloge vrednoti po metodi povprečnih drsečih cen. Popisni presežki in primanjkljaji so izkazani med stroški. Zaloge se v primeru oslabitve prevrednotijo, zaradi okrepitve pa se ne prevrednotujejo. Najmanj na koncu poslovnega leta družba pregleda uporabnost zalog materiala ter trgovskega blaga in preveri, ali se zaloge zaradi oslabitve prevrednotujejo. Morebitne oslabitve se preverjajo in evidentirajo po skupinah posameznih vrst zalog. Zaloge je treba v celoti odpisati, če je njihova prodaja za vedno ustavljena ali je njihova uporaba prepovedana.

Denarna sredstva

Denarna sredstva in njihovi ustrezniki vsebujejo denarna in devizna sredstva (gotovino) v blagajni, na bančnih računih ter bančne depozite (do treh mesecev).

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček. Odkupljene lastne delnice se izkazujejo kot lastne delnice in se odštejejo od kapitala.

Osnovni kapital je kapital, ki je opredeljen v statutu in registriran na sodišču in so ga vplačali njihovi lastniki. Kapitalske rezerve predstavljajo vplačani presežki kapitala, druge kapitalske rezerve, ki so prenesene iz prevrednotovalnega popravka kapitala, ter povečanje kapitala iz naslova izvedene pripojitve. Rezerve iz dobička so zadržani del čistega dobička iz preteklih let. Preneseni dobiček iz preteklih let je ostanek tedanjega čistega



dobička, ki ni bil razdeljen v obliki dividend oziroma razporejen med rezerve. Čisti poslovni izid pa izhaja iz izračuna v izkazu poslovnega izida za tekoče leto.

Dolgoročne rezervacije

Dolgoročne rezervacije se pojavijo, kadar je sedanja obveznost podjetja posledica preteklih dogodkov in je verjetno, da bo za njihovo poravnavo potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi in je mogoče zanesljivo oceniti znesek obveze.

Družba oblikuje rezervacije za odpravnine ob upokojitvi, za jubilejne nagrade, za kočljive pogodbe, za vnaprej vračunane stroške ter za dolgoročno razmejene subvencije. Na osnovi aktuarskega izračuna so pripoznani nerealizirani aktuarski dobički ali izgube tekočega leta za odpravnine v kapitalu, stroški sprotnega službovanja in stroški obresti pa so izkazani v izkazu poslovnega izida. Za jubilejne nagrade so v izkazu poslovnega izida prikazani tako stroški sprotnega službovanja, stroški obresti kot aktuarski dobički ali izgube.

Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih prihodnjih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontirane na dan izkaza finančnega položaja. Dolgoročne rezervacije se zmanjšujejo neposredno za stroške oziroma odhodke, zaradi katerih so bile oblikovane.

Dolgoročne rezervacije na račun odloženih prihodkov se prenesejo med poslovne prihodke poslovnega leta, v katerem so se pojavili stroški.

Državne podpore

Državne podpore se na začetku pripoznajo v računovodskih izkazih kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se pripoznava strogo dosledno kot prihodki v obdobjih, v katerih nastajajo zadevni stroški, ki naj bi jih le-te nadomestile. S sredstvi povezane državne podpore se v izkazu poslovnega izida pripoznava strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva. Državna pomoč iz naslova interventnih zakonov v povezavi s Covid-19 za pokrivanje stroškov v letu 2020, je na podlagi ocene posloводства glede izpolnjevanja pogojev v celoti pripoznana med drugimi prihodki iz poslovanja za leto 2020.

Dolgoročni dolgovi

Dolgoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba vrniti v obdobju, daljšem od leta dni. Lahko so poslovni ali finančni. Na začetku se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Del dolgoročnih dolgov, ki zapadejo v plačilo v letu dni, se izkaže med kratkoročnimi dolgovi. Če so dolgoročni dolgovi izraženi v tuji valuti in se po njihovem prvem pripoznanju spremeni tečaj, se ustrezno prevrednotijo. Povečanje tečaja povečuje finančne odhodke, zmanjšanje pa finančne prihodke.

Dolgoročni dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave, če o tem obstaja sporazum z upnikom. Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvirni vrednosti, zmanjšani za odplačilo glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Obresti od dolgoročnih dolgov so finančni odhodki.

Kratkoročni dolgovi

Kratkoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba poravnati v letu dni. Lahko so finančni ali poslovni. Kratkoročni finančni dolgovi so dobljena kratkoročna posojila in izdani kratkoročni vrednostni papirji. Kratkoročni poslovni dolgovi pa so obveznosti do dobaviteljev, obveznosti do zaposlencev, obveznosti v zvezi z obrestmi, obveznosti do države, obveznosti za dobljena predplačila ter druge kratkoročne obveznosti.

Ob začetnem pripoznavanju se kratkoročni dolgovi ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin. Zamudne obresti od kratkoročnih dolgov so finančni odhodki. Če so dolgovi izraženi v tuji valuti, se prevrednotijo, če se spremeni valutni tečaj. Povečanje dolgov povečuje redne finančne odhodke, zmanjšanje pa redne finančne prihodke.

**Dividende**

Dividende so priznane kot obveznost v obdobju, v katerem skupščina delničarjev sprejme odločitev o izplačilu dividende in datum knjiženja obveznosti.

Prihodki

Prihodki se priznajo, če je povečanje gospodarskih koristi povezano s povečanjem sredstev ali zmanjšanjem dolgov in je to mogoče zanesljivo izmeriti. Razvrščeni so na poslovne in finančne prihodke.

Poslovni prihodki izvirajo iz redne dejavnosti. Priznavajo se na osnovi izdanih faktur na podlagi prodajnih cen, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje.

Prihodki od najemnin iz naložbenih nepremičnin se priznajo med prihodki enakomerno med trajanjem najema.

Prihodki, ki so nastali iz poslov v skupini, se izločijo iz konsolidiranih prihodkov, hkrati pa se izločijo tudi konsolidirani stroški materiala in storitev oziroma odhodki.

Finančni prihodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami, pa tudi v zvezi s terjatvami.

Obresti se obračunavajo sorazmerno glede na pretečeno obdobje, neodplačani del glavnice ter veljavno obrestno mero.

Državne subvencije se priznajo kot prihodki v obdobjih, v katerih se vzpostavljajo z zadevnimi stroški, ki naj bi jih nadomestile (v obdobju pričakovane dobe uporabnosti sredstva, v enakih letnih obrokih).

Prihodki iz pogodb s kupci

Skupina prihodke iz pogodb s kupci priznava ob prenosu obvladovanja blaga ali storitev na kupca v znesku, ki odraža nadomestilo, za katerega družba meni, da bo upravičena v zameno za to blago ali storitve. Skupina je ugotovila, da v zvezi s prihodki nastopa kot principal, saj pred prenosom blaga ali storitev na kupca, to blago in storitve obvladuje.

Prodaja storitev

Prodaja storitev se priznava v obračunskem obdobju, v katerem se opravijo storitve, glede na zaključek posla, ocenjenega na podlagi dejansko opravljene storitve kot sorazmernega dela celotnih storitev, ki se opravijo.

Skupina presodi, ali pogodba vsebuje tudi druge obljube, ki predstavljajo ločene izvršitvene obveze, na katere mora razvrstiti del transakcijske cene. Pri določanju transakcijske cene prodanih proizvodov družba upošteva učinke variabilnega nadomestila, obstoj pomembnih sestavin financiranja v pogodbi, nedenarno nadomestilo in nadomestilo kupcu (kar je ustrezno).

Variabilno nadomestilo

Če je pogodbeno nadomestilo variabilno, skupina oceni znesek nadomestila, do katerega bo upravičena v zameno za prenos blaga in storitev na kupca. Omejeno variabilno nadomestilo, ki ga podjetje oceni ob začetku veljavnosti pogodbe, ostane omejeno vse dokler obstaja verjetnost, da bo ob naknadni odpravi negotovosti, ki je povezana z variabilnim nadomestilom, prišlo do pomembnega zmanjšanja v višini pripoznanih prihodkov

Pomembna sestavina financiranja

Običajno skupina od svojih kupcev prejme plačila v naprej (delno ali v celoti, odvisno od vrste kupca). Na podlagi praktične rešitve iz 63. člena standarda MSRP 15, pri čemer obljubljenega zneska nadomestila ne prilagodi za učinke pomembne sestavine financiranja, če ob začetku veljavnosti pogodbe pričakuje, da bo od prenosa obljubljenega blaga ali storitve na kupca do plačila nadomestila za to blago ali storitev preteklo 12 mesecev ali manj.

Sredstva iz pogodb

Sredstva iz pogodb predstavljajo pravica do nadomestila v zameno za blago ali storitve, ki jih skupina prenese na kupca. Če skupina opravi prenos blaga ali storitev na kupca preden kupec poravnava nadomestilo ali pred zapadlostjo nadomestila v plačilo, se nadomestilo pripozna kot pogojna obveznost iz pogodbe.

Terjatve iz poslovanja



Terjatev predstavlja pravico skupine do brezpogojnega zneska nadomestila, tj. nadomestilo zapade v plačilo v določenem roku. Glejte računovodske usmeritve za pripoznanje finančnih sredstev v točki *Finančna sredstva - začetno pripoznanje in naknadno merjenje*.

Obveznosti na podlagi pogodb s kupci

Obveznosti iz pogodb predstavljajo obveznost prenosa blaga ali storitev na kupca v zameno za nadomestilo, ki ga je skupina prejela od kupca (ali ga je kupec dolžan poravnati). Če kupec nadomestilo poravnava pred prenosom blaga ali storitev na kupca, se obveznost iz pogodbe pripozna na dan poravnave ali na dan zapadlosti v plačilo (kar nastopi prej). Obveznosti iz pogodbe se pripoznajo kot prihodki, ko skupina izpolni svojo izvršitveno obvezo po pogodbi.

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi povezano z zmanjšanjem sredstev ali povečanjem dolga in je to zmanjšanje moč zanesljivo izmeriti. Razvrščeni so na poslovne in finančne odhodke.

Stroški se po naravnih vrstah razvrščajo med stroške materiala, storitev, dela, amortizacije in ostali stroški.

Stroški materiala in storitev predstavljajo zneski na računih, zmanjšani za popuste in vstopni DDV. Stroške dela predstavljajo bruto plače, prispevki, prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje ter drugi stroški dela (prevoz, regres, prehrana, jubilejne nagrade, odpravnine). Amortizacija se obračunava posamično, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Ostale stroške predstavljajo izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev, popravke vrednosti pri obratnih sredstvih, rezervacije ter druge odhodki poslovanja.

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in naložbenja, pa tudi odhodki, ki so v zvezi z obveznostmi.

Davek od dohodkov pravnih oseb

Davčno leto je enako poslovnemu in traja od 1. 1. do 31. 12. istega leta.

Davek od dohodkov pravnih oseb poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Izkaže se v izkazu poslovnega izida. Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi stopenj, veljavnih na dan izkaza finančnega položaja in morebitnih prilagoditev davčnih obveznosti, povezanih s preteklimi poslovnimi leti.

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

Odloženi davek je v celoti prikazan z uporabo metode obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi vrednostmi v računovodskih izkazih. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi korišćene. Odloženi davek se določi po davčnih stopnjah (in zakonih), ki so v veljavi ali vsebinsko veljajo na dan izkaza finančnega položaja in za katere je upravičeno pričakovati, da bodo veljale tudi v času, ko bo terjatev za odloženi davek realizirana oziroma bo obveznost za odloženi davek poravnana.

Terjatve za odloženi davek se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov in so pripoznane, če je verjetno, da se bo v prihodnosti pojavil razpoložljiv obdavčljivi dobiček, iz katerega bo mogoče uporabitičasne razlike.

Tekoči in odloženi davek sta pripoznana v izkazu poslovnega izida, razen kadar se nanašata na postavke, ki so pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu; v teh primerih sta tekoči in odloženi davek prav tako pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31. 12. 2019 in 31. 12. 2020, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2020 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

**MSRP, ki še niso v veljavi in jih družba ni predčasno sprejela**

Dopolnila standarda MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 Naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige: Prodaja ali prispevek sredstev med naložbenikom in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom

Dopolnila obravnavajo znano neskladje med zahtevami standarda MSRP 10 in tistimi iz standarda MRS 28 pri obravnavi prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Glavna posledica dopolnil je, da podjetje pripozna celoten znesek dobička ali izgube kadar transakcija vključuje poslovanje (ne glede na to, ali se nahaja v hčerinski družbi ali ne). Za transakcije s sredstvi, ki jih podjetje ne uporablja pri poslovanju, pripozna le del dobička ali izgube tudi kadar se sredstva nahajajo v hčerinski družbi. Decembra 2015 je Odbor za mednarodne računovodske standarde datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v pričakovanju rezultatov projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov: Razvrstitev obveznosti med kratkoročne ali nekratkoročne (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. V odgovor na pandemijo koronavirusa Covid-19 je UOMRS odložil datum začetka veljavnosti za eno leto, tj. do 1. januarja 2023, da bi podjetjem zagotovila dovolj časa za izvedbo kakršnih koli sprememb v razvrstitvi obveznosti kot posledica dopolnil standarda. Dopolnila služijo kot pomoč podjetjem pri odločitvi, ali naj v izkazu finančnega položaja dolg in druge obveznosti z negotovim datumom poravnave razvrsti med kratkoročne ali nekratkoročne obveznosti in tako zagotoviti večjo doslednost pri upoštevanju zahtev standarda. Dopolnila vplivajo na predstavitev obveznosti v izkazu finančnega položaja, ne spreminjajo pa obstoječih zahtev v povezavi z merjenjem ali obdobjem pripoznanja bodisi sredstev, obveznosti, prihodkov ali odhodkov, bodisi informacij v razkritjih k tem postavkam. Prav tako dopolnila pojasnjujejo zahteve v povezavi z razvrstitvijo dolgov, ki jih lahko podjetje poravna z izdajo lastnih kapitalskih instrumentov. Dopolnil standardov Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 3 Poslovne združitve; MRS 16 Opremetena osnovna sredstva; MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva ter letne izboljšave 2018-2020 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. UOMRS je objavil naslednja omejena dopolnila standardov MSRP:

- **Dopolnila standarda MSRP 3 Poslovne združitve so namenjene** posodobitvi sklica v standardu MSRP 3 na temeljni okvir standardov računovodskega poročanja, pri čemer pa ne spreminjajo računovodskih zahtev pri obračunavanju poslovnih združitvev.
- **MRS 16 Opremetena osnovna sredstva (dopolnila)** Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštela izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo. Podjetje pripozna izkupiček od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.
- **MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva (dopolnila)** Dopolnila določajo stroške, ki jih podjetje upošteva pri opredelitvi stroškov izpolnitve pogodbe pri odločanju, ali je pogodba kočljiva.
- **Letne izboljšave 2018-2020** prinašajo nekatera manjša dopolnila standardov MSRP 1 - Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 - Finančni instrumenti, MRS 41 - Kmetijstvo ter ilustrativne primere k standardu MSRP 16 - Najemi

Dopolnil standardov Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 16 Najemi-spremembe najemnin zaradi posledic pandemije koronavirusa Covid 19 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. junija 2020 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba je dovoljena tudi pri pripravi računovodskih izkazov, ki jih na dan 28. maja 2020 poslovodstvo še ni odobrilo. Namen dopolnil je najemnikom olajšati uporabo standarda MSRP 16 pri obračunavanju sprememb



najemnin, ki so neposredna posledica pandemije koronavirusa Covid-19. Dopolnila omogočajo najemniku uporabo praktične rešitve tako, da vsako spremembo najemnin, ki je neposredna posledica pandemije obračuna na enak način, kot druge spremembe, ki sodijo v sklop standarda MSRP 16 (razen sprememb najemnin) pod pogojem, da so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- sprememba najemnin ima za posledico spremembo nadomestila za najem, ki je ali enako ali manjše od nadomestila določenega neposredno pred spremembo;
- vsako znižanje najemnin vpliva samo na plačila, ki po prvotni pogodbi zapadejo v plačilo 30. junija 2021 ali prej;
- vsi drugi pogoji najema ostanejo v veliki meri nespremenjeni.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

Reforma referenčne obrestne mere - druga faza - MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 (dopolnila)

Avgusta 2020 je UOMRS objavil rezultate druge faze reforme referenčne obrestne mere in sicer dopolnitve standardov MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 ter s tem zaključil svoje delo v odgovor na reformo referenčne obrestne mere. Dopolnila vsebujejo začasno olajšavo pri poročanju učinkov zamenjave medbančne obrestne mere (IBOR) z alternativno skoraj netvegano obrestno mero (RFR) na računovodsko poročanje. Dopolnila omogočajo podjetjem praktično rešitev pri obračunu sprememb osnove za določanje pogodbenih denarnih tokov finančnih sredstev in obveznosti pri čemer mora podjetje efektivno obrestno mero prilagoditi tako, da odraža gibanje tržne obrestne mere. Poleg tega dopolnila omogočajo podjetjem določene olajšave od ukinitve varovanja pred tveganjem, vključno z začasno oprostitvijo od zahteve, da mora referenčna obrestna mera, ki je opredeljena kot varovana postavka, izpolnjevati ločeno opredeljive zahteve. Poleg tega dopolnila standarda MSRP 4 zavarovalnicam, ki še vedno uporabljajo MRS 39, omogočajo enake olajšave kot tiste, ki jih uvajajo dopolnila standarda MSRP 9. Dopolnila standarda MSRP 7 Finančni instrumenti: Razkritja od podjetja zahtevajo ustrezna razkritja, ki uporabnikom računovodskih izkazov omogočajo razumevanje učinka reforme referenčne obrestne mere na njegove finančne instrumente in strategijo upravljanja s tveganji. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2021 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Podjetje mora dopolnila uporabiti za nazaj, pri čemer pa mu ni treba preračunati podatkov preteklega obdobja. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

Pojasnilo 3: Poročanje po odsekih

Skupina UNION HOTELI v računovodskih izkazih ne poroča po odsekih, ker se ukvarja s podobnimi proizvodi in storitvami (dejavnost hoteli in gostinstvo) v enakem gospodarskem okolju (območju).

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

	v €	
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	2020	2019
PRIHODKI OD POGODB S KUPCI	4.329.586	24.622.690
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini Axor	8.280	3.486
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v Skupini Union hoteli	0	0
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	4.321.306	24.619.204
PRIHODKI OD NAJEMNIN	1.771.489	1.372.645
Prihodki od najemnin na domačem trgu	1.771.489	1.372.645
SKUPAJ	6.101.075	25.995.335

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE so v letu 2020 znašali 6.101.075 €, kar je za -77% oz. za 19.894.260 € manj kot v letu 2019.



		v €	
ČISTI PRIHODKI PO KATEGORIJAH		2020	2019
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini		0	0
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg		0	0
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg		0	0
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem		4.321.306	24.619.204
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg		4.318.397	24.605.589
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg		2.909	13.615
Čisti prihodki od najemnin		1.771.489	1.372.645
- Čisti prihodki od najemnin v skupini		0	0
- Čisti prihodki od najemnin		1.771.203	1.372.645
- Čisti prihodki od najemnin Axor		286	0
Čisti prihodki od prodaje		8.280	3.486
- Čisti prihodki od prodaje -Axor		8.280	3.486
SKUPAJ		6.101.075	25.995.335

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

		v €	
STROŠKI IN ODHODKI		2020	2019
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala		5.033	13.127
Stroški materiala		1.562.672	3.566.094
Stroški storitev		1.898.880	5.322.918
Stroški dela		4.152.454	6.559.507
Amortizacija		3.906.711	3.652.014
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		33.613	1.917.280
Neto slabitve in odpisi terjatev		299	57.344
Drugi poslovni odhodki		501.744	599.027
SKUPAJ		12.061.406	21.687.311

STROŠKI IN ODHODKI so v letu 2020 znašali 12.061.406 €, kar je za -44% oz. za 9.625.904 € manj kot v letu 2019.



Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v €	
STROŠKI PO NARAVNIH VRSTAH	2020	2019
1. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
2. Stroški blaga, materiala in storitev	3.466.585	8.902.139
a) Stroški porabljenega materiala	238.587	1.292.801
- Stroški porabljenega materiala	238.587	1.292.801
- Stroški porabljenega materiala v skupini	0	0
b) Nabavna vrednost prodanega blaga	5.033	13.127
- Nabavna vrednost prodanega blaga	5.033	13.127
c) Stroški potrošnega materiala in energije	1.324.085	2.273.293
- Stroški potrošnega materiala in energije	1.324.085	2.273.293
d) Stroški storitev	1.898.880	5.322.918
- Stroški storitev	1.898.880	5.322.918
- Stroški storitev v skupini	0	0
3. Stroški dela	4.152.454	6.559.507
Stroški plač	2.884.567	4.534.172
Stroški socialnih zavarovanj	145.769	292.910
Stroški pokojninskih zavarovanj	317.510	564.714
Drugi stroški dela	804.608	1.167.711
4. Odpisi vrednosti	3.940.623	5.626.638
a) Amortizacija	3.906.711	3.652.014
- Amortizacija NDS	203.068	204.419
- Amortizacija nepremičnin	3.046.798	2.872.759
- Amortizacija opreme	656.845	574.836
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki	33.912	1.974.624
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDSv skupini	0	0
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS	33.613	1.917.280
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OBS	299	57.344
5. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	501.744	599.027
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	12.061.406	21.687.311

Op.: Stroški dela so razčlenjeni v skladu s 6. točko drugega odstavka 66. člena ZGD-1.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

	v €	
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	2020	2019
PRIHODKI OD ODPRAVE REZERVACIJ	284.749	701.792
DRUGI PRIH. POVEZ. S POSLUČINKI (SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI)	2.490.888	345.261
PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	10.638	175.089
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	51.236	204.861
SKUPAJ	2.837.511	1.427.003

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI so v letu 2020 znašala 2.837.511 €, kar je za 99% oz. za 1.410.509 € več kot v letu 2019.

Največji delež drugih poslovnih prihodkov predstavljajo povračila ZZAP za čakanje na delo 996 tisoč evrov in subvencije iz naslova povračil fiksnih stroškov 909 tisoč evrov. Kriteriji za pridobitev subvencij so po oceni posloводства izpolnjeni.

**Pojasnilo 7: Finančni prihodki**

	v €	
FINANČNI PRIHODKI	2020	2019
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	0	137
Finančni prihodki iz posojil - obresti v Skupini Union hoteli	0	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	173	152
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	5.542	2.366
SKUPAJ	5.715	2.654

FINANČNI PRIHODKI so v letu 2020 znašali 5.715 €, kar je za 115% oz. za 3.061 € več kot v letu 2019.

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v €	
FINANČNI ODHODKI	2020	2019
Finančni odhodki iz posojil - obresti (v skupini)	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	155.988	222.137
Finančni odhodki iz obveznic - obresti	124.646	2.378
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	4.440	74.763
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.222	575
SKUPAJ	286.296	299.852

FINANČNI ODHODKI so v letu 2020 znašali 286.296 €, kar je za -5% oz. za 13.556 € manj kot v letu 2019.

Pojasnilo 9: Davek od dohodka pravnih oseb in odloženi davek**Davek od dohodka pravnih oseb:**

Družba Union hoteli d.d. je v letu 2020 poslovala z davčno izgubo in zato ne bo plačala davka od dohodka pravnih oseb. Družba IP Central, d. o. o. v letu 2020 ne izkazuje obdavčljivega dobička. Stanje nekorističene davčne izgube na dan 31.12.2020 znaša -3.343.563,00 eur. Iz tega naslova niso pripoznane odložene terjatve za davek, saj ne obstajajo prepričljivi dokazi o bodočem obdavčljivem dobičku v breme katerega bi lahko v doglednem času bila ta davčna izguba koriščena.

Odloženi davek:

	v €		
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2019	-25.991	62.172	88.163
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2019	-25.991	62.172	88.163
Odbitne začasne razlike (+)	5.680	5.680	0
Izraba odbitnih časasnih razlik (-)	-40.492	-14.249	26.243
Stanje odloženih davkov 31.12.2020	-60.802	53.604	114.406



Vpliv sprememb v 2020 na IPI oz. na kapital (PPK):

	v €	
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK	2020	2019
- v poslovnem izidu (+/-)	8.568	-1.239
- v kapitalu (+/-)	26.243	88.163
SKUPAJ	34.812	86.924

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico

Izračun čistega poslovnega izida na delnico v skupini ni relevanten.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2020:

v €			
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2020	655.885	0	655.885
Pridobitve	117.755	0	117.755
Odtujitve	0	0	0
Stanje 31.12.2020	773.640	0	773.640
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2020	417.855	0	417.855
Odtujitve	0	0	0
Amortizacija	203.068	0	203.068
Stanje 31.12.2020	620.923	0	620.923
Neodpisana vrednost 01.01.2020	238.030	0	238.030
Neodpisana vrednost 31.12.2020	152.717	0	152.717

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2020 niso zastavljena.

**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2019**

v €

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2019	1.078.366	3.288	1.081.655
Pridobitve	118.740	-2.090	116.650
Odtujitve	541.222	1.198	542.420
Stanje 31.12.2019	655.884	0	655.884
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2019	754.657	0	754.657
Odtujitve	541.222	0	541.222
Amortizacija	204.419	0	204.419
Stanje 31.12.2019	417.854	0	417.854
Neodpisana vrednost 01.01.2019	323.709	3.288	326.998
Neodpisana vrednost 31.12.2019	238.030	0	238.030

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2019 niso zastavljena.

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2020:**

v €

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ NEPREMIČNINE	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost										
Stanje 31.12.2019	4.353.976	78.536.368	105.817	82.996.161	10.696.233	566.356	9.479	69.991	11.342.059	94.338.220
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje 01.01.2020	4.353.976	78.536.368	105.817	82.996.161	10.696.233	566.356	9.479	69.991	11.342.059	94.338.220
Pridobitve/odtujitve	0	1.841.876	-17.101	1.824.775	556.689	-31.663	1.250	-55.988	470.287	2.295.062
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	7.586.728	0	7.586.728	0	0	0	0	0	7.586.728
Stanje 31.12.2020	4.353.976	72.791.517	88.716	77.234.209	11.252.921	534.693	10.729	14.003	11.812.346	89.046.554
Popravek vrednosti										
Stanje 01.01.2020	0	44.887.886	0	44.887.886	8.710.980	0	0	0	8.710.980	53.598.866
Pridobitve/odtujitve	0	-1.683.454		-1.683.454	-492.308				-492.308	-2.175.762
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	422.908	0	422.908	0	0	0	0	0	422.908
Stanje 31.12.2020	0	46.994.248	0	46.994.248	9.203.288	0	0	0	9.203.288	56.197.536
Neodpisana vrednost 01.01.2020	4.353.976	33.648.483	105.817	38.108.275	1.985.253	566.356	9.479	69.991	2.631.079	40.739.354
Neodpisana vrednost 31.12.2020	4.353.976	25.797.269	88.716	30.239.961	2.049.633	534.693	10.729	14.003	2.609.058	32.849.018

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2020 znaša 9.479.838 evrov (na dan 31. 12. 2019: 6.840.978 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

V letu 2020 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2020 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost.

**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2019:**

v €

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ NEPREMIČNINE	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predjuri za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost											
Stanje 31.12.2018	4.337.327	74.928.315	826.717	80.092.360		11.392.397			685.974	12.078.371	92.170.731
Popravki po otvoritveni bilanci											
Stanje 01.01.2019	4.337.327	74.928.315	826.717	80.092.360		11.392.397			685.974	12.078.371	92.170.731
Pridobitve	16.648	11.411.820	8.618.502	20.046.970		1.114.078		44.837	909.014	2.067.929	22.114.899
Odtujitve		5.152.418	9.339.402	14.491.820		661.372	10.000	35.357	1.568.290	2.275.019	16.766.840
Stanje 31.12.2019	4.353.975	81.187.718	105.817	85.647.510		11.845.103	-10.000	9.479	26.698	11.871.281	97.518.790
Popravek vrednosti											
Stanje 01.01.2019		46.752.687		46.752.687		9.276.099				9.276.099	56.028.786
Odtujitve		2.101.817		2.101.817		619.321				619.321	2.721.138
Amortizacija		2.888.365		2.888.365		583.424				583.424	3.471.789
Stanje 31.12.2019		47.539.235		47.539.235		9.240.202				9.240.202	56.779.437
Neodpisana vrednost 01.01.2019	4.337.327	28.175.629	826.717	33.339.673		2.116.298			685.974	2.802.272	36.141.945
Neodpisana vrednost 31.12.2019	4.353.975	33.648.483	105.817	38.108.275		2.604.901	-10.000	9.479	26.698	2.631.078	40.739.354

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2020:**

v €

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2019	19.612	7.670.852	7.690.464
Pridobitve	0	3.405.242	3.405.242
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	7.586.728	7.586.728
Odtujitve	0	0	0
Stanje 31.12.2019	19.612	18.662.822	18.682.434
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2019	0	2.284.124	2.284.124
Pridobitve	0	0	0
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	422.908	422.908
Odtujitve	0	517.528	517.528
Stanje 31.12.2019	0	3.224.560	3.224.560
Neodpisana vrednost 01.01.2019	19.612	5.386.729	5.406.341
Neodpisana vrednost 31.12.2019	19.612	15.438.262	15.457.874

V letu 2020 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2020 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 4 – čisti prihodki iz prodaje.

**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2019:**

	v €		
NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2019	36.260	5.744.615	5.780.875
Pridobitve	0	2.963.801	2.963.801
Odtujitve	16.648	1.037.564	1.054.213
Stanje 31.12.2019	19.612	7.670.852	7.690.464
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2019	0	1.428.032	1.428.032
Odtujitve	0	375.286	375.286
Amortizacija	0	1.231.377	1.231.377
Stanje 31.12.2019	0	2.284.123	2.284.123
Neodpisana vrednost 01.01.2019	36.260	4.316.584	4.352.844
Neodpisana vrednost 31.12.2019	19.612	5.386.730	5.406.341

Pojasnilo 14: Dolgoročne finančne naložbe

	v €			
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.	Popr. vred. na dan 31.12. krepitev	Knjigovodska vred.	
			31.12.2020	31.12.2019
a) Delnice in deleži v podjetjih v družbah v skupini	0	0	0	0
b) Druge delnice in deleži	653.946	138.123	792.069	653.946
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	653.946	138.123	792.069	653.946
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ dolgoročna posojila	0	0	0	0
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	653.946	138.123	792.069	653.946

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2020 znašale 792.069 evrov in so se glede na leto 2019 spremenile oz. povečale v skupnem znesku za 138.123 evrov.

Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 792.069 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Pojasnilo 15: Zaloge

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
ZALOGE	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog	Knjigovodska vrednost	Knjigovodska vrednost
Surovine in material	177.909		177.909	248.505
Trgovsko blago	0		0	4.017
Predujmi za zaloge	18.568		18.568	39.766
SKUPAJ	196.477		196.477	292.288

Zaloge na dan 31.12.2020 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2020 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

**Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve in druga kratkoročna sredstva**

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Popravek vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2020	31.12.2019
	=	-	=	
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	452.298	-160.007	292.290	867.278
-od tega že zapadle na dan 31.12.2020		0	41.826	121.015
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne terjatve do Axor	171	0	171	0
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	1.525.151	0	1.525.151	272.567

v €		
POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2020	2019
Stanje 1.1.	160.007	199.797
Zmanjšanje popravka vrednosti	0	-75.565
Oblikovanje popravkov vrednosti	0	35.775
Stanje 31.12.	160.007	160.007

v €		
DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	31.12.2020	31.12.2019
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	36.719	68.062
Sredstva iz pogodb s kupci	0	223.327
SKUPAJ	36.719	291.390

Pojasnilo 18: Denarna sredstva

v €		
DENARNA SREDSTVA	31.12.2020	31.12.2019
Denarna sredstva na TR pri bankah	6.783.861	4.144.582
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	3.000.000	2.000.000
SKUPAJ	9.783.861	6.144.582

DENARNA SREDSTVA so v letu 2020 znašala 9.783.861 €, kar je za 59% oz. za 3.639.279 € več kot v letu 2019.

Družba je poslovne dogodke (devizna sredstva na računih) preračunala po referenčnem tečaju ECB.

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah v višini 3.000.000 mio € se nanaša na kratkoročni depozit do treh mesecev..

Pojasnilo 19: Kapital

Osnovni kapital družbe in skupine UNION HOTELI je na dan 31. 12. 2020 znašal 7.485.695,10 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Skupina je v letu 2020 odkupila 74 lastnih delnic v skupni vrednosti 1.413 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2020 sestavljene iz:

- vplačanih presežkov kapitala v višini 1.207.236 evrov,
- drugih kapitalskih rezerv v višini 13.364.882 evrov.



Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2020 je prikazano v spodnji tabeli:

v €				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2020	Oblikovanje	Odprava	Stanje 31.12.2020
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	375.853	111.880	0	487.733
Rezerve iz naslova aktuarskih dobičkov za odpravnine	31.082	0	52.091	-21.008
SKUPAJ	406.935	111.880	52.091	466.724

V letu 2020 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 52.091 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 111.880 se nanaša na prevrednotenje naložb na 31.12.2020 v skladu z IFRS.

0

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2019 je prikazano v spodnji tabeli:

v €				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2019	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2019
	+/-	+/-	-/+	=
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	345.759	61.175	0	406.935
SKUPAJ	345.759	61.175	0	406.935

V letu 2019 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 41.500,74 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 19.674,58 se nanaša na prevrednotenje naložb na 31.12.2019 v skladu z IFRS.

Pojasnilo 20: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve za leto 2020

v EUR				
REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Rezervacije za pokojsnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2019	459.096	296.077	202.148	957.321
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0
Stanje 01.01.2020	459.096	296.077	202.148	957.321
Oblikovanje	95.114	471.894	0	567.008
Koriščenje	178.250	542.351	10.719	731.319
Stanje 31.12.2020	375.960	225.620	191.429	793.009

V letu 2020 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31.12.2020. Izračunana je bila sedanja vrednost obveznosti do zaposlenih za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade v skladu z Mednarodnim računovodskim standardom MRS 19R, ki na dan 31.12.2020 znašajo 375.960 evrov. Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade so izračunane na osnovi naslednjih predpostavk:



Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve za leto 2019

REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve			
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2018	498.004	334.687	205.502	1.038.193
Popravki po otvoritveni bilanci				0
Stanje 01.01.2019	498.004	334.687	205.502	1.038.193
Oblikovanje	-12.188	419.879	6.399	414.090
Druga povečanja	0	0	0	0
Koriščenje	26.720	458.489	9.753	494.962
Odprava	0	0	0	0
Druga zmanjšanja	0	0	0	0
Stanje 31.12.2019	459.096	296.077	202.148	957.320

V letu 2020 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2020. Izračunana je bila sedanja vrednost obveznosti družb v skupini do zaposlenih za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade v skladu z Mednarodnim računovodskim standardom MRS 19R, ki na dan 31. 12. 2020 znašajo 375.960 evrov. Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade so izračunane na osnovi naslednjih predpostavk:

- verjetnost smrtnosti;
- upokojevanje v skladu z modelom na podlagi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju;
- diskontne stopnje (0,5 %);
- povprečni plači posameznika;
- rast osebnih dohodkov (1 % na leto);
- višina odpravnine ob upokojitvi je v skladu s 70. členom panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije razen za zaposlene po individualni pogodbi;
- višine jubilejnih nagrad so enake višinam, ki so določene v 68. členu panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije, ki so usklajene s Sklepom o določitvi višine povračila stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov;
- prispevna stopnja delodajalca 16,1 % (v primeru izplačil, ki so višja od zneskov, ki jih določa uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne vtevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med prejetimi državnimi podporami so na dan 31. 12. 2020 v višini 225.620 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore in donacije se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke.

Med prejetimi državnimi podporami v skupini so med drugim izkazane (oblikovanje in koriščenje) tudi spodbude družbe IP Central, d. o. o., v obliki oprostitve plačila prispevkov za socialno varnost (odstopljeni prispevki) v skladu z Zakonom o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov ZZRZI-D, Uradni list 98-4156/2014, veljavnost od 1. 1. 2015. Sredstva iz naslova oprostitev in ugodnosti pri plačevanju prispevkov je družba porabila za namene iz 41. in 42. člena Uredbe o splošnih skupinskih izjemah (75 % bruto plač invalidov in za stroške odplačila kredita v zvezi z nakupom hotela Central s pripadajočimi prostori in Franky's bar).

**Pojasnilo 21: Finančne obveznosti**

FINANČNE OBVEZNOSTI	v €			
	Stanje dolga 31.12.2020	Od tega del, ki zapade v plačilo:		Stanje dolga 31.12.2019
		v letu 2021	v letu 2022	2023-2025
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini				
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	11.706.821		490.908	4.196.258
Druge dolgoročne finančne obveznosti	5.000.000			5.000.000
Dolgoročne finančne obveznosti	16.706.821		490.908	9.196.258
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini				
Kratkoročna posojila dobljena pri drugih družbah in bankah	579.401	579.401		490.908
Kratkoročne finančne obveznosti do drugih	269.685	269.685		209.168
Kratkoročne finančne obveznosti	849.086	849.086		700.076
SKUPAJ	17.555.907	849.086	490.908	9.196.258
				6.922.805

Finančne obveznosti do Addiko bank d.d. so zavarovane s hipoteko na prvem mestu na nepremičnini hotel Lev. Finančne obveznosti do SID banke d.d. v skupnem znesku 5.975.000,00 EUR na dan 31.12.2020 so zavarovane s hipoteko na prvem mestu na nepremičnini – pisarniški prostori na Pražakovi ulici 4 v Ljubljani. Finančne obveznosti iz naslova izdanih obveznic niso posebej zavarovane.

Ponderirana skupna obrestna mera (sestavljena iz referenčne obrestne mere in obrestnega pribitka) za finančne obveznosti iz naslova posojil in finančnih najemov skupine UNION HOTELI je na dan 31. decembra 2020 znašala 1,36 odstotka.

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice na dan 31.12.2020 znašajo 5.000.000,00 EUR. Celotna glavnica zapade v plačilo v enkratnem znesku ob zapadlosti 24.6.2023. Obrestna mera znaša 3,40% fiksno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v koledarskem letu. Prvič obresti zapadejo v plačilo na 24.6.2021.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2020, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	31.12.2019	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2020
I. Kratkoročne finančne obveznosti	700.076	-341.898	490.908	849.086
I. Dolgoročne finančne obveznosti	6.222.729	10.975.000	-490.908	16.706.821
Skupaj obveznosti iz financiranja	6.922.805	10.633.102		17.555.907

Pojasnilo 22: Poslovne obveznosti

	v €	
POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2020	31.12.2019
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	82.964	173.485
Dolgoročne poslovne obveznosti do FURS	474.797	0
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	0	0
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	666.054	925.644
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	666.054	925.644
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	354.927	87.407
Kratkoročne obveznosti za predujme	309.651	407.332
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	309.651	407.332
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	0	382.470
Kratkoročne obveznosti do države	348.644	669.100
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe	97.949	120.321
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	189.402	469.133
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	635.995	1.641.025
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	1.611.699	2.974.001

Pojasnilo 23: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah

	v €	
PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2020	2019
Izvršna direktorja	65.204	205.271
Člani upravnega odbora	0	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	159.108	396.438
SKUPAJ	224.312	601.709

V skupini ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta in zaposlenim po individualnih pogodbah ter danih poroštev za obveznosti. Do omenjenih skupin tudi ni dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev.

Podrobno so bruto prejemki članov upravnega odbora opredeljeni v nadaljevanju.

Člani organa vodenja ali nadzora	Funkcija	Fiksni del prejemkov	Povračila stroškov	Zavarovalne premije	Ostali prejemki v zvezi z delom	SKUPAJ PREJEMKI
Matej Rigelnik	član UO	79.059	1.150	234	4.499	84.942
Peter Krivc	član UO	39.469	576	234	423	40.702
SKUPAJ		118.528	1.726	468	4.922	125.644

**Pojasnilo 24: Poslovni najemi****PRIHODKI OD NAJEMNIN IN OBRATOVALNIH STROŠKOV**

Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi z naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 4 – čisti prihodki iz prodaje in na letnem nivoju znašajo 1.771.203 €

Pojasnilo 25: Znesek porabljen za revizorje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila	2020	2019
Revidiranje letnega poročila in konsolidiranega letnega poročila Union hoteli ter revidiranje/preiskava letnega poročila IP Central d.o.o. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	22.844	17.550
Druge storitve revidiranja	0	1.150
SKUPAJ	22.844	18.700

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

	v €	
Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	31.12.2020	31.12.2019
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	9.479.838	6.918.809
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	0	0
SKUPAJ zabilančna evidenca	9.479.838	6.918.809

Družbe v skupini niso izvajale poslovnih operacij, ki niso izkazane v izkazu finančnega položaja in iz katerih bi lahko izhajala pomembna tveganja ali koristi, ki bi jih v takem primeru za oceno finančnega stanja družbe bilo treba razkriti.

Pojasnilo 27: Transakcije s povezanimi strankami

Skupina UNION HOTELI, d. d., je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2020 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 75,35 % delež v naložbi UNION HOTELI d. d.), odvisna družba IP Central, d. o. o. (družba UNION HOTELI d. d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi IP Central d. o. o.), ter družbe v skupini Axor holding. Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d. d., ki ima 18,75 % delež v naložbi UNION HOTELI d. d. Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d., pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2020 ni bilo.



v €

TRANSAKCIJE S POVEZANIMI STRANKAMI	AXOR holding d.d.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI		
- Čisti prihodki od prodaje -Axor	1.680	1.680
- Čisti prihodki od najemnin Axor	286	286
SKUPAJ	1.966	1.966
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od AXOR	535	535
SKUPAJ	535	535
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od AXOR	171	171
SKUPAJ	171	171
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND		
Izplačilo dividend za poslovno leto 2020		
SKUPAJ		

Sredstva so bila nabavljena po tržnih cenah. Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih.

UNION HOTELI d.d. je pri ugotavljanju prihodkov in odhodkov za obresti na dana in prejeta posojila s povezanimi osebami upošteval obresti v višini zadnje objavljene v času odobritve.

Pojasnilo 28: Finančni inštrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v €	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2020	31.12.2019
Dana posojila		
Neto terjatve do kupcev	292.290	867.278
Neto terjatve do kupcev - nadrejena družba	171	
Denarna sredstva in depoziti	9.783.861	6.144.582
Sredstva iz pogodb s kupci	0	223.327
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	792.069	653.946
Skupaj	10.868.392	7.889.134

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Konec leta 2015 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno implementirala nov prodajni in gostinski informacijski sistem z dodatnim modulom na profilu posameznega kupca, s katerim lahko določimo kreditni limit kupcu. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljševanju plačilne discipline kupcev.



Terjatve do bolj tveganih partnerjev na domačem in tujem trgu so dodatno zavarovane s kartičnimi predavtorizacijami in avansnimi plačili. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto, poizkušamo pridobiti plačila vnaprej v celoti. V letu 2020 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost terjatev do kupcev:

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2020	Stanje popravka vrednosti terjatev	v €	
			31.12.2019	Stanje popravka vrednosti terjatev
nezapadle	259.847		921.923	
do 30 dni	18.593		6.857	
od 31 do 60 dni	14.489		6.491	
od 61 do 90 dni	6.195		828	
nad 90 dni	153.344	160.007	91.589	160.007
Stanje 31.12.	452.468	160.007	1.027.688	160.007

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2020 v primerjavi z letom 2019 zmanjšalo za 71,5%. Na zmanjšanje bruto terjatev do kupcev je vplivala predvsem učinkovito spremljanje kupcev in povečanje avansnih plačil s strani slednjih. Stanje bruto terjatev do kupcev aktivno nadzorujemo in zmanjšujemo predvsem s spremembo plačilnega sistema – virtualne kartice pri t.i. tour operaterjih, z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, ter z doseženimi sodnimi poravnanimi in sklenjenimi dogovori o obročnem odplačevanju s posameznimi domačimi kupci. Terjatve, ki izhajajo iz preteklih let, so večinoma terjatve do domačih kupcev, ki jih imamo v sodnih postopkih (tožbe, stečaji, insolvenčni postopki ipd.). Delno je za te terjatve v skupini oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2020 znaša 160.409 evrov.

Popravke vrednosti terjatev skupina oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi njih začne sodni postopek, dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju.

b) Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi kratkoročne plačilne sposobnosti. Obvladovanje likvidnostnega tveganja pomeni učinkovito usklajevanje denarnih in blagovnih tokov. Likvidnostna tveganja merimo in obvladujemo preko spremljanja denarnih tokov in z mesečnim izdelovanjem likvidnostnih planov za prihodnje 3 mesečno obdobje. Ustrezni ukrepi za zagotovitev likvidnih sredstev in obvladano likvidnostno tveganje so:

- planiranje likvidnosti – denarnih tokov,
- sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- likvidnostna rezerva,
- kreditiranje znotraj skupine,
- izterjava in unovčevanje terjatev,
- zavarovanje terjatev,
- prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je prisotno, kljub temu da ima skupina UNION HOTELI, učinkovito upravljanje z denarnimi sredstvi (planiranje denarnih tokov) in dogovorjene kratkoročne obnovljive kreditne linije (limit).

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Skupina je v letu 2020 pridobila dve posojili pri SID banki in sicer eno za financiranje tekoče likvidnosti v znesku 2,975 mio EUR ter drugo za izvedbo



investicije v izgradnjo in prenovu hotelskih kapacitet v višini 3,0 mio EUR. Prav tako je bila v letu 2020 izdana obveznica v višini 5,0 mio EUR. Skupina vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.

		v €				
ZAPADLOST FINANČNIH OBVEZNOSTI na dan 31.12.2020		Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	16.706.821	16.706.822	490.908	490.908	8.705.350	7.019.656
Prejeta kratkoročna bančna posojila	849.086	849.086	849.086			
Finančne obveznosti za obresti	271.383	1.027.754	263.069	260.215	321.287	183.183
Skupaj	17.827.289	18.583.662	1.603.063	751.123	9.026.637	7.202.839

		v €				
Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2019		Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	6.922.805	6.713.637	490.908	490.908	1.963.632	3.768.189
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi		0				
Prejeta kratkoročna bančna posojila	700.076	700.076	700.076			
Finančne obveznosti za obresti	81.602	492.764	78.619	72.652	230.940	110.553
Skupaj	7.704.483	7.906.477	1.269.603	563.560	2.194.572	3.878.742

c) Obrestno tveganje

Obvladovanju obrestnega tveganja zaradi posojilne dejavnosti pripisujemo pomembno vlogo. Obrestno tveganje izvira iz možnosti povišanja obrestne mere pri prejetih kreditih in je odvisno od gibanja obrestne mere Euribor na bančnem trgu. Strukturo, način in oblike zadolževanja oblikujemo upoštevajoč izpostavljenosti obrestnemu tveganju in pričakovanju o gibanju referenčne obrestne mere Euribor v prihodnosti. Skupina zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere.

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

	v €	
	31.12.2020	31.12.2019
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	3.000.000	2.000.000
Finančne obveznosti	0	0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	17.555.907	6.922.805

OBRESTNO TVEGANJE	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2020	280.633	1,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	456.192	2,60%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	105.141	0,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	544.317	3,10%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	17.306	0,10%

d) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje skupine je majhno, saj ima skupina večino pogodb z dobavitelji sklenjenih v EUR, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je



nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih. Skupina Union hoteli je z dnem 15.1.2019, v vseh svojih hotelih ukinila menjalniško poslovanje iz razloga zmanjševanja stroškov upravljanja z gotovino v tuji valuti.

e) Upravljanje s kapitalom

Glavni namen upravljanja s kapitalom skupine je zagotoviti čim boljšo kreditno boniteto in kapitalsko ustreznost za potrebe financiranja poslovanja in za doseganje čim višje vrednosti za lastnike.

Skupina Union hoteli redno spremlja ključne kazalnike kapitalske ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Skupina v letu 2020 izkazuje čisto izgubo v višini 2.940 tisoč EUR. Glede na 14. člen ZFPPIPP skupina in družbe v skupini niso kapitalsko neustrezne in tudi trajneje nelikvidne in dolgoročno plačilno nesposobne, kar pomeni, da tudi niso insolventne.

Skupina spremlja gibanje kapitala z izračunom razmerja med neto finančnimi obveznostmi in celotnim zneskom kapitala. V okviru neto finančnih obveznosti skupina vključuje prejeta posojila in druge finančne obveznosti, znižane za znesek denarnih sredstev in denarnih ustreznikov.

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

	v €	
ZAPADLOST FINANČNIH OBVEZNOSTI na dan 31.12.2020	2020	2019
Finančne obveznosti		
Finančne obveznosti	17.555.907	6.922.805
Denarna sredstva in depoziti	9.783.861	6.144.582
Neto finančna obveznost	7.772.045	778.223
EBITDA	817.804	11.361.665
Finančna stabilnost (v %)	9,50	0,07

f) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščeni in voljnimi strankami v preišljenem poslu. Poštena vrednost finančnih instrumentov (kratkoročne in dolgoročne finančne naložbe, kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti, kratkoročne poslovne terjatve, kratkoročne poslovne obveznosti) ne odstopa bistveno od njihove knjigovodske vrednosti.

Druge delnice v višini 792.069 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Skupina ocenjuje, da je tveganje poštene vrednosti za prodajo iz tega naslova minimalno.

Skupina razdeljuje merjenje poštene vrednosti finančnih sredstev (kategoriziranih v skladu z MRS 39) v izkazu finančnega položaja po naslednjih nivojih:

- raven 1: poštene vrednosti izhajajo iz tržnih cen (brez njihovih prilagoditev) na aktivnih trgih vrednostnih papirjev,
- raven 2: poštene vrednosti so neposredno ali posredno izpeljane iz drugih virov na trgu, ki jih je mogoče spremljati, razen tržnih cen na aktivnih trgih vrednostnih papirjev in
- raven 3: poštene vrednosti izhajajo iz tehnik vrednotenja, ki temeljijo na virih, ki jih na trgih ni mogoče spremljati.



POŠTENA VREDNOST	Knjigovodska vrednost leto	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ	Knjigovodska vrednost leto	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ
	2020				2020	2019				2019
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	792.069			792.069	792.069	653.946			653.946	653.946
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	792.069			792.069	792.069	653.946			653.946	653.946
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	10.076.152		10.076.152	10.076.152	7.011.860			7.011.860	7.011.860	
Dana posojila										
Poslovne terjatve do kupcev	292.290			292.290	292.290	867.278			867.278	867.278
Sredstva iz pogodb s kupci										
Denarna sredstva in depoziti	9.783.861		9.783.861	9.783.861	6.144.582			6.144.582	6.144.582	6.144.582
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	18.221.960		18.221.960	18.221.960	7.848.449			7.848.449	7.848.449	
Finančne obveznosti	17.555.907		17.555.907	17.555.907	6.922.805			6.922.805	6.922.805	6.922.805
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	666.054		666.054	666.054	925.644			925.644	925.644	925.644

3.1.4 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Po datumu izkaza finančnega položaja 31. 12. 2020 ter do potrditve letnega poročila za leto 2020 v skupini ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2020.

POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA so za Skupino Union hoteli in Union d.d. predstavljeni na strani 6. Letnega poročila - Vpliv COVID-19 na poslovanje družbe UNION HOTELI d.d. in Skupine Union hoteli.

Oddelitev dela premoženja družbe Union hoteli d.d.

Na 37. redni skupščini družbe Union hoteli d.d., ki je potekala dne 23.3.2021, so delničarji v skladu z določbo 1. odstavka 630. člena ZGD-1 podali soglasje za oddelitev s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d. na novo družbo z imenom EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se je ustanovila zaradi oddelitve (oddelitev z ustanovitvijo novih družb) dela premoženja družbe Union hoteli d.d. Skupščina je podala soglasje k Delitvenemu načrtu prenosa družbe Union hoteli d.d. za oddelitev dela premoženja in prenos na novo družbo, z dne 18.2.2021.

Oddelitev se je opravila s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d., ki z oddelitvijo ne preneha, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se je ustanovila zaradi oddelitve (oddelitev z ustanovitvijo nove družbe). Družba Equinox nepremičnine d.d. je bila vpisana v sodni register dne 3.5.2021.

Prenosna družba UNION HOTELI d.d. se je delila po postopku oddelitve s prenosom na novoustanovljeno družbo, tako da je prenosna družba prenesla, novoustanovljena družba pa prevzela, del premoženja, vključno s pravicami in obveznostmi v zvezi s tem premoženjem ter drugimi pravicami in obveznostmi, vse v obsegu, kot to izhaja iz Delitvenega načrta, pri čemer prenosna družba zaradi navedenega zmanjša osnovni kapital.

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI se je po oddelitvi zmanjšal in znaša 1.793.869 EUR ter je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Na EQUINOX NEPREMIČNINE se oddelijo vse nepremičnine in naložbene nepremičnine ter oprema, ki jih prenosna družba UNION HOTELI d.d. v računovodskih evidencah vodi pod postavko opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine. Gre za nepremičnine, ki jih lahko razdelimo po naslednjih funkcionalnih skupinah:

- ALAG– Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana
- Stanovanje Nazorjeva - Nazorjeva 4, Ljubljana



- Modna hiša - Nazorjeva 4a, Ljubljana
- Parkirna mesta v Parkirni hiši Kozolec II - Dvorakova 3, Ljubljana
- Burda - Vošnjakova 3, Ljubljana
- The Fuzzy Log – Miklošičeva 9, Ljubljana
- Kompas – Pražakova 4, Ljubljana
- Delo – Dunajska cesta 5, Ljubljana
- Hotel Lev - Vošnjakova 1, Ljubljana
- uHotel – Miklošičeva 3, Ljubljana
- Grand hotel Union – Miklošičeva 1, Ljubljana

Na dan 31.12.2020 znaša bilančna vsota družbe Union hoteli d.d. pred oddelitvijo 61.955 tisoč EUR, od katerih dolgoročna sredstva predstavljajo 50.033 tisoč EUR, kratkoročna sredstva pa 11.891 tisoč EUR. Kapital družbe znaša 41.783 tisoč EUR.

Celotna sredstva nove družbe Equinox nepremičnine d.d. po oddelitvi na dan 31.3.2021 znašajo 56.507 tisoč EUR, od katerih večino predstavljajo opredmetena osnovna sredstva, torej nepremičnine. Kapital nove družbe bo znašal 40.864 tisoč EUR.

Operativna družba Union hotels Collection ima na 31.3.2021 za 5.789 tisoč EUR sredstev in 388 tisoč EUR kapitala. Denarna sredstva v višini 2.819 tisoč EUR so skoraj enaka višini dolgoročnih posojil do poslovnih bank ki znašajo 2.975 tisoč EUR. Poslovodstvo je pripravilo tudi projekcijo poslovanja družbe Union hotels Collection d.d. v letu 2021 in sicer na podlagi vseh razpoložljivih dejstev in informacij v času do priprave letnega poročila. Poslovodstvo je ugotovilo, da bo družba v letu 2021 likvidna, solventna in kapitalsko ustrezna. Družba Union hotels Collection d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., kateri je tudi odobrila dolgoročno posojilo za nakup in prenovu hotela, ki ga hčerinska družba odplačuje skladno z amortizacijskim načrtom.

Družba IP Central d.o.o. ostaja lastnica nepremičnine – hotel Central, ki je zastavljeno za posojilo matične družbe Union hotels Collection d.d. in posojilo novoustanovljene družbe Equinox nepremičnine d.d. Poslovni načrt družbe IP Central d.o.o. za leto 2021 predvideva normalno poslovanje in redno odplačilo obrokov obeh posojil. Posojilo do poslovne banke, ki ga je operativna družba Union hotels Collection d.d. najela v juliju 2020 ima dvoletni moratorij na plačilo glavnice in ugodno obrestno mero ter zato ne predstavlja večjega finančnega tveganja za operativno družbo.

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 ustanovljena nova družba Equinox nepremičnine d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5,1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELI d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021.

3.1.5 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze skupine UNION HOTELI za leto, končano 31. 12. 2020, na straneh od 58 do 63 in pojasnila h konsolidiranim računovodskim izkazom na straneh od 64 do 98.

Upravni odbor UNION HOTELI d. d., zagotavlja, da je letno poročilo skupine UNON HOTELI z vsemi sestavnimi deli, vključno z računovodskim poročilom in izjavo o upravljanju družbe, sestavljeno in objavljeno skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

Upravni odbor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družb UNION HOTELI d. d. in IP Central d. o. o., ki so vključeni v konsolidacijo. V poslovno poročilo je vključen pošten prikaz razvoja in izida poslovanja skupine ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki sta jim družbi v skupini vključeni v konsolidacijo, izpostavljeni.



Upravni odbor je odgovoren tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju skupine.

Davčne oblasti lahko kadarkoli v petih letih po poteku leta, v katerem je treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družb, kar lahko posledično pomeni nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka in dajatev. Upravni odbor družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Tadej Počivavšek, član

Matej Rigelnik, član

Mitja Hvalc, član

Ljubljana, 27.05.2021



3.1.6 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA SKUPINO UNION HOTELI

Poročilo neodvisnega revizorja za Skupino Union Hoteli se nahaja na koncu Letnega poročila.



RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.



**3.2 RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.****3.2.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA**

v €			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	2020	2019
2. Čisti prihodki od prodaje	4	5.808.296	23.925.639
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini		37.674	129.519
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem		4.129.405	22.585.011
Čisti prihodki od najemnin		1.639.536	1.207.622
Čisti prihodki od prodaje		1.680	3.486
3. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
4. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
5. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	2.168.890	1.174.514
7. Stroški blaga, materiala in storitev	5	3.640.978	8.059.626
Stroški porabljenega materiala (VC)		228.463	1.100.458
Nabavna vrednost prodanega blaga (VC)		5.033	12.810
Stroški potrošnega materiala in energije (FC)		1.111.353	1.723.764
Stroški storitev		2.296.128	5.222.594
8. Stroški dela	5	3.013.454	5.620.470
9. Odpisi vrednosti	5	3.599.623	5.129.602
Amortizacija		3.565.711	3.389.376
Prevrednotovalni poslovni odhodki		33.912	1.740.226
10. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	5	444.335	558.512
14. Finančni prihodki iz deležev	7	0	137
15. Finančni prihodki iz danih posojil	7	61.721	61.216
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		61.547	61.069
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam		173	147
16. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	5.542	2.399
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		5.542	2.399
17. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
18. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	280.455	224.074
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od AXOR		535	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		155.453	222.137
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		124.468	1.936
19. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	5.565	75.047
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do dobaviteljev in menične obveznosti		1.131	425
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		4.434	74.622
25. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		-2.939.962	5.496.574
Davek iz dobička	9	0	1.036.697
Odloženi davki	9	8.568	-1.239
26. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		-2.948.530	4.461.115

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

**3.2.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA**

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	v €	
	2020	2019
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	-2.948.530	4.461.169
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	111.880	19.675
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	-2.836.650	4.480.843
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna	-35.855	30.589
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	-35.855	30.589
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	-2.872.506	4.511.432
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini	-2.872.506	4.511.432
- od tega celotni vseobsegajoči donos manjšinskih lastnikov	0	0

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



3.2.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

POSTAVKA	Pojasnilo	31.12.2020	31.12.2019
A.Nekratkoročna sredstva		50.033.004	47.922.886
I.Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	10	150.437	224.329
1.Dolgoročne premoženjske pravice		150.437	224.329
II.Opredmetena osnovna sredstva	11	28.335.016	35.916.823
1.Zemljišča in zgradbe		25.840.275	33.472.746
a)Zemljišča		4.256.031	4.256.031
b)Zgradbe		21.584.243	29.216.715
2.Druge naprave in oprema		2.381.371	2.268.269
3.Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		113.370	175.808
a)Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		99.445	105.817
b)Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		13.925	69.991
III.Naložbene nepremičnine	12	15.205.588	5.142.562
IV.Dolgoročne finančne naložbe	13	6.288.360	6.576.999
1.Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		1.842.069	1.703.946
a)Delnice in deleži v družbah v skupini		1.050.000	1.050.000
c)Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		792.069	653.946
2.Dolgoročna posojila		4.446.290	4.873.053
a)Dolgoročna posojila družbam v skupini		4.446.290	4.873.053
VI.Odložene terjatve za davek	8	53.604	62.172
B.Kratkoročna sredstva		11.921.857	7.871.187
I.Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.Zaloge	14	170.957	263.042
1.Material		152.389	239.059
2.Proizvodi in trgovsko blago		0	4.017
3.Predujmi za zaloge		18.568	19.965
III.Kratkoročne finančne naložbe	15	499.072	621.379
2.Kratkoročna posojila		499.072	621.379
a)Kratkoročna posojila družbam v skupini		499.072	621.379
IV.Kratkoročne poslovne terjatve	16	1.688.857	1.181.906
1.Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		23.872	146.862
2.Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		254.522	835.280
3.Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		1.410.463	199.764
V.Druge kratkoročna sredstva		31.048	259.584
VI.Denarna sredstva	17	9.531.923	5.545.276
SREDSTVA SKUPAJ		61.954.861	55.794.073



POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2020	31.12.2019
A.Kapital	18	41.783.174	44.657.093
I.Vpoklicani kapital		7.485.695	7.485.695
1.Osnovni kapital		7.485.695	7.485.695
II.Kapitalske rezerve		14.572.118	14.572.118
III.Rezerve iz dobička		5.088.711	5.088.711
1.Zakonske rezerve		759.669	759.669
2.Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		558.632	557.219
3.Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-558.632	-557.219
4.Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		485.467	409.442
V.Uskupinjevalni popravek kapitala		0	0
VI.Preneseni čisti poslovni izid		14.151.183	12.639.957
VII.Čisti poslovni izid poslovnega leta		0	4.461.169
B.Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	19	696.586	868.549
1.Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		281.276	371.469
2.Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		415.310	497.079
C.Dolgoročne obveznosti		17.378.988	6.479.335
I.Dolgoročne finančne obveznosti	20	16.706.821	6.222.729
1.Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2.Dolgoročne finančne obveznosti do bank		11.706.821	6.222.729
3.Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		5.000.000	0
II.Dolgoročne poslovne obveznosti	21	557.761	168.443
5.Druge dolgoročne poslovne obveznosti		557.761	168.443
III.Odložene obveznosti za davek		114.406	88.163
Č.Kratkoročne obveznosti		2.096.113	3.789.096
I.Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.Kratkoročne finančne obveznosti	20	849.086	700.076
1.Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2.Kratkoročne finančne obveznosti do bank		579.401	490.908
3.Druge kratkoročne finančne obveznosti		269.685	209.168
III.Kratkoročne poslovne obveznosti	21	1.247.028	3.089.020
1.Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		29.429	439.701
2.Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		548.541	796.057
3.Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		257.945	377.470
4.Druge kratkoročne poslovne obveznosti		411.113	1.475.791
KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		19.475.102	10.268.431
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		61.954.861	55.794.072

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.2.1 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2020

		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL	
		I	II	III	IV			V	VI	VII	
		Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
		I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VII
A.1	Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2019)	7.485.695	14.572.118	759.669	557.219	-557.219	4.329.042	409.442	12.639.958	4.461.169	44.657.093
a)	Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b)	Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2020)	7.485.695	14.572.118	759.669	557.219	-557.219	4.329.042	409.442	12.639.958	4.461.169	44.657.093
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	-1.413	0	0	0	0	-1.413
	Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	-1.413	0	0	0	0	-1.413
b)	Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	76.025	0	-2.948.530	-2.872.506
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.948.530	-2.948.530
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente	0	0	0	0	0	0	111.880	0	0	111.880
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	-35.855	0	0	-35.855
B.3	Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.413	0	0	0	1.511.225	-1.512.639	0
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička										
a)	primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	4.461.169	-4.461.169	0
b)	Pokrivanje izgube	0	0	0	0	0	0	0	-2.948.530	2.948.530	0
c)	Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	1.413	0	0	0	-1.413	0	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2020	7.485.695	14.572.118	759.669	558.632	-558.632	4.329.042	485.467	14.151.183	0	41.783.174
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA									14.151.183	0	14.151.183

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2019

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	0	0	0	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	I	II	III				IV	V	VI	VII
	Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VII
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	359.178	9.417.449	3.849.881	40.773.032
a) Preračuni za nazaj										0
b) Prilagoditve za nazaj										0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2019)	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	359.178	9.417.449	3.849.881	40.773.032
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki					-327.346			-300.025		-627.371
Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-327.346					-327.346
b) Izplačilo dividend								-300.025		-300.025
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							50.264		4.461.169	4.511.432
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									4.461.169	4.461.169
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente							19.675			19.675
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun							30.589			30.589
B.3 Spremembe v kapitalu				327.346				3.522.534	-3.849.881	-1
Razporeditev preostalega dela čistega dobička										
a) primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								3.849.880	-3.849.881	-1
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala				327.346				-327.346		0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2019	7.485.695	14.572.118	759.669	557.218	-557.218	4.329.042	409.442	12.639.958	4.461.169	44.657.092
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								12.639.958	4.461.169	17.101.126

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.2.2 IZKAZ DENARNIH TOKOV

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2020	2019
Postavke izkaza poslovnega izida	-2.948.530	4.461.115
Dobiček pred obdavčitvijo	0	5.496.574
Izguba pred obdavčitvijo	2.939.962	0
Davek od dohodka	0	1.036.697
Drugi davki	8.568	1.239
Neto stroški financiranja	218.757	235.505
Izgube pridruženih družb	0	137
Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev	191.647	193.949
Popravek vrednosti nepremičnin	2.816.563	2.677.302
Popravek vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev	591.114	2.202.092
Popravek vrednosti zalog in terjatev	299	56.259
Denarni tok iz poslovanja pred spremembami v obratnih sredstvih	869.850	9.826.086
Povečanje poslovnih in drugih terjatev	507.250	0
Zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	0	11.693
Zmanjšanje drugih kratkoročnih sredstev	228.536	130.664
Povečanja odloženih terjatev za davek	0	1.238
Zmanjšanje odloženih terjatev za davek	8.568	0
Zmanjšanje zalog	92.085	58.170
Povečanje finančnih naložb za trgovanje	0	530
Zmanjšanje rezervacij	171.963	79.596
Zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	1.135.821	200.901
Povečanje drugih kratkoročnih obveznosti	0	0
Zmanjšanje drugih kratkoročnih obveznosti	322.417	643.925
Denarni tok iz poslovanja	-938.412	9.101.483
Prejemki od obresti	67.263	63.615
Izdatki za obresti	280.455	224.074
Prebitek prejemkov in izdatkov pri poslovanju	-1.151.605	8.941.024
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	549.070	16.653
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	0	7.500
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	0	24.290
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	549.070	
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	0	137
Izdatki pri naložbenju	6.006.651	11.271.144
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	117.755	111.755
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	3.405.241	789.718
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	2.483.655	7.866.299
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	2.503.372
Prebitek prejemkov in prebitek izdatkov pri naložbenju	-5.457.580	-11.287.797
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	10.633.102	2.655.336
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	10.484.092	2.309.092
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	149.010	346.244
Izdatki pri financiranju	37.269	577.056
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	37.269	577.056
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	10.595.833	2.078.280
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku leta	5.545.276	5.813.769
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	3.986.647	-268.493
Na koncu leta	9.531.923	5.545.276

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.



3.2.3 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM – UNION HOTELI d.d.

Pojasnilo 1: Računovodske usmeritve

Preračun tujih valut

Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalno valuto družbe. Posli v tuji valuti so na začetku pripoznani v funkcionalni valuti in preračunani po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Denarna sredstva in obveznosti v tuji valuti so preračunana po tečaju funkcionalne valute na dan poročanja. Vse razlike, ki izhajajo iz preračuna tujih valut, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po izvirni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba UNION HOTELI d. d., je kot obvladujoča družba zavezana k izdelavi konsolidiranih računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI za obdobje, ki se je končalo z dnem 31. 12. 2020, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 31.05.2021.

Delujoče podjetje

Predpostavka delujočega podjetja

Na podlagi likvidnostne situacije in projekcij poslovanja za leto 2021 poslovodstvo verjame, da družba Union hoteli d.d. in Skupina Union izpolnjuje predpostavko delujočega podjetja. Poslovodstvo je pripravilo tudi projekcijo poslovanja družbe Union Hoteli d.d. v letu 2021 in sicer na podlagi vseh razpoložljivih dejstev in informacij v času do priprave letnega poročila. Poslovodstvo je ugotovilo, da bo družba Union Hoteli d.d. v letu 2021 likvidna, solventna in kapitalsko ustrezna. Družba Union Hoteli d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., kateri je tudi odobrila dolgoročno posojilo za nakup in prenovo hotela, ki ga hčerinska družba odplačuje skladno z amortizacijskim načrtom.

V letu 2021 je prišlo do zaključke procesa oddelitve in sicer je bila v maju 2021 v sodni register vpisana oddelitev dela premoženja – nepremičnin in naložbenih nepremičnin na novo družbo Equinox nepremičnine d.d. Zaradi izvedbe oddelitve so se sredstva družbe Union hoteli d.d. zmanjšala in po stanju na dan 31.3.2021 znašajo 5.789 tisoč EUR, medtem ko so sredstva družbe Union hoteli d.d. na dan 31.12.2020 znašala 61.955 tisoč EUR. Kapital družbe Union hoteli d.d. znaša po oddelitvi na dan 31.3.2021 388 tisoč EUR, medtem ko je kapital družbe Union Hoteli d.d. na dan 31.12.2020 znašal 41.783 tisoč EUR. Glavni razlog za zmanjšanje sredstev in kapitala družbe je izvedena oddelitev dela premoženja.

Poslovodstvo potrjuje, da pomembna negotovost, povezana s predpostavko delujočega podjetja obstaja v primeru, da družba ne doseže poslovnega načrta in če lastniki v prihodnosti ne bodo podpirali dejavnosti družbe z zagotavljanjem plačilne sposobnosti in likvidnosti in zato morda ne bo mogla vnovčiti premoženja ali poravnati obveznosti pri običajnem poslovanju.



Oddelitev v družbi Union Hoteli d.d. je bolj natančno opisana v točki 3.2.1 – Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja.

Upravni odbor družbe Union Hoteli d.d. na svojih sejah redno spremlja in preverja likvidnost, solventnost in kapitalsko ustreznost družbe Union hoteli d.d. in Skupine Union hoteli. Na sejah v letu 2021 upravni odbor ni zaznal pomembnih tveganj glede likvidnosti, solventnosti ali kapitalske ustreznosti oziroma so bila ta tveganja ustrezno obvladovana.

Družba Union Hoteli d.d. in Skupina v letu 2021 pričakujeta vsaj v prvi polovici leta še prilive iz naslova subvencije za čakanje na delo in subvencije za kritje fiksnih stroškov, kar bo dodatno pozitivno vplivalo tako na likvidnost kot tudi solventnost in preko izkaza poslovnega izida na višino kapitala. Trenutno sprejete državne pomoči se iztečejo do 30.6.2021, v pripravi pa je osnutek zakona, ki bi jih lahko podaljšal vse do konca leta 2021.

Na izboljšanje poslovne situacije bo pozitivno vplivalo sproščanje omejitev po maju 2021 ter predsedovanje Slovenije Evropski Uniji v drugi polovici leta 2021.

Osnovne računovodske usmeritve

Konsolidirani računovodski izkazi obsegajo računovodske izkaze družbe UNION HOTELI, d. d., in odvisne družbe IP Central, d. o. o. na dan poročanja.

Vsa medsebojna stanja in dogodki so popolnoma izloženi, tako da so konsolidirani računovodski izkazi poročevalskega obdobja popolnoma primerljivi s primerjalnim obdobjem. Pri konsolidaciji je bila uporabljena metoda popolnega konsolidiranja.

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitev v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za leto 2020. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na dan 31.12.2019, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2020 ali kasneje.

Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so pripravljeni v skladu z MSRP in pojasnili Odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so sprejeti s strani EU.

Na dan izkaza finančnega položaja glede na proces potrjevanja standardov v Evropski uniji, v računovodskih usmeritvah družb skupine UNION HOTELI ni razlik med uporabljenimi MSRP in MSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Na novo sprejeti standardi in pojasnila

Računovodske usmeritve, ki jih je družba/skupina uporabila pri pripravi svojih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov predhodnega poslovnega leta. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je družba/skupina sprejela za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje in, ki so opisana v nadaljevanju:

- Temeljni okvir standardov MSRP



Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je 29. marca 2018 objavil prenovo temeljnega okvira standardov pri računovodskem poročanju. Temeljni okvir določa celovit niz konceptov pri finančnem poročanju, določanju standardov, navodil za pripravljavce doslednih računovodskih usmeritev in za lažje razumevanje in interpretacijo standardov. UOMRS je objavil tudi ločen spremni dokument »Spremembe sklicev na temeljni okvir standardov MSRP«, ki je predstavitev dopolnil zadevnih standardov in služi za namen posodobitve sklicev na prenovljen temeljni okvir. Cilj odbora je nuditi podporo pri prehodu na prenovljen temeljni okvir podjetjem, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi navodil temeljnega okvira takrat, kadar določene transakcije ne obravnava noben standard MSRP. Za pripravljavce, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi temeljnega okvira, velja prenovljen temeljni okvir za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje.

- **MSRP 3: Poslovne združitve (dopolnila)**
UOMRS je objavil dopolnila pri opredelitvi poslovanja (dopolnila standarda MSRP 3), z namenom odpraviti negotovost pri določanju, ali gre za prevzem poslovanja ali skupine sredstev. Dopolnila veljajo za poslovne združitve, pri katerih je datum prevzema v obdobju prvega letnega poročanja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje, in za prevzem sredstev ob začetku tega obdobja ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena.

- **Standard MRS 1 Predstavljanje računovodskih izkazov in standard MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelitev izraza »pomembno« (dopolnila)**

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila pojasnjujejo opredelitev izraza pomembno in način njegove uporabe. V skladu z novo opredelitvijo »so informacije pomembne, če se lahko upravičeno pričakuje, da bo njihova opustitev, napačna navedba ali prikrivanje, vplivala na splošne odločitve primarnih uporabnikov računovodskih izkazov, ki te odločitve sprejemajo na podlagi računovodskih izkazov, ki zagotavljajo finančne informacije določenega podjetja«. Poleg tega je Odbor jasneje obrazložil tudi pojasnila, ki spremljajo opredelitev. Dopolnila obenem zagotavljajo usklajenost opredelitve izraza »pomembno« z vsemi standardi MSRP. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **Reforma referenčne obrestne mere - MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7 (dopolnila)**

Septembra 2019 je v okviru zaključne faze odziva na učinke reforme medbančnih obrestnih mer (IBOR) na računovodsko poročanje podjetij, Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) objavil dopolnila standardov MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7. Dopolnila obravnavajo zadeve, ki vplivajo na finančno poročanje v obdobju pred zamenjavo obstoječe referenčne obrestne mere z nadomestno obrestno mero ter posledice tega na posebne zahteve v povezavi z računovodskim varovanjem pred tveganjem iz standardov MSRP 9 Finančni instrumenti in MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznanje in merjenje, pri čemer mora podjetje upoštevati rezultate analize predvidenega poslovanja v prihodnosti. Podjetja lahko za pripoznanje vseh varovanj pred tveganjem na katere ima neposreden vpliv reforma referenčne obrestne mere, uporabijo začasno olajšavo in v obdobju negotovosti pred zamenjavo obstoječe referenčne obrestne mere z nadomestno skoraj netvegano obrestno mero, nadaljujejo s pripoznanjem računovodskega varovanja pred tveganjem. Dopolnila standarda MSRP 7 Finančni instrumenti: Razkritja v povezavi z dodatnimi razkritji z vidika negotovosti, ki izhajajo iz reforme referenčne obrestne mere. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. V drugi fazi projekta (osnutek) se bo Odbor posvetil zadevam, ki bi lahko vplivale na računovodsko poročanje v obdobju, ko podjetje obstoječo referenčno obrestno mero nadomesti z netvegano obrestno mero. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

**Pomembne računovodske ocene in presoje**

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke posloводства družbe, ki temeljijo na izkušnjah in drugih utemeljenih dejavnikih. Ocene zajemajo naslednje postavke: amortizacijsko vrednost, življenjsko dobo osnovnih sredstev in popravke vrednosti dvomljivih terjatev. Ocena, ki se nanaša na prihodnost pa so rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, diskontirane na dan poročanja in popravljene z ocenjenim faktorjem fluktuacije zaposlenih.

Pri uporabi računovodskih usmeritev sta morala izvršna direktorja poleg ocen, ki najbolj vplivajo na vrednosti v računovodskih izkazih presoditi tudi postavko opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva.

Oslabitev nefinančnih sredstev:

Oslabitev obstaja, kadar knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njegovo nadomestljivo vrednost, ki je njena vrednost pri uporabi ali poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, in sicer tista, ki je večja. Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, se določa na podlagi razpoložljivih podatkov iz realiziranih prodajnih transakcij, izvedenih po tržnih pogojih za primerljiva sredstva ali na podlagi opazovanih tržnih cenah zmanjšanih za osnovne stroške prodaje.

Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin

Poslovodstvo je v letu 2020 ocenilo, da zaradi Covid-19 situacije in njenih vplivov na poslovanje družbe, obstajajo indikatorji za slabitve nepremičnin družbe, zato je opravilo test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.

Osnovna sredstva

Poslovodstvo je opravilo test slabitve denar ustvarjajoče skupine sredstev - hotelov po stanju na dan 30.6.2020 na podlagi cenitve teh nepremičnin. Cenitev je bila opravljena s strani zunanjega neodvisnega pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Pri cenitvi je bila uporabljena metoda diskontiranega denarnega toka ob upoštevanju naslednjih ključnih predpostavk: stopnja kapitalizacije 9,84%, dolgoročna stopnja rasti 0%. Po stanju na dan 30.6.2020 ocenjene tržne vrednosti hotelov presegajo knjigovodske vrednosti denar ustvarjajoče skupine sredstev, zato v računovodskih izkazih na 30.6.2020 ni bila potrebna slabitev.

Na dan 31.12.2020 je poslovodstvo ponovno preverilo, ali obstajajo indikatorji, ki bi nakazovali na potrebo po slabitvi. Poslovodstvo je opravilo interen test potrebe po slabitvi opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2020 za potrebe priprave izkazov družbe na dan 31.12.2020. Poslovodstvo je ugotovilo, da ne obstajajo dodatni indici in potrebe po slabitvi razen indecev in dokazov, ki so obstajali že ob pripravi ocene vrednosti na dan 30.6.2020. Poslovodstvo zato ocenjuje, da se okoliščine, ki imajo vpliv na omenjeno oceno vrednosti nepremičnin, od 30.6.2020 do 31.12.2020 niso pomembneje spremenile, in da je zato ta ocena vrednosti po mnenju poslovodstva še vedno primerna osnova za test slabitve. Na podlagi ponovnega testa slabitve poslovodstvo zaključuje, da osnovna sredstva na 31.12.2020 niso oslabljenjena ter da ni potrebna njihova slabitev v računovodskih izkazih 31.12.2020.

Naložbene nepremičnine

Poslovodstvo je opravilo tudi test slabitve naložbenih nepremičnin po stanju na dan 30.6.2020 na podlagi cenitve teh nepremičnin. Cenitev je bila opravljena s strani zunanjega neodvisnega pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Pri cenitvi je bila uporabljena metoda diskontiranega denarnega toka ob upoštevanju naslednjih ključnih predpostavk: stopnja kapitalizacije 7,65%, dolgoročna stopnja rasti 0%. Po stanju na dan 30.6.2020 ocenjene tržne vrednosti hotelov presegajo knjigovodske vrednosti, zato v računovodskih izkazih na 30.6.2020 ni bila potrebna slabitev.

Na dan 31.12.2020 je poslovodstvo ponovno preverilo, ali obstajajo indikatorji, ki bi nakazovali na potrebo po slabitvi naložbenih nepremičnin. Poslovodstvo je opravilo interen test potrebe po slabitvi naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2020 za potrebe priprave izkazov družbe na dan 31.12.2020. Poslovodstvo je ugotovilo, da ne obstajajo dodatni indici in potrebe po slabitvi razen indecev in dokazov, ki so obstajali že ob pripravi ocene vrednosti na dan 30.6.2020. Poslovodstvo zato ocenjuje, da se okoliščine, ki imajo vpliv na



omenjeno oceno vrednosti nepremičnin, od 30.6.2020 do 31.12.2020 niso pomembneje spremenile, in da je zato ta ocena vrednosti po mnenju posloводства še vedno primerna osnova za test slabitve. Na podlagi ponovnega testa slabitve posloводство zaključuje, da naložbene nepremičnine na 31.12.2020 niso oslabiljena ter da ni potrebna njihova slabitev v računovodskih izkazih 31.12.2020.

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

Skupina je sprejela naslednje računovodske presoje, ki pomembno vplivajo na določitev zneska in trenutka pripoznavanja prihodkov iz pogodb s kupci:

Določitev trenutka izvršitve pogodbenih obveznosti

Prihodke od prodaje blaga in storitev Skupina v celoti pripoznava v trenutku prodaje. Od trenutka prodaje naprej Skupina nima več obvladovanja nad prodanim blagom ali storitvami.

Prodaja v imenu in za račun tretjih

Skupina ima s kupci sklenjene pogodbe za opravljanje storitev za in v imenu kupcev. V okviru teh pogodb kupcem zagotavlja opravljanje storitev. Skupina je določila, da pred prenosom blaga na kupca teh storitev ne obvladuje.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

Skupina pri ocenjevanju življenjske dobe sredstev upošteva pričakovano fizično izrabljanje, tehnično staranje, gospodarsko staranje ter pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe. Prav tako Skupina preverja spremembo prvotno ocenjene dobe koristnosti pri pomembnejših sredstvih.

Ocena oblikovanih rezervacij za tožbe

Rezervacija za tožbe se pripozna, če obstajajo pravne obveze, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti, in obstaja več kot 50% verjetnost, da bo te obveze potrebno poravnati. Morebitne obveze, ki jih ni mogoče zanesljivo oceniti in za katere verjetnost poravnave je negotova, se ne izkazujejo kot rezervacije temveč izvenbilančno kot potencialne obveznosti.

Ocena oblikovanih rezervacij za pozaposlitvene in druge dolgoročne zasluge zaposlencev

V okviru obvez za določene pozaposlitvene in druge zasluge so evidentirane sedanja vrednost odpravnin ob upokojitvi in jubilejne nagrade. Pripoznane so na osnovi aktuarskega izračuna. Aktuarski izračun temelji na predpostavkah in ocenah, veljavnih v času nastanka izračuna, ki se zaradi sprememb v prihodnje lahko razlikujejo od dejanskih predpostavk, ki bodo veljale takrat. To se nanaša predvsem na določitev diskontne stopnje, ocene fluktuacije zaposlenih, ocene smrtnosti in ocene rasti plač. Obveze za določene zasluge so zaradi kompleksnosti aktuarskega izračuna in dolgoročnega značaja postavke, občutljive za spremembe navedenih ocen.

Ocena možnosti pripoznanja odloženih terjatev za davek

Skupina oblikuje odložene terjatve za davek iz naslova oblikovanja začasnih časovno-usklajevalnih razlik, davčnih dobropisov in davčnih izgub, v kolikor obstajajo. Skupina na dan zaključenih izkazov preveri pogoje za pripoznanje odloženih terjatev za davek na temelju verjetnosti obstoja bodočega davčnega dobička, ki bo omogočil pokritje odbitnih davčnih razlik. Odložena terjatev za davek se pripozna v primeru verjetnega razpoložljivega prihodnjega dobička pred davki, v breme katerega bo v prihodnje mogoče uporabiti odloženo terjatev.

Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice in druge pravice. Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi se izkazujejo dolgoročne premoženjske pravice, dolgoročno odloženi stroški razvijanja, dobro ime, dolgoročne aktivne časovne razmejitve in predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost so vštete tudi nevračljive nakupne dajatve. Neopredmetena dolgoročna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je skupina za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti.



Za neopredmeteno sredstvo je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja in se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo. Uporabljena amortizacijska stopnja za dolgoročne premoženjske pravice se giblje med 3 % in 50 %. Sprememba amortizacijskih stopenj ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva skupine obsegajo zemljišča, gradbene objekte, stanovanja, opremo, investicije v teku ter terjatve za predujme za opredmetena osnovna sredstva. Ločeno se izkazujejo osnovna sredstva v pridobivanju in uporabi. Del opredmetenih osnovnih sredstev, ki se oddajajo v najem, je prenesen med naložbene nepremičnine. Deli opredmetenih osnovnih sredstev večje vrednosti, ki imajo različne dobe koristnosti, se obračunavajo kot posamezna opredmetena osnovna sredstva.

Opredmeteno osnovno sredstvo se na začetku ovrednoti po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo. Opredmetena osnovna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju opredmetenega sredstva je skupina za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

Stroški, ki kasneje nastajajo v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom in povečujejo njegovo prihodnjo korist v primerjavi s prvotno ocenjenimi, povečujejo njegovo nabavno vrednost.

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega sredstva je izkazana kot prevrednotovalni poslovni odhodek ali kot prevrednotovalni poslovni prihodek.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Zemljišča se ne amortizirajo. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 % in se v primerjavi z letom 2019 niso spremenile.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost.

Najemi

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo oziroma, ali pogodba vsebuje najem. Pogodba je najemna pogodba oziroma vsebuje najem, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Družba določi trajanje najema kot obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- a) obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil; in
- b) obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnost ne bo izrabil.

Družba kot najemnik

Družba uporablja enoten pristop pripoznavanja in merjenja za vse najeme, razen za kratkoročne najeme in najeme sredstev z majhno vrednostjo. Družba pripozna obveznost iz najema za plačila najemnin in pravico do uporabe sredstev, ki predstavlja pravico do uporabe sredstev v najemu.

i) Pravica do uporabe sredstev

Družba pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe na dan začetka najema (tj. na dan, ko je sredstvo v najemu na razpolago za uporabo).



Pravica do uporabe sredstev se izmeri po nabavni vrednosti, zmanjšani za popravek vrednosti in izgubo zaradi oslabitve, s prilagoditvijo nabavne vrednosti ob vsakem ponovnem merjenju obveznosti iz najema. Nabavna vrednost pravice do uporabe sredstev zajema znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema, začetne neposredne stroške in plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najem.

Pravica do uporabe sredstev se amortizira enakomerno v obdobju trajanja najema ali ocenjeni dobi koristnosti sredstev in sicer v tistem obdobju, ki je krajše kot je opisano v nadaljevanju:

- transportna oprema 10 do 20 %
- motorna vozila in druga oprema 10 do 20 %
- zgradbe 2,5 do 10 %

Če se ob zaključku najema lastništvo nad najetim sredstvom prenese na družbo ali če družba izrabí opcijo nakupa, se amortizacija izračuna na podlagi ocenjene dobe koristnosti sredstva.

Družba prevrednotuje pravice do uporabe sredstev tudi za morebitno oslabitev.

ii) Obveznost iz najema

Na dan začetka najema pripozna družba obveznost iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane.

Najemnine vključujejo nespremenljive najemnine, zmanjšane za vse terjatve za spodbude za najem, sprejemljive najemnine, ki so odvisne od indeksa ali stopnje, in zneski, za katere se pričakuje, da jih bo najemnik plačal na podlagi jamstev za preostalo vrednost. V najemnine je vključena tudi izpolnitvena cena možnosti nakupa, če je precej gotovo, da bo družba izrabila to možnost, in plačila kazni za odpoved najema, če trajanje najema kaže, da bo družba izrabila možnost odpovedi najema.

Spremenljive najemnine, ki niso odvisne od indeksa ali stopnje, se pripoznajo kot strošek (razen če so stroški nastali pri proizvodnji zalog) v obdobju, v katerem se zgodi ali dogodek ali pogoj, ki sproži plačilo.

Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin uporablja družba predpostavljeno obrestno mero za sposojanje na dan začetka najema, saj obrestne mere v najemni pogodbi ni mogoče določiti. Po datumu začetka najema se znesek obveznosti iz najema poveča za natečene obresti in zmanjša za vsa izvršena plačila najemnin. Poleg tega se knjigovodska vrednost obveznosti iz najema ponovno oceni v primeru prilagoditve ali spremembe obdobja trajanja najema, spremembe višine najemnine (npr. sprememba prihodnjih zneskov najemnine kot posledica spremembe indeksa ali stopnje za določanje višine najemnin) ali spremembe ocene opcije nakupa najetega sredstva.

Družba je obveznost iz najema pripoznala v postavki druge dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti.

iii) Kratkoročni najemi in najemi sredstev z majhno vrednostjo

Družba uporablja izjemo od pripoznanja kratkoročnega najema (tj. pri najemih, katerih obdobje najema traja 12 mesecev ali manj in ne vključujejo opcije nakupa). Obenem uporablja družba izjemo od pripoznanja sredstev z majhno vrednostjo in sicer v povezavi z najemom sredstev, za katere velja, da so majhne vrednosti. Pri kratkoročnih najemih in najemu sredstev z majhno vrednostjo pripozna družba strošek najemnine enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema.

Družba kot najemodajalec

Najemne pogodbe v povezavi s katerimi ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom, so razvrščene med poslovne najeme. Prihodki od najemnin se obračunavajo enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema in pripoznajo med prihodki v izkazu poslovnega izida. Začetni neposredni stroški so dodatni stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno pogajanju in dogovarjanju o najemu, povečujejo knjigovodsko vrednost najetega sredstva in se pripoznajo v celotnem obdobju trajanja najema enako kot prihodki od najemnin. Pogojne najemnine se pripoznajo kot prihodek v obdobju, v katerem so zaslužene.



Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se giblje med 3 % do 6 %. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v izkazu poslovnega izida. Naložbene nepremičnine se v letu 2020 niso prevrednotovale.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

Po prvotnem pripoznanju skupina razvrsti finančna sredstva v skupino sredstev po odplačni vrednosti, pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa in pošteni vrednosti skozi poslovni izid.

Ob začetnem pripoznanju je razvrstitev finančnih sredstev odvisna od značilnosti pogodbenega denarnega toka finančnega sredstva in poslovnega modela skupine za upravljanje z njim. Z izjemo terjatev iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je skupina uporabila praktično rešitev, ob prvotnem pripoznanju skupina izmeri finančno sredstvo po pošteni vrednosti, ki je (v primeru finančnega sredstva, ki ni pripoznano po pošteni vrednosti prek poslovnega izida), povečana za stroške transakcije. Terjatve iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je skupina uporabila praktično rešitev, se merijo po transakcijski ceni, ki je določena v skladu z določili standarda MSRP 15. Glejte računovodsko usmeritev Prihodki iz pogodb s kupci.

Za razvrstitev in merjenje finančnega sredstva po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, mora finančno sredstvo ustvarjati denarne tokove, ki vsebujejo "izključno plačila glavnice in obresti (SPPI)" od neporavnane zneska glavnice. Tako imenovani test SPPI mora podjetje opraviti za vsak posamezen finančni instrument.

Način obvladovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja denarnih tokov je določen v poslovnem modelu skupine za upravljanje s finančnimi sredstvi. Poslovni model določa, ali bodo denarni tokovi pritekali iz naslova zbiranja pogodbenih denarnih tokov, iz prodaje finančnih sredstev ali obojega.

Nakup ali prodaja finančnih sredstev, pri katerih se zahteva dobava sredstev v roku, ki je določen z uredbo ali konvencijo na trgu (redno trgovanje), se pripoznajo na datum trgovanja, t.j. na dan, ko družba sprejme zavezo za nakup ali prodajo sredstva.

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

- finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega (kapitalski instrumenti)
- finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

Skupina meri finančna sredstva po odplačni vrednosti, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- podjetje ima finančno sredstvo v posesti v okviru poslovnega modela, s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen zbiranja pogodbenih denarnih tokov
- in
- pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice



Finančna sredstva po odplačni vrednosti se po prvotnem pripoznanju merijo z uporabo metode efektivnih obresti (EIR), z obračunom morebitne izgube iz oslabitve. Dobički in izgube se pripoznajo v poslovnem izidu ob odpravi, spremembi ali oslabitvi teh sredstev.

Finančna sredstva po odplačni vrednosti, ki jih poseduje skupina, vključujejo terjatve iz poslovanja ter dana posojila.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)

Skupina pripozna dolžniške instrumente po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- skupina poseduje finančno sredstvo v okviru poslovnega modela s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja pogodbenih denarnih tokov in za prodajo
- in
- pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice

Za dolžniške instrumente, ki so pripoznani po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se prihodki iz obresti, tečajne razlike in izgube zaradi oslabitve ali razveljavitve pripoznajo v izkazu poslovnega izida in obračunajo na enak način kot pri finančnih sredstvih po odplačni vrednosti. Vse ostale spremembe poštene vrednosti se pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Po odpravi pripoznanja se kumulativna sprememba poštene vrednosti, ki je pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu, reciklira v poslovni izid.

Finančna sredstva, pripoznana po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (kapitalski instrumenti)

Ob začetnem pripoznanju se lahko skupina odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih instrumentov po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če ti izpolnjujejo opredelitev kapitala iz računovodskega standarda MRS 32 Finančni instrumenti: Predstavitev in jih ne poseduje za namen trgovanja. Razvrstitev se določi po posameznem finančnem instrumentu.

Dobički in izgube iz naslova teh finančnih sredstev se nikoli ne reciklirajo v poslovni izid. Dividende se pripoznajo kot drugi prihodki v izkazu poslovnega izida ob vzpostavitvi pravice skupine do plačila, razen če skupina takšne prihodke koristi za poplačilo dela stroškov v zvezi s finančnim sredstvom, pri čemer se ti dobički pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Lastniški instrumenti po pošteni vrednosti pred drugega vseobsegajočega donosa niso predmet slabitve.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančna sredstva, namenjena trgovanju, finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida ali finančna sredstva, ki jih mora podjetje izmeriti po pošteni vrednosti. Finančna sredstva so razvrščena med sredstva, namenjena trgovanju, če so pridobljena z namenom prodaje ali ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. Izvedeni finančni instrumenti, vključno z ločenimi vgrajenimi izvedenimi finančnimi instrumenti, so razvrščeni v skupino finančnih sredstev, ki so namenjena trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem. Finančna sredstva, ki ustvarjajo denarne tokove in, ki niso izključno plačila glavnice in obresti, se razvrstijo in izmerijo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida ne glede na izbrani poslovni model. Ne glede na merila za pripoznanje dolžniških instrumentov, ki so razvrščeni po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, kot je opisano zgoraj, se pri prvotnem pripoznanju dolžniški instrumenti razvrstijo v skupino po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, če se s tem odpravi ali bistveno zmanjša računovodska neusklajenost.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida so v izkazu finančnega položaja izkazana po pošteni vrednosti vključno z neto spremembo poštene vrednosti, ki je pripoznana v izkazu poslovnega izida.

Izvedeni finančni instrument, ki je vgrajen v hibridno pogodbo s finančno obvezo ali nefinančnim gostiteljem,



moramo ločiti od gostitelja in ga obračunati kot ločen izpeljani finančni instrument, če: gospodarske značilnosti in tveganja niso tesno povezana z gostiteljem; bi ločen instrument z enakimi pogoji kot vgrajeni izvedeni finančni instrument ustrezal opredelitvi izvedenega finančnega instrumenta; in hibridna pogodba ni izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida. Vgrajeni izvedeni finančni instrumenti se merijo po pošteni vrednosti, pri čemer so spremembe poštene vrednosti pripoznane v poslovnem izidu. Ponovna ocena poštene vrednosti je potrebna le v primeru spremembe pogojev pogodbe, ki znatno vplivajo na spremembo denarnih tokov, ali na prerazvrstitev finančnega sredstva iz skupine po pošteni vrednosti prek poslovnega zida.

Izvedeni finančni instrument, ki je vgrajen v hibridno pogodbo z gostiteljskim finančnim sredstvom, se ne obračuna ločeno. Podjetje mora gostiteljsko finančno sredstvo skupaj z vgrajenim izpeljanim finančnim instrumentom v celoti opredeliti kot finančno sredstvo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Odprava pripoznanja

Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva (ali, kadar je ustrezno del finančnega sredstva ali del skupine sorodnih finančnih sredstev) iz konsolidiranega izkaza finančnega položaja), če:

- so potekle pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva
- ali
- je skupina svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva prenesla ali prevzela obvezo, da v doglednem času v celoti poravnava prejem denarnih tokov tretjim osebam v okviru "prehodne" ureditve in (a) je skupina prenesla vsa tveganja in koristi iz naslova sredstva ali (b) ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva, temveč je prenesla obvladovanje le tega.

Ob prenosu svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva ali ob sprejemu prehodne ureditve, skupina oceni če in v kolikšni meri je ohranila tveganja in koristi iz naslova lastništva. Če skupina ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva in ni prenesla obvladovanja sredstva, potem nadaljuje s pripoznanjem prenesenega sredstva v obsegu svoje neprekinjene udeležbe v sredstvu. V tem primeru mora skupina pripoznati tudi s tem povezano obvezo. Preneseno sredstvo in z njim povezana obveza se merita z uporabo metode, ki odraža pravice in obveznosti, ki jih je družba ohranila.

Nadaljnje sodelovanje v obliki jamstva nad prenesenim sredstvom se izmeri v višini prvotne neodpisane vrednosti sredstva ali najvišjega zneska nadomestila, ki bi ga morala skupina plačati, in sicer nižjega od obeh.

Oslabitev finančnih sredstev

V skladu z MSRP 9 je skupina prešla z modela nastalih izgub na model pričakovanih izgub, v skladu s katerim družba pripoznava ne samo nastale izgube, temveč tudi izgube, za katere se pričakuje, da bodo nastale v prihodnosti.

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega sredstva, in ki jih je mogoče zanesljivo izmeriti.

Objektivni dokazi o oslabitvi finančnih sredstev so lahko naslednji: neizpolnitev ali kršitev s strani dolžnika; prestrukturiranje zneska, ki so ga drugi dolžni družbi, če se ta strinja; znaki, da bo dolžnik šel v stečaj; izginotje delujočega trga za tovrstni instrument.

Oslabitev terjatev in danih posojil

Skupina oceni dokaze o oslabitvi terjatev posebej ali skupno. Vse pomembne terjatve se posamezno izmerijo za namen posebne oslavitve. Če se oceni, da knjigovodska vrednost terjatve presega njeno pošteno, to je udenarljivo vrednost, se terjatev slabi. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se štejejo kot dvomljive, v primeru, da se je začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve.

Popravke vrednosti terjatev skupina oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se



praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko skupina oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da skupina a ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Skupina pripozna odpis finančnega sredstva kadar utemeljeno pričakuje, da pogodbenih denarnih tokov ne bo uspela izterjati.

Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju. Skupina prav tako ne slabi terjatev do družb v skupini Union Hoteli, saj se za te smatra, da bodo slednje poravnane.

Ocena slabitev temelji na pričakovanih kreditnih izgubah, povezanih z verjetnostjo neplačil terjatev in posojil v naslednjih 12 mesecih, razen če se je kreditno tveganje bistveno povečalo od začetnega pripoznanja. V teh primerih ocena slabitev temelji na verjetnosti neplačila v obdobju celotnega trajanja finančnega sredstva (LECL). Pričakovane kreditne izgube predstavljajo razliko med pogodbenimi denarnimi tokovi, ki so zapadli po pogodbi in vsemi denarnimi tokovi, za katere skupina pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

Slabitve za pričakovane kreditne izgube skupine se ocenjujejo v dveh fazah. Za kreditne izpostavljenosti, pri katerih po začetnem pripoznanju ni bilo znatnega povečanja kreditnega tveganja, se slabitve za pričakovane kreditne izgube pripoznajo za kreditne izgube, ki so posledica neplačil, ki so možna v naslednjih 12 mesecih. Za tiste kreditne izpostavljenosti, pri katerih je od začetnega pripoznanja prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja, družba pripozna popravek iz naslova izgub, ki jih pričakuje v preostali življenjski dobi izpostavljenosti, ne glede na obdobje neplačila.

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

Finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju razvrstijo med finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, dana in prejeta posojila, obveznosti iz poslovanja ali v skupino izvedeni finančni instrumenti, ki so določeni kot instrumenti učinkovitega varovanja pred tveganjem.

Vse finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju merijo po pošteni vrednosti. Dana in prejeta posojila ter obveznosti do dobaviteljev se prav tako pripoznajo po pošteni vrednosti, ki je zmanjšana za neposredne stroške transakcije.

Finančne obveznosti skupine vključujejo obveznosti iz poslovanja in druge obveznosti, dana in prejeta posojila vključno z dovoljenimi prekoračitvami stanja na bančnem računu ter izvedene finančne instrumente.

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančne obveznosti namenjene trgovanju in finančne obveznosti, ki so ob začetnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Finančne obveznosti so razvrščene med obveznosti, ki so namenjene trgovanju, če so pridobljene za namen ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. V to skupino spadajo tudi izvedeni finančni instrumenti, ki niso instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeli instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeljuje MSRP 9. Ločeni vgrajeni izvedeni finančni instrumenti so prav tako razvrščeni v skupino finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem.



Dobiček ali izguba iz finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, se pripozna v izkazu poslovnega izida. Finančne obveznosti, ki so ob prvotnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, so razvrščene v to skupino če, in samo če, so izpolnjena merila iz standarda MSRP 9. Skupina nima finančnih obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Dana in prejeta posojila

Ta skupina je najpomembnejša postavka finančnih instrumentov skupine. Po začetnem pripoznanju se dana in prejeta posojila merijo po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivne obrestne mere. Ob odpravi pripoznanja finančne obveznosti, se vsi dobički in izgube pripoznajo v poslovnem izidu in v okviru amortizacije efektivne obrestne mere.

Odplačna vrednost se obračuna upoštevajoč morebitne popuste ali premije ob nakupu ter pristojbine ali stroške, ki so sestavni del efektivne obrestne mere. Amortizacija efektivne obrestne mere se v izkazu poslovnega izida izkaže v okviru stroškov financiranja.

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

Pripoznanje finančne obveznosti se odpravi, ko je obveznost poravnana, preklicana ali preneha veljati. Kadar podjetje obstoječo finančno obveznost zamenja z drugo istega posojilodajalca pod bistveno drugačnimi pogoji ali se pogoji obstoječe obveznosti bistveno spremenijo, se taka zamenjava ali sprememba obravnava kot odprava pripoznanja prvotne obveznosti in pripoznanje nove obveznosti. Razlika v neodpisani vrednosti finančne obveznosti se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pobotanje finančnih instrumentov

Finančna sredstva in finančne obveznosti se pobotajo, pri čemer se neto razlika prikaže v konsolidiranem izkazu finančnega položaja, če obstaja trenutno izvršljiva pravna pravica za pobotanje pripoznanih zneskov in, če namerava podjetje izvesti poravnavo na neto osnovi s hkratnim unovčenjem sredstev in poravnavo obveznosti.

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter predelanih za zaloge. Skupina zaloge vrednoti po metodi povprečnih drsečih cen. Popisni presežki in primanjkljaji so izkazani med stroški. Zaloge se v primeru oslabitve prevrednotijo, zaradi okrepitve pa se ne prevrednotujejo. Najmanj na koncu poslovnega leta družba pregleda uporabnost zalog materiala ter trgovskega blaga in preveri, ali se zaloge zaradi oslabitve prevrednotujejo. Morebitne oslabitve se preverjajo in evidentirajo po skupinah posameznih vrst zalog. Zaloge je treba v celoti odpisati, če je njihova prodaja za vedno ustavljena ali je njihova uporaba prepovedana.

Denarna sredstva

Denarna sredstva in njihovi ustrezniki vsebujejo denarna in devizna sredstva (gotovino) v blagajni, na bančnih računih ter bančne depozite (do treh mesecev).

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček. Odkupljene lastne delnice se izkazujejo kot lastne delnice in se odštejejo od kapitala.

Osnovni kapital je kapital, ki je opredeljen v statutu in registriran na sodišču in so ga vplačali njihovi lastniki. Kapitalske rezerve predstavljajo vplačani presežki kapitala, druge kapitalske rezerve, ki so prenesene iz prevrednotovalnega popravka kapitala, ter povečanje kapitala iz naslova izvedene pripojitve. Rezerve iz dobička so zadržani del čistega dobička iz preteklih let. Preneseni dobiček iz preteklih let je ostanek tedanjega čistega



dobička, ki ni bil razdeljen v obliki dividend oziroma razporejen med rezerve. Čisti poslovni izid pa izhaja iz izračuna v izkazu poslovnega izida za tekoče leto.

Dolgoročne rezervacije

Dolgoročne rezervacije se pojavijo, kadar je sedanja obveznost podjetja posledica preteklih dogodkov in je verjetno, da bo za njihovo poravnavo potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi in je mogoče zanesljivo oceniti znesek obveze.

Družba oblikuje rezervacije za odpravnine ob upokojitvi, za jubilejne nagrade, za kočljive pogodbe, za vnaprej vračunane stroške ter za dolgoročno razmejene subvencije. Na osnovi aktuarskega izračuna so pripoznani nerealizirani aktuarski dobički ali izgube tekočega leta za odpravnine v kapitalu, stroški sprotnega službovanja in stroški obresti pa so izkazani v izkazu poslovnega izida. Za jubilejne nagrade so v izkazu poslovnega izida prikazani tako stroški sprotnega službovanja, stroški obresti kot aktuarski dobički ali izgube.

Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih prihodnjih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontirane na dan izkaza finančnega položaja. Dolgoročne rezervacije se zmanjšujejo neposredno za stroške oziroma odhodke, zaradi katerih so bile oblikovane.

Dolgoročne rezervacije na račun odloženih prihodkov se prenesejo med poslovne prihodke poslovnega leta, v katerem so se pojavili stroški.

Državne podpore

Državne podpore se na začetku pripoznajo v računovodskih izkazih kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se pripoznava strogo dosledno kot prihodki v obdobjih, v katerih nastajajo zadevni stroški, ki naj bi jih le-te nadomestile. S sredstvi povezane državne podpore se v izkazu poslovnega izida pripoznava strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva. Državna pomoč iz naslova interventnih zakonov v povezavi s Covid-19 za pokrivanje stroškov v letu 2020, je na podlagi ocene posloводства glede izpolnjevanja pogojev v celoti pripoznana med drugimi prihodki iz poslovanja za leto 2020.

Dolgoročni dolgovi

Dolgoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba vrniti v obdobju, daljšem od leta dni. Lahko so poslovni ali finančni. Na začetku se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Del dolgoročnih dolgov, ki zapadejo v plačilo v letu dni, se izkaže med kratkoročnimi dolgovi. Če so dolgoročni dolgovi izraženi v tuji valuti in se po njihovem prvem pripoznanju spremeni tečaj, se ustrezno prevrednotijo. Povečanje tečaja povečuje finančne odhodke, zmanjšanje pa finančne prihodke.

Dolgoročni dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave, če o tem obstaja sporazum z upnikom. Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvirni vrednosti, zmanjšani za odplačilo glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Obresti od dolgoročnih dolgov so finančni odhodki.

Kratkoročni dolgovi

Kratkoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba poravnati v letu dni. Lahko so finančni ali poslovni. Kratkoročni finančni dolgovi so dobljena kratkoročna posojila in izdani kratkoročni vrednostni papirji. Kratkoročni poslovni dolgovi pa so obveznosti do dobaviteljev, obveznosti do zaposlencev, obveznosti v zvezi z obrestmi, obveznosti do države, obveznosti za dobljena predplačila ter druge kratkoročne obveznosti.

Ob začetnem pripoznavanju se kratkoročni dolgovi ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin. Zamudne obresti od kratkoročnih dolgov so finančni odhodki. Če so dolgovi izraženi v tuji valuti, se prevrednotijo, če se spremeni valutni tečaj. Povečanje dolgov povečuje redne finančne odhodke, zmanjšanje pa redne finančne prihodke.

**Dividende**

Dividende so priznane kot obveznost v obdobju, v katerem skupščina delničarjev sprejme odločitev o izplačilu dividende in datum knjiženja obveznosti.

Prihodki

Prihodki se priznajo, če je povečanje gospodarskih koristi povezano s povečanjem sredstev ali zmanjšanjem dolgov in je to mogoče zanesljivo izmeriti. Razvrščeni so na poslovne in finančne prihodke.

Poslovni prihodki izvirajo iz redne dejavnosti. Priznavajo se na osnovi izdanih faktur na podlagi prodajnih cen, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje.

Prihodki od najemnin iz naložbenih nepremičnin se priznajo med prihodki enakomerno med trajanjem najema.

Prihodki, ki so nastali iz poslov v skupini, se izločijo iz konsolidiranih prihodkov, hkrati pa se izločijo tudi konsolidirani stroški materiala in storitev oziroma odhodki.

Finančni prihodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami, pa tudi v zvezi s terjatvami.

Obresti se obračunavajo sorazmerno glede na pretečeno obdobje, neodplačani del glavnice ter veljavno obrestno mero.

Državne subvencije se priznajo kot prihodki v obdobjih, v katerih se vzporejajo z zadevnimi stroški, ki naj bi jih nadomestile (v obdobju pričakovane dobe uporabnosti sredstva, v enakih letnih obrokih).

Prihodki iz pogodb s kupci

Skupina prihodke iz pogodb s kupci prizna ob prenosu obvladovanja blaga ali storitev na kupca v znesku, ki odraža nadomestilo, za katerega družba meni, da bo upravičena v zameno za to blago ali storitve. Skupina je ugotovila, da v zvezi s prihodki nastopa kot principal, saj pred prenosom blaga ali storitev na kupca, to blago in storitve obvladuje.

Prodaja storitev

Prodaja storitev se prizna v obračunskem obdobju, v katerem se opravijo storitve, glede na zaključek posla, ocenjenega na podlagi dejansko opravljene storitve kot sorazmernega dela celotnih storitev, ki se opravijo.

Skupina presodi, ali pogodba vsebuje tudi druge obljube, ki predstavljajo ločene izvršitvene obveze, na katere mora razvrstiti del transakcijske cene. Pri določanju transakcijske cene prodanih proizvodov družba upošteva učinke variabilnega nadomestila, obstoj pomembnih sestavin financiranja v pogodbi, nedenarno nadomestilo in nadomestilo kupcu (kar je ustrezno).

Variabilno nadomestilo

Če je pogodbeno nadomestilo variabilno, skupina oceni znesek nadomestila, do katerega bo upravičena v zameno za prenos blaga in storitev na kupca. Omejeno variabilno nadomestilo, ki ga podjetje oceni ob začetku veljavnosti pogodbe, ostane omejeno vse dokler obstaja verjetnost, da bo ob naknadni odpravi negotovosti, ki je povezana z variabilnim nadomestilom, prišlo do pomembnega zmanjšanja v višini pripoznanih prihodkov

Pomembna sestavina financiranja

Običajno skupina od svojih kupcev prejme plačila v naprej (delno ali v celoti, odvisno od vrste kupca). Na podlagi praktične rešitve iz 63. člena standarda MSRP 15, pri čemer obljubljenega zneska nadomestila ne prilagodi za učinke pomembne sestavine financiranja, če ob začetku veljavnosti pogodbe pričakuje, da bo od prenosa obljubljenega blaga ali storitve na kupca do plačila nadomestila za to blago ali storitev preteklo 12 mesecev ali manj.

Sredstva iz pogodb

Sredstva iz pogodb predstavljajo pravica do nadomestila v zameno za blago ali storitve, ki jih skupina prenese na kupca. Če skupina opravi prenos blaga ali storitev na kupca preden kupec poravnava nadomestilo ali pred zapadlostjo nadomestila v plačilo, se nadomestilo pripozna kot pogojna obveznost iz pogodbe.

Terjatve iz poslovanja



Terjatev predstavlja pravico skupine do brezpogojnega zneska nadomestila, tj. nadomestilo zapade v plačilo v določenem roku. Glejte računovodske usmeritve za pripoznanje finančnih sredstev v točki *Finančna sredstva - začetno pripoznanje in naknadno merjenje*.

Obveznosti na podlagi pogodb s kupci

Obveznosti iz pogodb predstavljajo obveznost prenosa blaga ali storitev na kupca v zameno za nadomestilo, ki ga je skupina prejela od kupca (ali ga je kupec dolžan poravnati). Če kupec nadomestilo poravnava pred prenosom blaga ali storitev na kupca, se obveznost iz pogodbe pripozna na dan poravnave ali na dan zapadlosti v plačilo (kar nastopi prej). Obveznosti iz pogodbe se pripoznajo kot prihodki, ko skupina izpolni svojo izvršitveno obvezo po pogodbi.

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi povezano z zmanjšanjem sredstev ali povečanjem dolga in je to zmanjšanje moč zanesljivo izmeriti. Razvrščeni so na poslovne in finančne odhodke.

Stroški se po naravnih vrstah razvrščajo med stroške materiala, storitev, dela, amortizacije in ostali stroški.

Stroški materiala in storitev predstavljajo zneski na računih, zmanjšani za popuste in vstopni DDV. Stroške dela predstavljajo bruto plače, prispevki, prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje ter drugi stroški dela (prevoz, regres, prehrana, jubilejne nagrade, odpravnine). Amortizacija se obračunava posamično, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Ostale stroške predstavljajo izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev, popravke vrednosti pri obratnih sredstvih, rezervacije ter druge odhodki poslovanja.

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in naložbenja, pa tudi odhodki, ki so v zvezi z obveznostmi.

Davek od dohodkov pravnih oseb

Davčno leto je enako poslovnemu in traja od 1. 1. do 31. 12. istega leta.

Davek od dohodkov pravnih oseb poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Izkaže se v izkazu poslovnega izida. Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi stopenj, veljavnih na dan izkaza finančnega položaja in morebitnih prilagoditev davčnih obveznosti, povezanih s preteklimi poslovnimi leti.

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

Odloženi davek je v celoti prikazan z uporabo metode obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi vrednostmi v računovodskih izkazih. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi koriščene. Odloženi davek se določi po davčnih stopnjah (in zakonih), ki so v veljavi ali vsebinsko veljajo na dan izkaza finančnega položaja in za katere je upravičeno pričakovati, da bodo veljale tudi v času, ko bo terjatev za odloženi davek realizirana oziroma bo obveznost za odloženi davek poravnana.

Terjatve za odloženi davek se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov in so pripoznane, če je verjetno, da se bo v prihodnosti pojavil razpoložljiv obdavčljivi dobiček, iz katerega bo mogoče uporabitičasne razlike.

Tekoči in odloženi davek sta pripoznana v izkazu poslovnega izida, razen kadar se nanašata na postavke, ki so pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu; v teh primerih sta tekoči in odloženi davek prav tako pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31. 12. 2019 in 31. 12. 2020, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2020 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

**MSRP, ki še niso v veljavi in jih družba ni predčasno sprejela**

Dopolnila standarda MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 Naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige: Prodaja ali prispevek sredstev med naložbenikom in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom

Dopolnila obravnavajo znano neskladje med zahtevami standarda MSRP 10 in tistimi iz standarda MRS 28 pri obravnavi prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Glavna posledica dopolnil je, da podjetje pripozna celoten znesek dobička ali izgube kadar transakcija vključuje poslovanje (ne glede na to, ali se nahaja v hčerinski družbi ali ne). Za transakcije s sredstvi, ki jih podjetje ne uporablja pri poslovanju, pripozna le del dobička ali izgube tudi kadar se sredstva nahajajo v hčerinski družbi. Decembra 2015 je Odbor za mednarodne računovodske standarde datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v pričakovanju rezultatov projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov: Razvrstitev obveznosti med kratkoročne ali nekratkoročne (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. V odgovor na pandemijo koronavirusa Covid-19 je UOMRS odložil datum začetka veljavnosti za eno leto, tj. do 1. januarja 2023, da bi podjetjem zagotovila dovolj časa za izvedbo kakršnih koli sprememb v razvrstitvi obveznosti kot posledica dopolnil standarda. Dopolnila služijo kot pomoč podjetjem pri odločitvi, ali naj v izkazu finančnega položaja dolg in druge obveznosti z negotovim datumom poravnave razvrsti med kratkoročne ali nekratkoročne obveznosti in tako zagotoviti večjo doslednost pri upoštevanju zahtev standarda. Dopolnila vplivajo na predstavitev obveznosti v izkazu finančnega položaja, ne spreminjajo pa obstoječih zahtev v povezavi z merjenjem ali obdobjem pripoznanja bodisi sredstev, obveznosti, prihodkov ali odhodkov, bodisi informacij v razkritjih k tem postavkam. Prav tako dopolnila pojasnjujejo zahteve v povezavi z razvrstitvijo dolgov, ki jih lahko podjetje poravna z izdajo lastnih kapitalskih instrumentov. Dopolnil standardov Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

MSRP 3 Poslovne združitve; MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva; MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva ter letne izboljšave 2018-2020 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. UOMRS je objavil naslednja omejena dopolnila standardov MSRP:

- **Dopolnila standarda MSRP 3 Poslovne združitve so namenjene** posodobitvi sklica v standardu MSRP 3 na temeljni okvir standardov računovodskega poročanja, pri čemer pa ne spreminjajo računovodskih zahtev pri obračunavanju poslovnih združitev.
- **MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva (dopolnila)** Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštela izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo. Podjetje pripozna izkupiček od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.
- **MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva (dopolnila)** Dopolnila določajo stroške, ki jih podjetje upošteva pri opredelitvi stroškov izpolnitve pogodbe pri odločanju, ali je pogodba kočljiva.
- **Letne izboljšave 2018-2020** prinašajo nekatera manjša dopolnila standardov MSRP 1 - Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 - Finančni instrumenti, MRS 41 - Kmetijstvo ter ilustrativne primere k standardu MSRP 16 - Najemi

Dopolnil standardov Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 16 Najemi-spremembe najemnin zaradi posledic pandemije koronavirusa Covid 19 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. junija 2020 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba je dovoljena tudi pri pripravi računovodskih izkazov, ki jih na dan 28. maja 2020 poslovodstvo



še ni odobrilo. Namen dopolnil je najemnikom olajšati uporabo standarda MSRP 16 pri obračunavanju sprememb najemnin, ki so neposredna posledica pandemije koronavirusa Covid-19. Dopolnila omogočajo najemniku uporabo praktične rešitve tako, da vsako spremembo najemnin, ki je neposredna posledica pandemije obračuna na enak način, kot druge spremembe, ki sodijo v sklop standarda MSRP 16 (razen sprememb najemnin) pod pogojem, da so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- sprememba najemnin ima za posledico spremembo nadomestila za najem, ki je ali enako ali manjše od nadomestila določenega neposredno pred spremembo;
- vsako znižanje najemnin vpliva samo na plačila, ki po prvotni pogodbi zapadejo v plačilo 30. junija 2021 ali prej;
- vsi drugi pogoji najema ostanejo v veliki meri nespremenjeni.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Reforma referenčne obrestne mere - druga faza - MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 (dopolnila)

Avgusta 2020 je UOMRS objavil rezultate druge faze reforme referenčne obrestne mere in sicer dopolnitve standardov MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 ter s tem zaključil svoje delo v odgovor na reformo referenčne obrestne mere. Dopolnila vsebujejo začasno olajšavo pri poročanju učinkov zamenjave medbančne obrestne mere (IBOR) z alternativno skoraj netvegano obrestno mero (RFR) na računovodsko poročanje. Dopolnila omogočajo podjetjem praktično rešitev pri obračunu sprememb osnove za določanje pogodbenih denarnih tokov finančnih sredstev in obveznosti pri čemer mora podjetje efektivno obrestno mero prilagoditi tako, da odraža gibanje tržne obrestne mere. Poleg tega dopolnila omogočajo podjetjem določene olajšave od ukinitve varovanja pred tveganjem, vključno z začasno oprostitvijo od zahteve, da mora referenčna obrestna mera, ki je opredeljena kot varovana postavka, izpolnjevati ločeno opredeljive zahteve. Poleg tega dopolnila standarda MSRP 4 zavarovalnicam, ki še vedno uporabljajo MRS 39, omogočajo enake olajšave kot tiste, ki jih uvajajo dopolnila standarda MSRP 9. Dopolnila standarda MSRP 7 Finančni instrumenti: Razkritja od podjetja zahtevajo ustrezna razkritja, ki uporabnikom računovodskih izkazov omogočajo razumevanje učinka reforme referenčne obrestne mere na njegove finančne instrumente in strategijo upravljanja s tveganji. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2021 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Podjetje mora dopolnila uporabiti za nazaj, pri čemer pa mu ni treba preračunati podatkov preteklega obdobja. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Pojasnilo 2: Čisti prihodki iz prodaje

	v €	
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	2020	2019
PRIHODKI OD POGODB S KUPCI	4.168.760	22.718.016
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini Axor	1.680	3.486
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v Skupini Union hoteli	102.127	155.431
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	4.064.952	22.559.099
PRIHODKI OD NAJEMNIN	1.639.536	1.207.622
Prihodki od najemnin na domačem trgu	1.639.536	1.207.622
SKUPAJ	5.808.296	23.925.639

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE so v letu 2020 znašali 5.808.296 €, kar je za -76% oz. za 18.117.343 € kot v letu 2019.

	v €	
ČISTI PRIHODKI PO KATEGORIJAH	2020	2019
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini	37.674	129.519
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	36.570	129.222
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	1.104	297
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem	4.129.405	22.585.011
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	4.127.191	22.571.462
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	2.214	13.549
Čisti prihodki od najemnin	1.639.536	1.207.622
- Čisti prihodki od najemnin v skupini	64.453	25.912
- Čisti prihodki od najemnin	1.574.798	1.181.711
- Čisti prihodki od najemnin Axor	286	0
Čisti prihodki od prodaje	1.680	3.486
- Čisti prihodki od prodaje -Axor	1.680	3.486
SKUPAJ	5.808.296	23.925.639

Pojasnilo 3: Analiza stroškov in odhodkov



	v €	
STROŠKI IN ODHODKI	2020	2019
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	5.033	12.810
Stroški materiala	1.339.817	2.824.222
Stroški storitev	2.296.128	5.222.594
Stroški dela	3.013.454	5.620.470
Amortizacija	3.565.711	3.389.376
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	33.613	1.683.967
Neto slabitve in odpisi terjatev	299	56.259
Drugi poslovni odhodki	444.335	558.512
SKUPAJ	10.698.390	19.368.210

STROŠKI IN ODHODKI so v letu 2020 znašali 10.698.390 €, kar je za -45% oz. za 8.669.820 € kot v letu 2019.

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v €	
STROŠKI PO NARAVNIH VRSTAH	2020	2019
1. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
2. Stroški blaga, materiala in storitev	3.640.978	8.059.626
a) Stroški porabljenega materiala	228.463	1.100.458
- Stroški porabljenega materiala	228.463	1.100.458
- Stroški porabljenega materiala v skupini	0	0
b) Nabavna vrednost prodanega blaga	5.033	12.810
- Nabavna vrednost prodanega blaga	5.033	12.810
c) Stroški potrošnega materiala in energije	1.111.353	1.723.764
- Stroški potrošnega materiala in energije	1.111.353	1.723.764
d) Stroški storitev	2.296.128	5.222.594
- Stroški storitev	1.739.950	4.820.851
- Stroški storitev v skupini	556.178	401.743
3. Stroški dela	3.013.454	5.620.470
Stroški plač	2.105.786	3.930.614
Stroški socialnih zavarovanj	140.349	288.591
Stroški pokojninskih zavarovanj	204.008	451.774
Drugi stroški dela	563.311	949.491
4. Odpisi vrednosti	3.599.623	5.129.602
a) Amortizacija	3.565.711	3.389.376
- Amortizacija NDS	191.647	193.949
- Amortizacija nepremičnin	2.816.563	2.677.302
- Amortizacija opreme	557.501	518.125
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki	33.912	1.740.226
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDSv skupini	0	0
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS	33.613	1.683.967
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OBS	299	56.259
5. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	444.335	558.512
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	10.698.390	19.368.210

Op.: Stroški dela so razčlenjeni v skladu s 6. točko drugega odstavka 66. člena ZGD-1.

Pojasnilo 4: Drugi poslovni prihodki



v €		
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	2020	2019
PRIHODKI OD ODPRAVE REZERVACIJ	266.042	699.954
DRUGI PRIH. POVEZ. S POSL. UČINKI (SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI)	1.845.740	114.129
PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	10.638	162.248
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	46.469	198.183
SKUPAJ	2.168.890	1.174.514

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI so v letu 2020 znašala 2.168.890 €, kar je za 85% oz. za 994.376 € kot v letu 2019.

Največji delež drugih poslovnih prihodkov predstavljajo povračila ZZAP za čakanje na delo 728 tisoč evrov in subvencije iz naslova povračil fiksnih stroškov 861 tisoč evrov. Kriteriji za pridobitev subvencij so po oceni posloводства izpolnjeni.

Pojasnilo 5: Finančni prihodki

v €		
FINANČNI PRIHODKI	2020	2019
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	0	137
Finančni prihodki iz posojil - obresti v Skupini Union hoteli	61.547	61.069
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	173	147
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	5.542	2.399
SKUPAJ	67.263	63.752

FINANČNI PRIHODKI so v letu 2020 znašali 67.263 €, kar je za 6% oz. za 3.511 € kot v letu 2019.

Pojasnilo 6: Finančni odhodki

v €		
FINANČNI ODHODKI	2020	2019
Finančni odhodki iz posojil - obresti (v skupini)	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	155.988	222.137
Finančni odhodki iz obveznic - obresti	124.468	1.936
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	4.434	74.622
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.131	425
SKUPAJ	286.020	299.121

FINANČNI ODHODKI so v letu 2020 znašali 286.020 €, kar je za -4% oz. za 13.101 € kot v letu 2019.

Pojasnilo 7: Davek od dohodka pravnih oseb



	v €	
DAVEK IZ DOBIČKA	2020	2019
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	8.044.448	25.163.904
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-92.842	-60.190
Davčno priznani prihodki	7.951.606	25.103.715
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	10.984.410	19.667.331
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-58.514	-255.970
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	0	25.704
Davčno priznani odhodki	10.925.896	19.437.064
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	-2.974.290	5.666.650
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	3.465	15.295
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	499	684
DAVČNA OSNOVA	0	5.682.629
DAVČNA IZGUBA	-2.970.326	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	0	-226.327
OSNOVA ZA DAVEK	0	5.456.302
DAVEK (19%)	0	1.036.697
	0,0%	18,8%

Efektivna stopnja davka v letu 2020 znaša 0%, v letu 2019 pa 18,8%.

Pojasnilo 8: Odloženi davek

	v €		
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2019	-25.991	62.172	88.163
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2020	-25.991	62.172	88.163
Odbitne začasne razlike (+)	5.680	5.680	0
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-40.492	-14.249	26.243
Stanje odloženih davkov 31.12.2020	-60.802	53.604	114.406

Stanje nekoriščene davčne izgube na dan 31.12.2020 znaša 2.970.326 eur. Iz tega naslova niso pripoznane odložene terjatve za davek, saj ne obstajajo prepričljivi dokazi o bodočem obdavčljivem dobičku v breme katerega bi lahko v doglednem času bila ta davčna izguba koriščena.

Vpliv sprememb v 2020 na IPI oz. na kapital (PPK):

	v €	
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK	2020	2019
- v poslovnem izidu (+/-)	8.568	-1.239
- v kapitalu (+/-)	26.243	88.163
SKUPAJ	34.812	86.924

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico in dividende



v €		
Čisti poslovni izid na delnico	2020	2019
Čisti poslovni izid	-2.948.530	4.461.115
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	-1,64	2,49
Dividende		
Dividende	2020	2019
dividenda po sklepu skupščine	0	301.730
izplačane dividende	0	300.025
Dividende na delnico	0,00	0,17

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2020:

v €			
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2020	629.656	0	629.656
Pridobitve	117.755	0	117.755
Odtujitve	0	0	0
Stanje 31.12.2020	747.411	0	747.411
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2020	405.327	0	405.327
Odtujitve	0	0	0
Amortizacija	191.647	0	191.647
Stanje 31.12.2020	596.974	0	596.974
Neodpisana vrednost 01.01.2020	224.329	0	224.329
Neodpisana vrednost 31.12.2020	150.437	0	150.437

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2020 niso zastavljena.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2019:



v €

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2019	1.055.834	3.288	1.059.122
Pridobitve	115.044	-2.090	112.953
Odtujitve	541.222	1.198	542.420
Stanje 31.12.2019	629.656	0	629.656
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2019	752.599	0	752.599
Odtujitve	541.222	0	541.222
Amortizacija	193.949	0	193.949
Stanje 31.12.2019	405.326	0	405.326
Neodpisana vrednost 01.01.2019	303.235	3.288	306.523
Neodpisana vrednost 31.12.2019	224.329	0	224.329

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2019 niso zastavljena.

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2020:

v €

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ NEPREMIČNINE	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predjudni za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost										
Stanje 31.12.2019	4.256.031	73.521.731	105.817	77.883.579	10.297.337	566.356	0	69.991	10.933.684	88.817.263
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje 01.01.2020	4.256.031	73.521.731	105.817	77.883.579	10.297.337	566.356	0	69.991	10.933.684	88.817.263
Pridobitve/odtujitve	0	1.841.876	-17.101	1.824.775	546.317	-31.663	10.729	-56.066	469.317	2.294.092
Prenos iz OOS na naložbene nepremični	0	7.586.728	0	7.586.728	0	0	0	0	0	7.586.728
Stanje 31.12.2020	4.256.031	67.776.879	88.716	72.121.627	10.843.654	534.693	10.729	13.925	11.403.000	83.524.627
Popravek vrednosti										
Stanje 01.01.2020	0	44.305.016	0	44.305.016	8.595.423	0	0	0	8.595.423	52.900.440
Pridobitve/odtujitve	0	-1.464.711	0	-1.464.711	-401.552	0	0	0	-401.552	-1.866.263
Prenos iz OOS na naložbene nepremični	0	422.908	0	422.908	0	0	0	0	0	422.908
Stanje 31.12.2020	0	46.192.636	0	46.192.636	8.996.975	0	0	0	8.996.975	55.189.611
Neodpisana vrednost 01.01.2020	4.256.031	29.216.715	105.817	33.578.563	1.701.913	566.356	0	69.991	2.338.260	35.916.823
Neodpisana vrednost 31.12.2020	4.256.031	21.584.243	88.716	25.928.991	1.846.679	534.693	10.729	13.925	2.406.025	28.335.016

V letu 2020 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2020 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine. Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2019:



v €											
OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ NEPREMIČNINE	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost											
Stanje 31.12.2018	4.239.383	69.269.169	482.755	73.991.308		10.200.459	576.356		392.072	11.168.887	85.160.195
Popravki po otvoritveni bilanci											
Stanje 01.01.2019	4.239.383	69.269.169	482.755	73.991.308		10.200.459	576.356		392.072	11.168.887	85.160.195
Pridobitve	16.648	9.098.908	8.419.154	17.534.710		695.214			477.777	1.172.990	18.707.700
Odtujitve		4.846.345	8.796.092	13.642.437		598.337	10.000		799.857	1.408.194	15.050.632
Stanje 31.12.2019	4.256.031	73.521.732	105.817	77.883.580		10.297.336	566.356		69.991	10.933.683	88.817.263
Popravek vrednosti											
Stanje 01.01.2019		43.577.050		43.577.050		8.653.226				8.653.226	52.230.276
Odtujitve		2.023.626		2.023.626		575.929				575.929	2.599.555
Amortizacija		2.751.594		2.751.594		518.125				518.125	3.269.719
Stanje 31.12.2019		44.305.017		44.305.017		8.595.423				8.595.423	52.900.440
Neodpisana vrednost 01.01.2019	4.239.383	25.692.120	482.755	30.414.258		1.547.233	576.356		392.072	2.515.661	32.929.919
Neodpisana vrednost 31.12.2019	4.256.031	29.216.714	105.817	33.578.563		1.701.913	566.356		69.991	2.338.260	35.916.823

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2020:

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2020	19.612	7.348.388	7.368.000
Pridobitve	0	3.405.242	3.405.242
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	7.586.728	7.586.728
Odtujitve	0	0	0
Stanje 31.12.2020	19.612	18.340.357	18.359.969
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2020	0	2.225.438	2.225.438
Pridobitve	0	0	0
Prenos iz OOS na naložbene nepremičnine	0	422.908	422.908
Odtujitve	0	506.035	506.035
Stanje 31.12.2020	0	3.154.382	3.154.382
Neodpisana vrednost 01.01.2020	19.612	5.122.950	5.142.562
Neodpisana vrednost 31.12.2020	19.612	15.185.976	15.205.588

V letu 2020 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2020 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine. Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.



Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 2 – čisti prihodki iz prodaje.

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2019:

v €			
NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 01.01.2019	36.260	5.744.615	5.780.875
Pridobitve	0	2.641.337	2.641.337
Odtujitve	16.648	1.037.564	1.054.213
Stanje 31.12.2019	19.612	7.348.388	7.367.999
Popravek vrednosti			
Stanje 01.01.2019	0	1.428.032	1.428.032
Odtujitve	0	375.286	375.286
Amortizacija	0	1.172.692	1.172.692
Stanje 31.12.2019	0	2.225.437	2.225.437
Neodpisana vrednost 01.01.2019	36.260	4.316.584	4.352.844
Neodpisana vrednost 31.12.2019	19.612	5.122.950	5.142.562

V letu 2019 je zastavna pravica na naložbenih nepremičninah prenehala, zaradi celotnega poplačila posojila. V letu 2018 je knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so bile zastavljene kot jamstvo za dolgove znašala 2.020.477 evrov, na nepremičninah pa je bila vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d. Poštena vrednost naložbenih nepremičnin predstavlja poslovno skrivnost in ni razkrita.

V letu 2019 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2019 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

Obveznosti iz finančnega najema so bile v letu 2019 v celoti poplačane.

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 2 – čisti prihodki iz prodaje.

Pojasnilo 13: Dolgoročne finančne naložbe

v €				
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.	Popr. vred. na dan 31.12. krepitev	Knjigovodska vred.	
			31.12.2020	31.12.2019
a) Delnice in deleži v podjetjih in družbah v skupini	1.050.000	0	1.050.000	1.050.000
b) Druge delnice in deleži	653.946	138.123	792.069	653.946
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.703.946	138.123	1.842.069	1.703.946
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	4.446.290	0	4.446.290	4.873.053
SKUPAJ dolgoročna posojila	4.446.290	0	4.446.290	4.873.053
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	6.150.236	138.123	6.288.360	6.576.999

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2020 znašale 6.288.360 evrov, konec leta 2019 pa 6.576.999 evrov.



Družba UNION HOTELI, d. d., je odvisni družbi IP Central, d. o. o., za nakup hotela Central v letu 2014 odobrila dolgoročno posojilo v višini 3.280.000 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2029, zavarovanje: hipoteka). Za izvedbo investicij v celovito prenovo Central hotela je družba Union hoteli d.d. v letu 2019 odobrila odvisni družbi IP Central, d.o.o. dolgoročno posojilo v višini 3.300.000 evrov (o.m.: 0,912 %, zapadlost 2034, zavarovanje: menice, rok črpanja do 30.6.2019, možnost večkratnega črpanja). Stanje dolgoročnega dela obeh dolgoročnih posojil, danih odvisni družbi IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2020 znašalo 4.446.290 evrov.

Naložb v delnice in deleže je bilo 1.842.069 evrov, od tega v odvisno družbo IP Central, d. o. o., 1.050.000 evrov. Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 792.069 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Pojasnilo 14: Zaloge

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
ZALOGE	Nabavna vrednost (+)	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog (-)	Knjigovodska vrednost	Knjigovodska vrednost
Surovine in material	152.389	0	152.389	239.059
Trgovsko blago	0	0	0	4.017
Predujmi za zaloge	18.568	0	18.568	19.965
SKUPAJ	170.957	0	170.957	263.042

Zaloge na dan 31.12.2020 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2020 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 15: Kratkoročne finančne naložbe

	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vred.	
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE			31.12.2020	31.12.2019
	=	-	=	
a) Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	499.072	0	499.072	621.379
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	499.072	0	499.072	621.379
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	499.072	0	499.072	621.379

Kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2020 v višini 499.072 evrov predstavljajo kratkoročni del danih posojil družbi IP Central d.o.o., v letu 2019 so kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2019 znašala 621.379 evrov.

Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve in druga kratkoročna sredstva



KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Popravek vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2020	31.12.2019
	=	-	=	+
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	401.800	-147.449	254.351	835.280
-od tega že zapadle na dan 31.12.2020			36.418	108.871
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	23.872		23.872	146.862
Kratkoročne terjatve do Axor	171		171	0
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	1.410.463		1.410.463	199.764

POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2020	2019
Stanje 1.1.	147.449	172.614
Zmanjšanje popravka vrednosti	0	-59.855
Oblikovanje popravkov vrednosti	0	34.690
Stanje 31.12.	147.449	147.449

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	31.12.2020	31.12.2019
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	31.048	61.218
Sredstva iz pogodb s kupci	0	198.365
SKUPAJ	31.048	259.584

Pojasnilo 17: Denarna sredstva

DENARNA SREDSTVA	31.12.2020	31.12.2019
Denarna sredstva na TR pri bankah	6.531.923	3.545.276
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	3.000.000	2.000.000
SKUPAJ	9.531.923	5.545.276

DENARNA SREDSTVA so v letu 2020 znašala 9.531.923 €, kar je za 72% oz. za 3.986.647 € kot v letu 2019.

Družba je poslovne dogodke (devizna sredstva na računih) preračunala po referenčnem tečaju ECB. Znesek 3.000.000 evrov predstavlja kratkoročni depozit do treh mesecev.

Pojasnilo 18: Kapital

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2020 znašal 7.485.695,10 evrov (na dan 31. 12. 2019 7.485.695,10 evrov) in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.



Delnice so uvrščene na trgu delnic Ljubljanske borze pod oznako GHUG. Z njimi se trguje v vstopni kotaciji segmenta delnic.

Skupina je v januarju 2020 odkupila 74 lastnih delnic (v letu 2019 – 15.613 delnic) v skupni vrednosti 1.413,40 evrov (v letu 2019 – 327.346 evrov).

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2020 sestavljene iz:

- vplačanih presežkov kapitala v višini 1.207.236 evrov (letu 2019 – 1.207.236 evrov),
- drugih kapitalskih rezerv v višini 13.364.882 evrov (letu 2019 – 13.364.882 evrov).

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2020 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	v €			
	Stanje 01.01.2020	Oblikovanje	Odprava	Stanje 31.12.2020
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	375.853	111.880	0	487.733
Rezerve iz naslova aktuarskih dobičkov za odpravnine	33.590	0	35.855	-2.266
SKUPAJ	409.442	111.880	35.855	485.467

V letu 2020 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 35.855 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 111.880 se nanaša na prevrednotenje naložb na 31.12.2020 v skladu z IFRS.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2019 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	v €			
	Stanje 01.01.2019	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2019
	+/-	+/-	-/+	=
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	359.178	50.264	0	409.442
SKUPAJ	359.178	50.264	0	409.442

V letu 2019 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 30.589,34 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 19.674,58 se nanaša na prevrednotenje naložb na 31.12.2019 v skladu z IFRS.

Pojasnilo 19: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	v EUR			
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2019	371.469	294.931	202.148	868.549
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0
Stanje 01.01.2020	371.469	294.931	202.148	868.549
Oblikovanje	59.794	0	0	59.794
Koriščenje	149.987	71.051	10.719	231.756
Stanje 31.12.2020	281.276	223.880	191.429	696.586

V letu 2020 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31.12.2020. Izračunana je bila sedanja vrednost obveznosti do zaposlenih za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade v skladu z Mednarodnim računovodskim standardom MRS 19R, ki na dan 31.12.2020 znašajo 281.276 evrov.



REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve				v EUR
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ	
Stanje 31.12.2018	407.956	334.687	205.502	948.145	
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0	
Stanje 01.01.2019	407.956	334.687	205.502	948.145	
Oblikovanje	-11.604	28.450	6.399	23.245	
Druge povečanja				0	
Koriščenje	24.882	68.206	9.753	102.841	
Odprava				0	
Druge zmanjšanja				0	
Stanje 31.12.2019	371.470	294.931	202.148	868.548	

Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade so izračunane na osnovi naslednjih predpostavk:

- Verjetnost smrtnosti;
- Upokojevanje v skladu z modelom na podlagi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju;
- Diskontne stopnje (0,5%);
- Povprečni plači posameznika;
- Rast osebnih dohodkov (1 % na leto);
- Višina odpravnine ob upokojitvi je v skladu s 70. členom panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije razen za zaposlene po individualni pogodbi;
- Višine jubilejnih nagrad so enake višinam, ki so določene v 68. členu panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije, ki so usklajene s Sklepom o določitvi višine povračila stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov;
- Prispevna stopnja delodajalca 16,1 % (v primeru izplačil, ki so višja od zneskov, ki jih določa uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne všttevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med prejetimi dotacijami za osnovna sredstva iz proračuna so evidentirana prejeta sredstva v višini 223.880 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore in donacije se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke.

Pojasnilo 20: Finančne obveznosti

	v €				
FINANČNE OBVEZNOSTI	Stanje dolga	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	31.12.2020	v letu 2021	v letu 2022	2023-2025	31.12.2019
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0	0
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	11.706.821	0	490.908	4.196.258	6.222.729
Druge dolgoročne finančne obveznosti	5.000.000	0		5.000.000	0
Dolgoročne finančne obveznosti	16.706.821	0	490.908	9.196.258	6.222.729
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri drugih družbah in bankah	579.401	579.401	0	0	490.908
Kratkoročne finančne obveznosti do drugih	269.685	269.685	0	0	209.168
Kratkoročne finančne obveznosti	849.086	849.086	0	0	700.076
SKUPAJ	17.555.907	849.086	490.908	9.196.258	6.922.805



Finančne obveznosti v višini 17.555.907 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočem zemljišču.

Ponderirana skupna obrestna mera (sestavljena iz referenčne obrestne mere in obrestnega pribitka) za finančne obveznosti iz naslova posojil in finančnih najemov družbe UNION HOTELI, d. d. je na dan 31. decembra 2020 znašala 1,59 odstotka. Družba Union hoteli d.d. je dne 24.6.2020 izdala obveznico. Nominalni znesek enega lota obveznice znaša 100.000,00 EUR, izdanih je bilo 50 lotov v skupni vrednosti 5.000.000,00 EUR. Kupci obveznice so bili domači institucionalni vlagatelji. Obrestna mera je fiksna in znaša 3,40% letno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v letu. Dospelost celotne glavnice obveznice je 24.6.2023, gre za triletno bullet obveznico. Terjatve iz obveznice niso posebej zavarovane, za izplačilo celotnih obveznosti družba Union hoteli d.d. jamči z vsem svojim premoženjem.

Gibanje sprememb obveznosti v letu 2020, ki izhajajo iz financiranja

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	31.12.2019	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtujitve	31.12.2020
I. Kratkoročne finančne obveznosti	700.076	-341.898	490.908	849.086
II. Dolgoročne finančne obveznosti	6.222.729	10.975.000	-490.908	16.706.821
Skupaj obveznosti iz financiranja	6.922.805	10.633.102		17.555.907

Pojasnilo 21: Poslovne obveznosti



	v €	
POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2020	31.12.2019
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	82.964	168.443
Dolgoročne poslovne obveznosti do FURS	474.797	0
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	29.429	439.701
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	548.541	796.057
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	577.970	1.235.759
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	293.341	87.407
Kratkoročne obveznosti za predujme	257.945	377.470
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	257.945	377.470
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	0	335.492
Kratkoročne obveznosti do države	194.201	588.134
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe	102.257	115.092
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	114.655	437.072
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	411.113	1.475.791
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	1.247.028	3.089.020

Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške so na dan 31.12.2020 znašale 114.655 EUR, kar je za 73,8% manj kot v letu 2019. Dolgoročne poslovne obveznosti do FURS se nanašajo na odlog plačila NUSZ.

Pojasnilo 22: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah

	v €	
PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2020	2019
Izvršna direktorja	65.204	143.367
Člani upravnega odbora	0	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	98.668	396.438
SKUPAJ	163.872	539.805

V družbi ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta in zaposlenim po individualnih pogodbah ter danih poroštev za obveznosti. Do omenjenih skupin tudi ni dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev.

Podrobno so bruto prejemki članov upravnega odbora opredeljeni v nadaljevanju.

Člani organa vodenja ali nadzora	Funkcija	Fiksni del prejemkov	Povračila stroškov	Zavarovalne premije	Ostali prejemki v zvezi z delom	Skupaj prejemki
Matej Rigelnik	član UO	39.520	575	117	4.499	44.711
Peter Krivc	član UO	19.665	288	117	423	20.493
SKUPAJ		59.185	863	234	4.922	65.204

V letu 2020 je v družbi UNION HOTELI d. d. deloval upravni odbor. V statutu delniške družbe UNION HOTELI d. d. je določeno, da so člani upravnega odbora, ki niso izvršni direktorji za svoje delo upravičeni do prejemkov, kar s sklepom odloči skupščina, pri čemer mora poskrbeti za to, da so celotni prejemki v skladu s politiko prejemkov iz 294. člena Zakona o gospodarskih družbah. Na 34. skupščini družbe UNION HOTELI d. d., ki je potekala dne 31. 12. 2019 je bil sprejet sklep o prejemkih članov upravnega odbora, ki navaja, da člani upravnega odbora za njihovo delo niso upravičeni do sejnine, do osnovnega plačila za opravljanje funkcije in doplačila za opravljanje funkcije ter kakršnegakoli drugega plačila. Sklep je stopil v veljavo in se uporablja z dnem sprejetja na skupščini.



V družbi ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta in zaposlenim po individualnih pogodbah ter danih poroštev za obveznosti. Do omenjenih skupin tudi ni dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev.

Pojasnilo 23: Poslovni najemi

PRIHODKI OD NAJEMNIN IN OBRATOVALNIH STROŠKOV

Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi z naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 4 – čisti prihodki iz prodaje in na letnem nivoju znašajo 1.639.251 €

Pojasnilo 24: Znesek porabljen za revizorje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila	2020	2019
Revidiranje letnega poročila in konsolidiranega letnega poročila Union hoteli ter revidiranje/preiskava letnega poročila IP Central d.o.o. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	21.344	12.750
Druge storitve revidiranja	0	800
SKUPAJ	21.344	13.550

Pojasnilo 25: Pogojna sredstva in obveznosti

	v €	
Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	31.12.2020	31.12.2019
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	9.479.838	6.918.809
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	5.088.691	5.499.849
SKUPAJ zabilančna evidenca	14.568.529	12.418.659

Družbe v skupini niso izvajale poslovnih operacij, ki niso izkazane v izkazu finančnega položaja in iz katerih bi lahko izhajala pomembna tveganja ali koristi, ki bi jih v takem primeru za oceno finančnega stanja družbe bilo treba razkriti.

Družba ni izvajala poslovnih operacij, ki niso izkazane v izkazu finančnega položaja in iz katerih bi lahko izhajala pomembna tveganja ali koristi, ki bi jih bilo v takem primeru za oceno finančnega stanja družbe treba razkriti.

Pojasnilo 26: Transakcije s povezanimi strankami

Družba UNION HOTELI, d. d., je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2020 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 75,35 % delež v naložbi UNION HOTELI d. d.), odvisna družba IP Central, d. o. o. (družba UNION HOTELI d. d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi IP Central d. o. o.), ter družbe v skupini Axor holding. Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d. d., ki ima 18,75 % delež v naložbi UNION HOTELI d. d. Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d. in odvisno družbo IP Central d. o. o. v letu 2020, pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2020 ni bilo.



			v €
TRANSAKCIJE S POVEZANIMI STRANKAMI	AXOR holding d.d.	IP CENTRAL d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI			
- Čisti prihodki od prodaje -Axor	1.680		1.680
- Čisti prihodki od najemnin Axor	286	36.570	36.856
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg		1.104	1.104
Čisti prihodki od najemnin v skupini		64.453	64.453
Drugi poslovni prihodki v skupini			
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		61.547	61.547
SKUPAJ	1.966	163.674	165.640
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI			
- Stroški storitev v skupini		556.178	556.178
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS			
- Stroški porabljenega materiala v skupini			
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini			
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od AXOR	535		535
SKUPAJ	535	556.178	556.713
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE			
Dolgoročna posojila družbam v skupini		4.446.290	4.446.290
Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini			
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini		499.072	499.072
Kratkorocne poslovne terjatve do družb v skupini	171	23.872	24.043
SKUPAJ	171	4.969.234	4.969.405
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI			
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini			
Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini			
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini			
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		29.429	29.429
SKUPAJ		29.429	29.429
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND			
Izplačilo dividend za poslovno leto 2020			
SKUPAJ			

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. UNION HOTELI, d. d., je pri ugotavljanju prihodkov in odhodkov za obresti na dana in prejeta posojila s povezanimi strankami upošteval obresti v višini zadnje objavljene v času odobritve.

**Pojasnilo 27: Finančni inštrumenti in tveganja**

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v €	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2020	31.12.2019
Dana posojila	4.945.362	5.494.433
Neto terjatve do kupcev	278.223	982.142
Neto terjatve do kupcev - nadrejena družba	171	
Denarna sredstva in depoziti	9.531.923	5.545.276
Sredstva iz pogodb s kupci	0	198.365
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	792.069	653.946
Skupaj	15.547.748	12.874.162

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljševanju plačilne discipline kupcev.

Terjatve do bolj tveganih partnerjev na domačem in tujem trgu so dodatno zavarovane s kartičnimi predavtorizacijami in avansnimi plačili. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto, poizkušamo pridobiti plačila vnaprej v celoti. V letu 2020 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

	v €			
ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2020	Stanje popravka vrednosti terjatev	31.12.2019	Stanje popravka vrednosti terjatev
nezapadle	241.976		1.040.261	
do 30 dni	18.139		3.646	
od 31 do 60 dni	9.535		6.389	
od 61 do 90 dni	6.195		810	
nad 90 dni	149.999	147.449	78.485	147.449
Stanje 31.12.	425.843	147.449	1.129.591	147.449

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2020 v primerjavi z letom 2019 zmanjšalo. Na zmanjšanje bruto terjatev do kupcev je vplivala predvsem učinkovito spremljanje kupcev in povečanje avansnih plačil s strani slednjih. Stanje bruto terjatev do kupcev aktivno nadzorujemo in zmanjšujemo predvsem s spremembo plačilnega sistema – virtualne kartice pri t.i. tour operaterjih, z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, ter z doseženimi sodnimi poravnami in sklenjenimi dogovori o obročnem odplačevanju s posameznimi domačimi kupci. Terjatve, ki izhajajo iz preteklih let, so večinoma terjatve do domačih kupcev, ki jih imamo v sodnih postopkih (tožbe, stečaj, insolvenčni postopki ipd.). Delno je za te terjatve v družbi oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2020 znaša 147.449 evrov.

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi njih začne sodni postopek, dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju.

**Likvidnostno tveganje**

Likvidnostno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi kratkoročne plačilne sposobnosti. Obvladovanje likvidnostnega tveganja pomeni učinkovito usklajevanje denarnih in blagovnih tokov. Likvidnostna tveganja merimo in obvladujemo preko spremljanja denarnih tokov in z mesečnim izdelovanjem likvidnostnih planov za prihodnje 3 mesečno obdobje. Ustrezni ukrepi za zagotovitev likvidnih sredstev in obvladano likvidnostno tveganje so:

- planiranje likvidnosti - denarnih tokov,
- sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- likvidnostna rezerva družbe,
- kreditiranje znotraj skupine,
- izterjava in unovčevanje terjatev,
- zavarovanje terjatev,
- prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je v družbi prisotno, kljub temu da ima družba UNION HOTELI, d. d., učinkovito upravljanje z denarnimi sredstvi (planiranje denarnih tokov) in dogovorjene kratkoročne obnovljive kreditne linije (limit).

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Družba je v letu 2020 pridobila kredit za namen investicij in izvajanje operativnega delovanja, hkrati je izdala tudi obveznice v višini 5 mio eur. Družba vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.

v €						
ZAPADLOST FINANČNIH OBVEZNOSTI na dan 31.12.2020	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi			
			1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	16.706.821	16.706.822	490.908	490.908	8.705.350	7.019.656
Prejeta kratkoročna bančna posojila	849.086	849.086	849.086			
Finančne obveznosti za obresti	271.383	1.027.754	263.069	260.215	321.287	183.183
Skupaj	17.827.289	18.583.662	1.603.063	751.123	9.026.637	7.202.839

v €						
Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2019	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi			
			1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	
Finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	6.922.805	6.713.637	490.908	490.908	1.963.632	3.768.189
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi		0				
Prejeta kratkoročna bančna posojila	700.076	700.076	700.076			
Finančne obveznosti za obresti	81.602	492.764	78.619	72.652	230.940	110.553
Skupaj	7.704.483	7.906.477	1.269.603	563.560	2.194.572	3.878.742

Obrestno tveganje

Obvladovanju obrestnega tveganja zaradi posojilne dejavnosti pripisujemo pomembno vlogo. Obrestno tveganje izvira iz možnosti povišanja obrestne mere pri prejetih kreditih in je odvisno od gibanja obrestne mere Euribor na bančnem trgu. Strukturo, način in oblike zadolževanja oblikujemo upoštevajoč izpostavljenosti obrestnemu tveganju in pričakovanju o gibanju referenčne obrestne mere Euribor v prihodnosti. Družba zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere.



Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

	v €	
	31.12.2020	31.12.2019
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	3.000.000	2.000.000
Finančne obveznosti	0	0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	4.446.290	4.873.053
Finančne obveznosti	17.555.907	6.922.805

OBRESTNO TVEGANJE	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2020	280.455	1,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	456.014	2,60%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	104.896	0,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	543.794	3,10%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	17.117	0,10%

Odhodki za obresti od dolgoročnih posojil za leto 2020 znašajo 280.455 EUR.

b) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje družbe je majhno, saj ima družba večino pogodb z dobavitelji sklenjenih v evrih, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih. Skupina Union hoteli je z dnem 15.1.2019, v vseh svojih hotelih ukinila menjalniško poslovanje iz razloga zmanjševanja stroškov upravljanja z gotovino v tuji valuti.

c) Upravljanje s kapitalom

Glavni namen upravljanja s kapitalom družbe je zagotoviti čim boljšo kreditno boniteto in kapitalsko ustreznost za potrebe financiranja poslovanja in za doseganje čim višje vrednosti za lastnike.

Družba Union hoteli, d. d., redno spremlja ključne kazalnike kapitalske ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Družba v letu 2020 izkazuje čisto izgubo v višini 2.949 tisoč evrov. Glede na 14. člen ZFPPIPP družba ni kapitalsko neustrezna in tudi ni trajneje nelikvidna in dolgoročno plačilno nesposobna, kar pomeni, da tudi ni insolventna.

Družba spremlja gibanje kapitala z izračunom razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA. V okviru neto finančnih obveznosti družba vključuje prejeta posojila in druge finančne obveznosti, znižane za znesek denarnih sredstev in denarnih ustreznikov.



Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

	v €	
ZAPADLOST FINANČNIH OBVEZNOSTI na dan 31.12.2020	2020	2019
Finančne obveznosti		
Finančne obveznosti	17.555.907	6.922.805
Denarna sredstva in depoziti	9.531.923	5.545.276
Neto finančna obveznost	8.023.984	1.377.529
EBITDA	878.419	10.861.544
Finančna stabilnost (v %)	9,13	0,13

d) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščeni in voljnimi strankami v preišljenem poslu. Poštena vrednost finančnih instrumentov (kratkoročne in dolgoročne finančne naložbe, kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti, kratkoročne poslovne terjatve, kratkoročne poslovne obveznosti) ne odstopa bistveno od njihove knjigovodske vrednosti.

Druge delnice v višini 792.069 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Družba ocenjuje, da je tveganje poštene vrednosti za prodajo iz tega naslova minimalno.

Družba razdeljuje merjenje poštene vrednosti finančnih sredstev (kategoriziranih v skladu z MRS 39) v izkazu finančnega položaja po naslednjih nivojih:

- raven 1: poštene vrednosti izhajajo iz tržnih cen (brez njihovih prilagoditev) na aktivnih trgih vrednostnih papirjev,
- raven 2: poštene vrednosti so neposredno ali posredno izpeljane iz drugih virov na trgu, ki jih je mogoče spremljati, razen tržnih cen na aktivnih trgih vrednostnih papirjev, in
- raven 3: poštene vrednosti izhajajo iz tehnik vrednotenja, ki temeljijo na virih, ki jih na trgih ni mogoče spremljati.

v €										
POŠTENA VREDNOST	Knjigovodska vrednost leto	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ	Knjigovodska vrednost leto	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ
	2020				2020	2019				2019
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	792.069			792.069	792.069	653.946			653.946	653.946
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	792.069			792.069	792.069	653.946			653.946	653.946
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	14.755.508		14.755.508	14.755.508	12.220.216		12.220.216		12.220.216	
Dana posojila	4.945.362		4.945.362	4.945.362	5.494.433		5.494.433		5.494.433	
Poslovne terjatve do kupcev	278.223		278.223	278.223	982.142		982.142		982.142	
Sredstva iz pogodb s kupci	0		0	0	198.365		198.365		198.365	
Denarna sredstva in depoziti	9.531.923		9.531.923	9.531.923	5.545.276		5.545.276		5.545.276	
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	18.133.877		18.133.877	18.133.877	8.158.564		8.158.564		8.158.564	
Finančne obveznosti	17.555.907		17.555.907	17.555.907	6.922.805		6.922.805		6.922.805	
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	577.970		577.970	577.970	1.235.759		1.235.759		1.235.759	



3.2.1 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Po datumu izkaza finančnega položaja 31.12.2020 ter do potrditve letnega poročila za leto 2020 ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2020.

POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA so za Skupino Union hoteli in Union d.d. predstavljeni na strani 6. Letnega poročila - Vpliv COVID-19 na poslovanje družbe UNION HOTELI d.d. in Skupine Union hoteli in Delitev družbe.

Oddelitev dela premoženja družbe Union hoteli d.d.

Na 37. redni skupščini družbe Union hoteli d.d., ki je potekala dne 23.3.2021, so delničarji v skladu z določbo 1. odstavka 630. člena ZGD-1 podali soglasje za oddelitev s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d. na novo družbo z imenom EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se je ustanovila zaradi oddelitve (oddelitev z ustanovitvijo novih družb) dela premoženja družbe Union hoteli d.d. Skupščina je podala soglasje k Delitvenemu načrtu prenosne družbe Union hoteli d.d. za oddelitev dela premoženja in prenos na novo družbo, z dne 18.2.2021.

Oddelitev se je opravila s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d., ki z oddelitvijo ne preneha, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki se je ustanovila zaradi oddelitve (oddelitev z ustanovitvijo nove družbe). Družba Equinox nepremičnine d.d. je bila vpisana v sodni register dne 3.5.2021

Prenosna družba UNION HOTELI d.d. se je delila po postopku oddelitve s prenosom na novoustanovljeno družbo, tako da je prenosna družba prenesla, novoustanovljena družba pa prevzela, del premoženja, vključno s pravicami in obveznostmi v zvezi s tem premoženjem ter drugimi pravicami in obveznostmi, vse v obsegu, kot to izhaja iz Delitvenega načrta, pri čemer prenosna družba zaradi navedenega zmanjša osnovni kapital.

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI se je po oddelitvi zmanjšal in znaša 1.793.869 EUR ter je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Na EQUINOX NEPREMIČNINE se oddelijo vse nepremičnine in naložbene nepremičnine ter oprema, ki jih prenosna družba UNION HOTELI d.d. v računovodskih evidencah vodi pod postavko opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine. Gre za nepremičnine, ki jih lahko razdelimo po naslednjih funkcionalnih skupinah:

- ALAG– Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana
- Stanovanje Nazorjeva - Nazorjeva 4, Ljubljana
- Modna hiša - Nazorjeva 4a, Ljubljana
- Parkirna mesta v Parkirni hiši Kozolec II - Dvorakova 3, Ljubljana
- Burda - Vošnjakova 3, Ljubljana
- The Fuzzy Log – Miklošičeva 9, Ljubljana
- Kompas – Pražakova 4, Ljubljana
- Delo – Dunajska cesta 5, Ljubljana
- Hotel Lev - Vošnjakova 1, Ljubljana
- uHotel – Miklošičeva 3, Ljubljana
- Grand hotel Union – Miklošičeva 1, Ljubljana



Na dan 31.12.2020 znaša bilančna vsota družbe Union hoteli d.d. pred oddelitvijo 61.955 tisoč EUR, od katerih dolgoročna sredstva predstavljajo 50.033 tisoč EUR, kratkoročna sredstva pa 11.891 tisoč EUR. Kapital družbe znaša 41.783 tisoč EUR.

Celotna sredstva nove družbe Equinox nepremičnine d.d. bodo po oddelitvi na presečni dan 31.3.2021 znašala 56.507 tisoč EUR, od katerih večino predstavljajo opredmetena osnovna sredstva, torej nepremičnine. Kapital nove družbe bo znašal 40.864 tisoč EUR.

Operativna družba Union hotels Collection bo imela na 31.3.2021 za 5.789 tisoč EUR sredstev in 388 tisoč EUR kapitala. Denarna sredstva v višini 2.819 tisoč EUR so skoraj enaka višini dolgoročnih posojil do poslovnih bank ki znašajo 2.975 tisoč EUR. Poslovodstvo je pripravilo tudi projekcijo poslovanja družbe Union hotels Collection d.d. v letu 2021 in sicer na podlagi vseh razpoložljivih dejstev in informacij v času do priprave letnega poročila. Poslovodstvo je ugotovilo, da bo družba v letu 2021 likvidna, solventna in kapitalsko ustrezna. Družba Union hotels Collection d.d. tudi po delitvi ostaja 100% lastnica hčerinske družbe IP Central d.o.o., kateri je tudi odobrila dolgoročno posojilo za nakup in prenovo hotela, ki ga hčerinska družba odplačuje skladno z amortizacijskim načrtom.

Družba IP Central d.o.o. ostaja lastnica nepremičnine – hotel Central, ki je zastavljeno za posojilo matične družbe Union hotels Collection d.d. in posojilo novoustanovljene družbe Equinox nepremičnine d.d. Poslovni načrt družbe IP Central d.o.o. za leto 2021 predvideva normalno poslovanje in redno odplačilo obrokov obeh posojil. Posojilo do poslovne banke, ki ga je operativna družba Union hotels Collection d.d. najela v juliju 2020 ima dvoletni moratorij na plačilo glavnice in ugodno obrestno mero ter zato ne predstavlja večjega finančnega tveganja za operativno družbo.

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 ustanovljena nova družba Equinox nepremičnine d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5,1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELI d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021.



3.2.2 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze družbe UNION HOTELI d. d. za leto, končano 31. 12. 2020.

Upravni odbor UNION HOTELI, d. d., zagotavlja, da je letno poročilo družbe UNION HOTELI d. d. z vsemi sestavnimi deli, vključno z računovodskim poročilom in izjavo o upravljanju družbe, sestavljeno in objavljeno skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

Upravni odbor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družbe UNION HOTELI, d. d. V poslovno poročilo je vključen pošten prikaz razvoja in izida poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki jim je družba izpostavljena.

Upravni odbor je odgovoren tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe.

Davčne oblasti lahko kadarkoli v petih letih po poteku leta, v katerem je treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družbe, kar lahko posledično pomeni nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka in dajatev. Upravni odbor družbe ni seznanjen z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Tadej Počivavšek, član

Matej Rigelnik, član

Mitja Hvalc, član

V Ljubljani, 27.05.2021

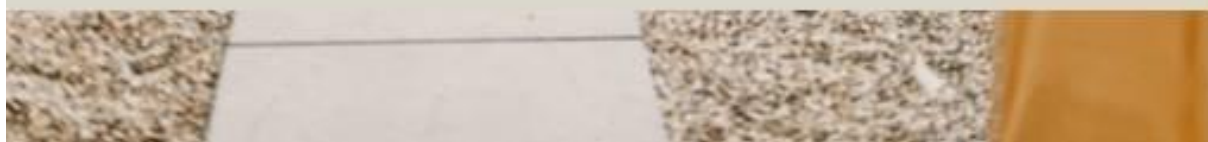


3.2.3 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO UNION HOTELI, d.d.

Poročilo neodvisnega revizorja za družbo Union Hoteli, d.d. se nahaja na koncu Letnega poročila.



STIKI S SKUPINO UNION HOTELI





4. STIKI S SKUPINO UNION HOTELI

KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D. D.

Upravni odbor

- Predsednik: Peter Krivc
- Namestnica predsednika: Tadeja Čelar
- Član: Tadej Počivavšek
- Član: Matej Rigelnik
- Član: Mitja Hvalc

Izvršni direktor

- Matej Rigelnik - glavni izvršni direktor

KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.

UPRAVA:

Direktor: Matej Rigelnik

SEZNAM DRUŽB SKUPINE UNION HOTELI

UNION HOTELI d.d.

Miklošičeva cesta 1, Ljubljana

Telefon: +386 (0)1 308 12 70

Faks: +386 (0)1 308 10 15

e-mail: info@uhcollection.si

<http://www.uhcollection.si>

IP Central, d.o.o.

Miklošičeva cesta 9, Ljubljana

Telefon: +386 (0)1 308 43 00

e-mail: central@uhcollecton.si

<http://www.uhcollection.si/central-hotel/>



UNION HOTELI d.d.
Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

UPRAVNEMU ODBORU

Zadeva: **Predlog razporeditve čistega dobička za poslovno leto 2020**

Izvršni direktor družbe UNION HOTELI d.d. predlagata, da bilančni družbe za poslovno leto 2020 ostane nerazporejen. O njegovi razporeditvi se bo odločalo na skupščini delniške družbe, ki bo v letu 2021.

Predlagatelj predloga:

Glavni izvršni direktor: Matej Rigelnik

Ljubljana, 27.05.2021



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Delničarjem gospodarske družbe UNION HOTELI d.d.

Mnenje

Revidirali smo konsolidirane računovodske izkaze družbe UNION HOTELI d.d. (družba) in njenih odvisnih družb (skupina), ki vključujejo konsolidiran izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2020 ter konsolidiran izkaz poslovnega izida, konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa, konsolidiran izkaz gibanja kapitala in konsolidiran izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi konsolidirani računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev konsolidiranega finančnega položaja Skupine na dan 31. decembra 2020 ter njenega konsolidiranega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

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

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od skupine in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Pomembna negotovost, povezana z delujočim podjetjem

Opozarjamo na pojasnilo *Predpostavka delujočega podjetja* v posamičnih računovodskih izkazih, v katerem so opisani vplivi procesa oddelitve na 31.3.2021 in vplivi epidemije Covid-19 na poslovanje družbe v prihodnosti. Ti dogodki ali okoliščine kažejo, da obstaja pomembna negotovost, ki lahko vzbudi bistveni dvom o sposobnosti družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje. Naše mnenje v zvezi s to zadevo ni prilagojeno.

Poudarjanje zadeve

Opozarjamo na pojasnilo *Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja* v posamičnih računovodskih izkazih, v katerem je opisana oddelitev z ustanovitvijo nove družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer je družba prenesla večino sredstev in kapitala na novoustanovljeno družbo. Naše mnenje ni prilagojeno zaradi te zadeve.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Poleg zadeve Pomembna negotovost, povezana z delujočim podjetjem, smo spodaj opisane zadeve določili kot ključne revizijske zadeve, ki jih je potrebno sporočiti v našem poročilu. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh posamičnih računovodskih izkazih in o teh ključnih revizijskih zadevah ne izražamo posamičnega mnenja. Za vsako zadevo, ki jo posebej navajamo v nadaljevanju, opisujemo, kako smo jo obravnavali v okviru naše revizije.

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

**Slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin****Ključna revizijska zadeva**

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine na 31. december 2020 znašajo 48.307 tisoč EUR in so pomembne za konsolidirane računovodske izkaze, ker predstavljajo 79% vseh sredstev skupine na dan 31. december 2020. Izvršni direktorji so ocenili, da indikatorji oslavitve obstajajo kot posledica Covida-19 na dan 31. decembra 2020, in izvedli test slabitve, da bi ugotovili, ali so bila osnovna sredstva in naložbene nepremičnine oslabiljena.

Zaradi pomembnosti opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin v celotnih sredstvih skupine in vključenosti presoje pri izvedbi testa slabitve, je slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin opredeljena kot ključna revizijska zadeva

Kako je bila zadeva naslovljena v naši reviziji

Ocenili smo presojo izvršnih direktorjev glede indikatorjev oslavitve opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin ter test slabitve. Pregledali smo neodvisno poročilo o očni vrednosti, ki ga je pripravil neodvisni pooblaščen cenilec, in ga primerjali z rezultati testa slabitve, ki ga je izvedla družba (pojasnilo *Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin* h konsolidiranim računovodskim izkazom).

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij glede testa slabitve osnovnih sredstev, vključenih v pojasnilo *Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin* h konsolidiranim računovodskim izkazom, v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen konsolidiranih računovodskih izkazov in našega mnenja o teh konsolidiranih računovodskih izkazih. Izvršni direktorji so odgovorni za te druge informacije.

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

V zvezi z revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov je naša odgovornost, da te druge informacije preberemo in presodimo, ali so pomembno neskladne s konsolidiranimi računovodskimi izkazi oziroma, ali na podlagi informacij, ki smo jih pridobili pri reviziji ali sicer menimo, da so pomembno napačne. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom ali predpisi in predvsem, ali so te druge informacije usklajene z zakonom ali predpisi glede formalnih zahtev in postopkov za pripravo drugih informacij z vidika pomembnosti in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presojo, zasnovane na teh drugih informacijah.

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

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

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

Odgovornost izvršnih direktorjev, upravnega odbora in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. (družba) za konsolidirane računovodske izkaze

Izvršni direktorji so odgovorni za pripravo in pošteno predstavitev teh konsolidiranih računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo izvršnih direktorjev potrebno, da omogoči pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Izvršni direktorji so pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov skupine odgovorni za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče skupina, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava izvršni direktorji družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in upravni odbor sta odgovorna za nadzor nad pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov.



Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov

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

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

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

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

Obenem smo revizijski komisiji in upravnemu odboru predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi za odpravo teh nevarnosti.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in upravni odbor, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve.

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

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja revidirane skupine smo bili imenovani na skupščini družbe dne 30.8.2019, predsednica upravnega odbora je pogodbo o revidiranju podpisala dne 26.11.2019. Pogodba je bila sklenjena za obdobje treh let. Celotno neprekinjeno obdobje našega sodelovanja s skupino, vključno s predhodnimi podaljšanji (podaljšanje prvotnega obdobja za katerega smo bili imenovani za revizorja družbe) in ponovnimi imenovanji za zakonitega revizorja skupine, znaša 7 let. V imenu revizijske družbe Ernst & Young d.o.o. sta za opravljeno revizijo odgovorna pooblaščenca revizorja Janez Uranič in Mateja Repušič.



Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe UNION HOTELI d.d., ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko poročilo.

Nerevizijske storitve

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

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

Ljubljana, 28. maj 2021

Janez Uranič
Direktor, pooblaščen revizor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana


Marija Repušič
Pooblaščen revizorka

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



**Building a better
working world**

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Delničarjem gospodarske družbe UNION HOTELI d.d.

Mnenje

Revidirali smo posamične računovodske izkaze gospodarske družbe UNION HOTELI d.d. (družba), ki vključujejo posamičen izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2020 ter posamičen izkaz poslovnega izida, posamičen izkaz drugega vseobsegajočega donosa, posamičen izkaz gibanja kapitala in posamičen izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi posamični računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe UNION HOTELI d.d. na dan 31. decembra 2020 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

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

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo posamičnih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Pomembna negotovost, povezana z delujočim podjetjem

Opozarjamo na pojasnilo *Predpostavka delujočega podjetja* v posamičnih računovodskih izkazih, v katerem so opisani vplivi procesa oddelitve na 31.3.2021 in vplivi epidemije Covid-19 na poslovanje družbe v prihodnosti. Ti dogodki ali okoliščine kažejo, da obstaja pomembna negotovost, ki lahko vzbudi bistveni dvom o sposobnosti družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje. Naše mnenje v zvezi s to zadevo ni prilagojeno.

Poudarjanje zadeve

Opozarjamo na pojasnilo *Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja* v posamičnih računovodskih izkazih, v katerem je opisana oddelitev z ustanovitvijo nove družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer je družba prenesla večino sredstev in kapitala na novoustanovljeno družbo. Naše mnenje ni prilagojeno zaradi te zadeve.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Poleg zadeve Pomembna negotovost, povezana z delujočim podjetjem, smo spodaj opisane zadeve določili kot ključne revizijske zadeve, ki jih je potrebno sporočiti v našem poročilu. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh posamičnih računovodskih izkazih in o teh ključnih revizijskih zadevah ne izražamo posamičnega mnenja. Za vsako zadevo, ki jo posebej navajamo v nadaljevanju, opisujemo, kako smo jo obravnavali v okviru naše revizije.

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



Slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin

Ključna revizijska zadeva

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine na 31. december 2020 znašajo 43.541 tisoč EUR in so pomembne za posamične računovodske izkaze, ker predstavljajo 70% vseh sredstev družbe na dan 31. december 2020. Izvršni direktorji so ocenili, da indikatorji oslavitve obstajajo kot posledica Covida-19 na dan 31. decembra 2020, in izvedli test slabitve, da bi ugotovili, ali so bila osnovna sredstva in naložbene nepremičnine oslabiljena.

Zaradi pomembnosti opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin v celotnih sredstvih družbe in vključenosti presoje pri izvedbi testa slabitve, je slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin opredeljena kot ključna revizijska zadeva.

Kako je bila zadeva naslovljena v naši reviziji

Ocenili smo presojo izvršnih direktorjev glede indikatorjev oslavitve opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin ter test slabitve. Pregledali smo neodvisno poročilo o oceni vrednosti, ki ga je pripravil neodvisni pooblaščenec, in ga primerjali z rezultati testa slabitve, ki ga je izvedla družba (pojasnilo *Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin* k posamičnim računovodskim izkazom).

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij glede testa slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin, vključenih v pojasnilo *Test slabitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin* k posamičnim računovodskim izkazom, v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen posamičnih računovodskih izkazov in našega mnenja o teh posamičnih računovodskih izkazih. Izvršni direktorji so odgovorni za te druge informacije.

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

V zvezi z revizijo posamičnih računovodskih izkazov je naša odgovornost, da te druge informacije preberemo in presodimo, ali so pomembno neskladne s posamičnimi računovodskimi izkazi oziroma, ali na podlagi informacij, ki smo jih pridobili pri reviziji ali sicer menimo, da so pomembno napačne. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom ali predpisi in predvsem, ali so te druge informacije usklajene z zakonom ali predpisi glede formalnih zahtev in postopkov za pripravo drugih informacij z vidika pomembnosti in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presojo, zasnovane na teh drugih informacijah.

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

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

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

Odgovornost izvršnih direktorjev, upravnega odbora in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. za posamične računovodske izkaze

Izvršni direktorji so odgovorni za pripravo in pošteno predstavitev teh posamičnih računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo izvršnih direktorjev potrebno, da omogoči pripravo posamičnih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Izvršni direktorji so pri pripravi posamičnih računovodskih izkazov družbe odgovorni za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če nameravajo izvršni direktorji družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in upravni odbor sta odgovorna za nadzor nad pripravo posamičnih računovodskih izkazov.



Revizorjeva odgovornost za revizijo posamičnih računovodskih izkazov

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

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

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

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

Obenem smo revizijski komisiji in upravnemu odboru predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi za odpravo teh nevarnosti.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in upravni odbor, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve.

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

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja revidirane družbe smo bili imenovani na skupščini družbe dne 30.8.2019, predsednica upravnega odbora je pogodbo o revidiranju podpisala dne 28.11.2019. Pogodba je bila sklenjena za obdobje treh let. Celotno neprekinjeno obdobje našega sodelovanja z družbo, vključno s predhodnimi podaljšanji (podaljšanje prvotnega obdobja za katerega smo bili imenovani za revizorja družbe) in ponovnimi imenovanji za zakonitega revizorja družbe, znaša 7 let. V imenu revizijske družbe Ernst & Young d.o.o. sta za opravljeno revizijo odgovorna pooblaščenca revizorja Janez Uranič in Mateja Repušič.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe UNION HOTELI d.d., ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko poročilo.



Nerevizijske storitve

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

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

Ljubljana, 28. maj 2021

Janez Uranič
Direktor, pooblaščen revizor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana


Marjana Repušić
Pooblaščen revizorka

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