



UNION HOTELI

UNION HOTELI d.d.

Revidirano Letno poročilo družbe in Skupine Union hoteli za poslovno leto 2019 s Poročilom upravnega odbora o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2019

Na podlagi določil Pravil Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana in Zakona o trgu finančnih instrumentov, družba Union hoteli d.d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, objavlja sprejeto revidirano Letno poročilo družbe in Skupine Union hoteli za poslovno leto 2019 s Poročilom upravnega odbora o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2019.

Upravni odbor je na svoji 32. redni seji dne 29.5.2020 obravnaval in sprejel revidirano Letno poročilo družbe in Skupine Union hoteli za poslovno leto 2019.

K letnemu poročilu je priložen tudi Predlog izvršnih direktorjev za uporabo bilančnega dobička leta 2019, ki bo predložen skupščini. Upravni odbor je predlog potrdil.

Vpogled v letno poročilo družbe in Skupine Union hoteli za leto 2019 s Poročilom upravnega odbora o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2019 bo dostopen javnosti na spletni strani družbe <http://www.uhcollection.si/> v obdobju najmanj 10 let od dneva objave.

Glavni izvršni direktor
Matej Rigelnik

Datum: 31.05.2020

Pripeti dokumenti: [Letno poročilo družbe in Skupine Union hoteli](#)



UNION HOTELS
COLLECTION

**LETNO
POROČILO**
družbe in skupine
UNION HOTELI
2019





1. UVOD.....	3
1.1 PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI	3
1.2 KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU SKUPINE UNION HOTELI	4
1.3 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2019	6
1.4 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	7
1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA.....	10
1.6 POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2019.....	11
1.7 IZJAVA O UPRAVLJANJU.....	14
1.8 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB	17
1.8.1 POROČILO O ODNOSIH DO POVEZANIH DRUŽB.....	19
2. POSLOVNO POROČILO	20
2.1 POGLED V LETO 2020	20
2.2 KORPORATIVNA BLAGOVNA ZNAMKA „UNION HOTELS COLLECTION.....	27
2.3 LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA.....	28
2.4 KORPORATIVNO UPRAVLJANJE SKUPINE UNION HOTELI	29
2.5 STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB.....	29
2.6 POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI.....	30
2.6.1 KLJUČNI DOSEŽKI V SKUPINI UNION HOTELI.....	30
2.6.2 POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI.....	30
2.6.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI	31
2.6.4 ŠTEVILO IN GIBANJE ZAPOSLENIH V SKUPINI UNION HOTELI, UNION HOTELI d.d. in IPC d.o.o.	32
2.6.5 POSLOVANJE ODVISNE DRUŽBE IP CENTRAL, D. O. O.	34
2.7 POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	35
2.7.1 KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI, D. D.	35
2.7.2 POSLOVNO-IZIDNI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.	36
2.7.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	37
2.8 UPRAVLJANJE S TVEGANJI	38
2.9 TRAJNOSTNI RAZVOJ	42
2.9.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE	42
2.9.2 UPRAVLJANJE S ČLOVEŠKIMI VIRI	42
2.9.3 DRUŽBENA ODGOVORNOST.....	43
2.9.4 SKRB ZA OKOLJE	43
2.9.5 KAKOVOST POSLOVANJA.....	44
2.10 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	44
3. RAČUNOVODSKO POROČILO	46
3.1 KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO	46
3.1.1 KONSOLIDIRAN IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA.....	46
3.1.2 KONSOLIDIRAN IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	47
3.1.3 KONSOLIDIRAN IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA.....	48
3.1.4 KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA	50
3.1.5 KONSOLIDIRAN IZKAZ DENARNIH TOKOV.....	52
3.1.6 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM SKUPINE.....	53
3.1.7 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA	87
3.1.8 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	88
3.1.9 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA SKUPINO UNION HOTELI	89
3.2 RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.....	92
3.2.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	92
3.2.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	93
3.2.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA.....	94
3.2.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA	96
3.2.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV.....	98
3.2.6 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	99
3.2.1 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	132
3.2.2 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA	133
3.2.3 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO UNION HOTELI, D. D.....	134
4. STIKI S SKUPINO UNION HOTELI.....	137
4.1 KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D. D.....	137
4.2 KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.	137
4.3 SEZNAM DRUŽB SKUPINE UNION HOTELI	137



1. UVOD

1.1 PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI

Splošni podatki na dan 31. 12. 2019

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:	29.017
Poslovno leto:	Koledarsko
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev Upravni odbor
Predsednica upravnega odbora:	Mira Šetina
Glavni izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Izvršni direktor za finance:	Peter Krivc
Število zaposlenih:	UNION HOTELI, d.d.: 210, iz ur: 207,9 Skupina Union hoteli: 263, iz ur 238,1
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.
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 2019 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 2019 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	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	27.422	24.443	2.979	1,1
Čisti prihodki iz prodaje	25.995	23.859	2.136	1,1
Drugi poslovni prihodki	1.427	566	861	2,5
Poslovni odhodki	21.687	19.528	2.160	1,1
EBITDA (v tisoč EUR) *	11.362	8.853	2.509	1,3
Poslovni izid iz poslovanja	5.735	4.898	837	1,2
Čisti poslovni izid	4.402	3.908	495	1,1
Sredstva	54.968	49.591	5.377	1,1
Kapital	43.852	40.030	3.822	1,1
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	6.923	4.267	2.655	1,6
Donos na kapital v % ***	10,04	10,81	-0,77	0,9
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	24,45	22,31	2,13	1,1
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,45	2,18	0,28	1,1

*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 2019 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 2019 upravljala štiri hotele (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in Central hotel), ki imajo skupaj 636 sob 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.

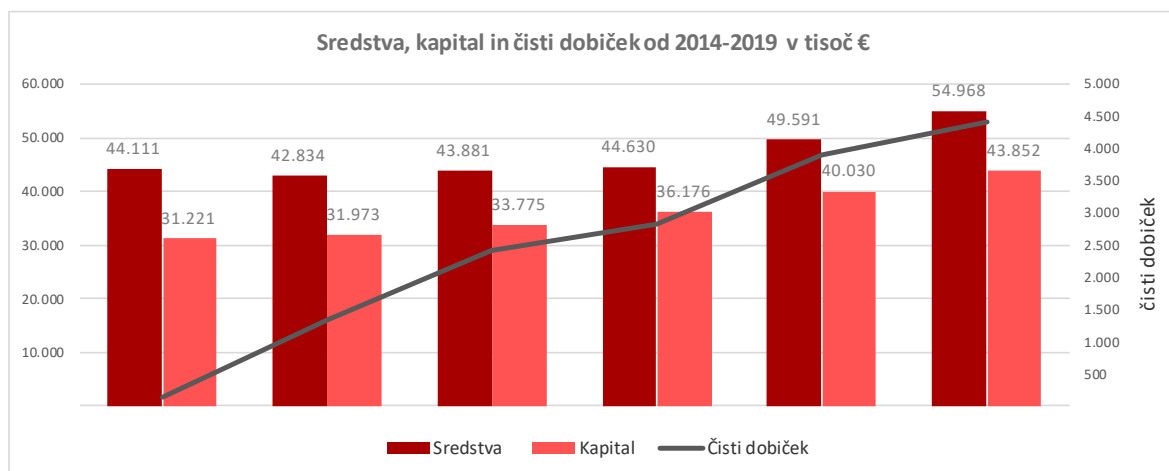
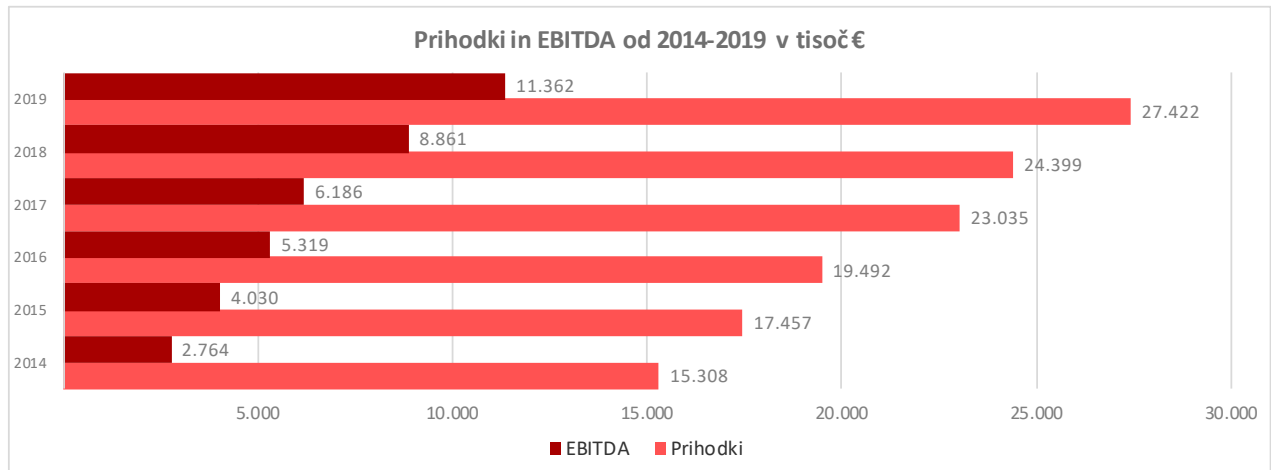
Dosegli smo 26 milijonov evrov čistih prihodkov iz prodaje, kar je za 2,1 mio evrov oziroma za 9 % več kot v letu 2018 in 11,4 milijona evrov EBITDA, kar je za 2,5 milijonov oz. za 28 % več kot v predhodnem letu.

Z razvijanjem naših konkurenčnih prednosti (lokacije hotelov v mestnem jedru s kongresno-konferenčnimi zmogljivostmi, odlično usposobljena ekipa in visok nivo kakovosti storitve) ostajamo



prvi med ljubljanskimi hoteli. Nenehno si prizadevamo za izboljšave. Tudi leto 2019 je bilo v znamenju izboljšav, ki povečujejo zadovoljstvo, kakovost bivanja in udobje našim poslovnim in počitniškim gostom. Dosegli smo zelo dobre ocene v anketah in komentarjih na rezervacijskih portalih. Posebno pozornost posvečamo obvladovanju stroškov, nadziramo vhodne količine, kakovost in cene.

Ključni poslovni podatki Skupine Union hoteli





1.3 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2019

Obdobje januar–december 2019

35. skupščina družbe je potekala 30. 8. 2019 in je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2018 v višini 13.267.328,74 EUR tako, da se del bilančnega dobička v višini 301.730,11 EUR oz. 0,17 EUR bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 12.965.598,63 EUR ostane nerazporejen. Dividende se izplačajo 29. 11. 2019. Skupščina je podelila razrešnico upravnemu odboru in izvršnima direktorjema za poslovno leto 2018 ter imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o. za revidiranje poslovnih izkazov za poslovna leta 2019, 2020 in 2021.

Pregled obiskov in dogodkov, ki so zaznamovali leto 2019:

- Union hoteli so se predstavili na prodajno-marketingških turističnih delavnicah, dogodkih in B2B forumih, pomembnih za predstavitev destinacije ter samo prodajo namestitvenih in kongresnih kapacitet Union Hotels Collection.
- Aktivno smo sodelovali pri organizaciji študijskih potovanj (angl. fam trips) Slovenske turistične organizacije (v nadaljevanju: STO) in Kongresnega urada Slovenije (v nadaljevanju: KUS).
- Skozi leto smo gostili pomembne goste iz sveta politike in gospodarstva.
- V Grand hotelu Union in Hotelu Lev je bilo organiziranih mnogo pomembnih konferenc na mednarodni in lokalni ravni, tako na gospodarskem kot političnem nivoju.
- Hoteli pod okriljem Union Hotels Collection so se predstavili na sedmih globalnih sejmih, ki sta jih organizirala STO in KUS. Opravljenih je bilo preko 170 sestankov z organizatorji potovanj in predstavniki korporacij.
- Predstavniki hotelov so obiskali deset B2B forumov oz. prodajnih delavnic, ki so bili namenjene širitvi portfelja strank in direktnem stiku z organizatorji potovanj oz. forumi, ki so usmerjeni v specifično vejo gospodarstva. Opravili so preko 250 sestankov s potencialnimi strankami z globalno distribucijo.
- V letu 2019 so poleg organiziranih poslovnih delavnic dodali tudi individualne obiske mednarodnih strank s strani prodaje.
- Organizirani sta bili tudi dve študijski potovanji. Prvo je bilo namenjeno spoznavanju celotne Slovenije, drugo pa destinaciji Ljubljana, in sicer za organizatorje potovanj na globalnem trgu. Vsakega obiska se je udeležilo preko 25 mednarodnih organizatorjev potovanj.
- V skupini Union Hotels Collection smo gostili preko 200 obiskov strank izven hotela, ogledov naših kapacitet in se udeležili lokalnih prireditev, kjer smo promovirali našo hotelsko ponudbo.
- V letu 2019 je bilo v skupini organiziranih preko 25 velikih konferenčnih dogodkov. Med njimi najbolj izstopa organizacija konference Vojaškega odbora Nata v sestavi načelnikov generalštabov vseh zavezniških vojsk in najvišjih vojaških predstavnikov zveze Nato (september 2019).
- Popolnoma prenovljeni Central hotel je 1. aprila 2019 znova odprl svoja vrata in navdušil z unikatnim designom, spalnimi kapsulami in mobilno podprto izkušnjo za goste. Novinarske konference ob odprtju hotela se je udeležilo preko 21 novinarjev. Zanimanje za futuristično zasnovano Central hotela so opazili tudi tuji mediji. O spalnih kapsulah in Sloveniji je poročal



Reuters, kar so povzemali tudi številni drugi mediji, med njimi tudi Daily Mail in The Japan Times. Uradne otvoritve so se v sredo, 17. aprila, udeležili tudi Eva Štravs Podlogar, državna sekretarka z MGRT, mag. Maja Pak, direktorica STO, in Zoran Janković, župan Mestne občine Ljubljana.

- 18. junija 2019 je Hotel Lev gostil novinarsko konferenco in »media brunch« ob zaključku prenove Hotela Lev, odprtju L Bistro & Bara in otvoritvi konferenčnega centra TehnoLev. O viziji razvoja Hotela Lev, nadaljnjih strateških in investicijskih načrtih hotelske skupine Union hoteli ter arhitekturnih trendih v turizmu so govorili: Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor, Antonio Lorenzo Deperte, direktor prodaje in marketinga, Union hoteli d.d., ter Tinka B. Prekovič, arhitektka.
- Julija 2019 UNION HOTELI, d.d. naznanijo novo korporativno blagovno znamko za skupino – Union Hotels Collection, novo identiteto nekdanjega Grand hotela Union Business (novo ime uHotel) in osveženo celotno grafično podobo skupine. S tem se nadaljuje razvoj ter prehod v novo obdobje v njegovi več kot 110-letni zgodovini. Obsežen projekt prenove blagovne znamke celotne hotelske skupine in posameznih hotelov zaokrožuje lansiranje nove spletne strani www.uhcollection.si.
- Leta 1968 je Grand hotel Union dobil prizidek, zgrajen po načrtih arhitekta Marjana Amalettija. Od decembra 2019 dalje so vse hotelske sobe tega krila postale del sestrskega uHotela. Grand hotel Union se tako odslej ponaša izključno s hotelskimi sobami iz svojega izvirnega secesijskega obdobja, izdelanega po načrtih madžarskega arhitekta Josipa Vancaša.

1.4 POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA

Vpliv COVID-19 na poslovanje družbe UNION HOTELI d.d. in Skupine Union hoteli

V ponedeljek, 16.3.2020 ob polnoči je v veljavo stopil Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikov v Republiki Sloveniji (Odlok). Odlok je neposredno prizadel poslovanje obeh naših družb, UNION HOTELI, d.d. in IP Central d.o.o. S ponedeljkom, 16. 3. 2020, smo bili tako primorani zapreti vse štiri hotele, ki delujejo pod blagovno znamko Union Hotels Collection ter vse naše kavarne in restavracije. Odlok in epidemija, ki je bila razglašena 13. 3. 2020, bosta imela za obe naši družbi finančne posledice, ki jih je v tem trenutku težko oceniti, časovni rok trajanja pa je trenutno še nemogoče ugotoviti.

Epidemologi si v tem trenutku še niso enotni o času in trajanju pandemije. Britanski Imperial College London ocenjuje, da trenutna pandemija predstavlja največjo grožnjo po španski gripi leta 1918. Po njihovi oceni bo potrebno več vrst vladnih intervencij, od omejitve gibanja, samoizolacije, zaprtja šol, univerz in javnih ustanov. Omejitve bi morale trajati 3 do 5 mesecev. Kljub temu pa obstaja velika nevarnost, da se bo virus letos jeseni ponovil. Učinkovita rešitev naj bi bila iznajdba cepiva, za kar bo po oceni pristojnih potrebnih vsaj 18 mesecev. Alternativa cepivu je imunost večine populacije na virus (posledica ozdravitve). V obeh primerih Imperial Collega ocenjuje, da bodo morale omejitve trajati še kar nekaj časa.

Omejevanje bo imelo neslutene posledice na gospodarstvo, predvsem na storitveno industrijo. Mednarodni denarni sklad (IMF) v zadnji napovedi, objavljeni aprila 2020, za svetovno gospodarstvo



v letošnjem letu napoveduje kar 3,0-odstotni upad BDP, v evro območju kar 5,9-odstotni upad in v Sloveniji 8-odstotni upad.

V osnovnem scenariju IMF sicer napoveduje hitro okrevanje v letu 2021, vendar le pod pogojem, da novega izbruha virusa ne bo, kar pa je trenutno nemogoče napovedati.

Podobnega mnenja glede padca slovenskega BDP-ja je tudi Banka Slovenije, ki je v sporočilu za javnost 31. 3. 2020 zapisala, da bo cena, ki jo bo plačalo slovensko gospodarstvo zaradi izbruha pandemije koronavirusa, najverjetneje preseгла tisto iz zadnje svetovne finančne krize. Pripravili so 3 scenarije in pri vseh treh ocenili, da bo vpliv koronavirusa na slovensko gospodarstvo zelo velik, odvisen pa bo predvsem od časa trajanja ukrepov za zaustavitev širjenja virusa in hitrosti okrevanja po njihovi odpravi. Medletni padec BDP naj bi tako po ocenah Banke Slovenije v letošnjem letu znašal med 6 in 16 %.

McKenzie v svoji posodobljeni študiji 25. 3. 2020 ugotavlja, da bi po najbolj optimističnem scenariju, po katerem bi bila širitev virusa omejena na 2 do 3 mesece in se le-ta ne bi ponovno pojavil, BDP v evro območju že v začetku leta 2021 dosegel predkrizni nivo. Če pa bo prišlo do ponovnega pojava virusa po začetnem sproščanju ukrepov, na kar opozarja Imperial College, bi evroobmočje doseglo predkrizni nivo BDP-ja šele v tretjem četrtletju leta 2023.

UNION HOTELI, d.d. so v epidemijo vstopili praktično nezadolženi - z multiplikatorjem dolg/EBITDA 2019 pod 0,7 in neto zadolženostjo skoraj nič in so finančno stabilna družba in skupina ter dobro pripravljeni za prebroditev nastale situacije.

Zaradi zaostrovanja razmer smo že v začetku marca pričeli pogovore z bankami za najetje dodatnih kreditnih linij. Ker se je stanje na trgu naglo slabšalo, so banke postale bolj previdne, zato celoten postopek odobritve traja veliko dlje časa kot običajno. Na hišni banki Addiko bank d.d smo uspeli pridobiti 2,0 mio EUR revolving posojila, kar skupaj z denarnimi sredstvi na računu ocenjujemo kot zadostno likvidnost do konca leta 2020. Za namene dodatne presežne likvidnosti smo zaprosili za posojilo pri SID banki, posojilo s poroštvom države po drugem paketu korona zakonov, proučujemo pa tudi možnost izdaje obveznice.

Investicije v letu 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 in bo predvidoma zaključena do 31. 5. 2020. Hotel se nahaja v zgornjem, 6. nadstropju stavbe na lokaciji Miklošičeva 9, zelo blizu centralne železniške in avtobusne postaje. Gre za unikaten koncept, ki smo ga razvili sami. Hotel ima 92 spalnih hub-ov, namenjenih generaciji Y in Z. Gre za popolnoma svežo in edinstveno, trendovsko ponudbo, ki smo jo tudi patentirali. Zasnovi smo dodali 4 spalne kapsule. 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 fitness, kuhinjo, kjer si gostje lahko sami pripravijo obroke ter prijetne skupne prostore.

Hotel Lev

Za celovito zaokrožitev investicijskega cikla v Hotelu Lev smo predvideli tudi predelavo pisarn v 12. nadstropju hotela 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 začela 3. 1. 2020. Zaradi situacije s koronavirusom smo prenovo ustavili. Nadstropje bo tako zaključeno z zamikom, predvidoma do konca julija 2020. Hotel obnavljamo v stilu, ki ima pridih historičnega hotela iz obdobja secesije, hkrati pa želimo gostu omogočiti prijetno moderno udobje. V tem nadstropju izdelujemo tudi razkošen predsedniški apartma. Pred prenovo je bilo v 1. nadstropju 21 sob in 2 konferenčna salona, po prenovi pa bo 29 sob in manjša sejna soba.

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.

Prenova pisarn v poslovni stavbi Pražakova 4 za oddajo

Skladno s potrebami in zahtevami najemnika smo celovito prenovili in opremili pisarniške prostore na Pražakovi 4 v skupni površini 1.816,57 m², in sicer klet, pritličje, medetažo ter prvo, drugo in peto nadstropje. Prenova je potekala od 11. 12. 2019 do 15. 5. 2020.

Ostale večje investicije:

- nakup in instalacija lastnih IT strežnikov
- nakup naprave IBM E-power, ki omogoča prihranke in optimizacijo pri porabi električne energije

Finančna moč in nizka zadolženost Skupine Union hoteli omogočata zaključitev vseh zgoraj naštetih investicij.



1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovani delničarji.

Leto 2019 lahko v družbi Union Hoteli opišemo kot leto rekordov. Rekordni prihodki, rekordni denarni tok ter rekordne investicije. Ves čas smo si prizadevali optimizirati poslovanje podjetja v vseh pogledih. Vpeljava nove programske opreme za upravljanje prihodkov je prinesla pričakovane rezultate. Zaključena obnova ter povečanje števila sob Central Hotela, Hotela Lev, pričetek obnove Grand Hotela Union ter priprava načrtov ter začetek gradnje novega hotelskega koncepta The Fuzzy Log so dobra popotnica, da bodo Union Hoteli dobro pozicionirani na ljubljanskem hotelskem trgu tudi v prihodnje. Ne glede na rekordno povpraševanje in prodajo pa smo v podjetju stremeli k izboljšanju poslovnih procesov. Kot prvi ponudnik v Sloveniji in kot eden prvih ponudnikov v regiji smo gostom ponudili možnost spletne prijave ter direktnega dostopa do hotelske sobe. Prav tako smo v celoti prenovili grafično podobo vseh hotelov. Grand Hotel Union Business smo preimenovali v uHotel. Spletni nastop smo nadgradili s popolnoma prenovljenimi spletnimi stranmi z jasnim ciljem povečevanja direktnih rezervacij.

V letu 2019 smo izplačali 0,17 EUR na delnico dividende ter odkupili za približno 350 tisoč EUR lastnih delnic. Delničarjem smo skupno namenili 750 tisoč EUR. Nakupi lastnih delnic so glede na ugodne kazalnike vrednotenja dosti bolj smotrna alternativa vračila denarja investitorjem kot pa izplačila dividend. Zaradi razmeroma slabe likvidnosti na delniškem trgu smo bili pri nakupih preudarni. Redno spremljamo gibanje cene delnice GHUG in se odločamo o nakupih, ki so za delničarje najbolj smotrni. Union Hoteli so ena redkih borznih družb, ki zasleduje strategijo odkupa lastnih delnic.

Union Hoteli niso samo hotelska družba, temveč tudi in predvsem nepremičninska družba. Z več kot 70 tisoč m² na najboljših lokacijah v Ljubljani postaja dodana vrednost iz naslova nepremičninske dejavnosti vse pomembnejši vir prihodka za podjetje. S strateškim pristopom v vlaganje in razvoj posameznih lokacij že dosegamo pomembne sinergijske učinke in povečanje dodane vrednosti.

Ne glede na vse napore, ki smo jih vlagali v izboljšanje našega poslovanja, pa smo kot eden redkih delodajalcev hotelske panoge izplačali rekorden regres v višini več kot 1700 EUR ter božičnico v višini več kot 1300 EUR. V strategiji smo si za cilj zastavili tudi nadgradnje poslovanja našega invalidskega podjetja IP Central. S tem dajemo priložnost za zaposlitev tudi delojemalcem, ki sicer te priložnosti ne bi dobili.

Zavedamo se, da bo prihodnji razvoj dogodkov zaradi svetovne pandemije precej bolj nestanovitni in rasti, ki smo jih dosegali v preteklosti, težko dosegljive. Prepričani smo, da smo z vsemi aktivnostmi v letu 2019 pripomogli, da se bo strateška pozicija Union Hotelov, ne glede na krizo, v prihodnje še okrepila.

V Ljubljani, 29. 5. 2020

Matej Rigelnik
Glavni izvršni direktor





1.6 POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2019

POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2019

S tem poročilom Upravni odbor družbe UNION HOTELI, d. d. obvešča skupščino o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe v poslovnem letu 2019 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 2019, 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.

Upravni odbor je deloval v naslednji sestavi: člani upravnega odbora s strani delničarjev (Mira Šetina, Tadeja Čelar, Matej Rigelnik in Peter Krivc), član kot predstavnik delavcev (Miran Erjavec).

Upravni odbor se je v letu 2019 sestal na 6 rednih sejah in opravil 11 korespondenčnih sej, 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 letne predračunske izkaze in plan za leto 2020, 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 in pozicioniranju Union hotelov v primerjavi s konkurenco.

Delo komisij upravnega odbora

Upravni odbor je imel v letu 2019 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 2019 sestala na treh sejah. Sestavljena je iz 2 neizvršnih članov upravnega odbora in 1 zunanje članice. Revizijska komisija je v letu 2019 delovala v sestavi: Mira Šetina, predsednica, Miran Erjavec, namestnik predsednice in 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 29. 05. 2020 je revizijska komisija sprejela sklep predloga Upravnemu odboru, da potrdi letno poročilo Skupine Union hoteli in družbe UNION HOTELI, d. d. za poslovno leto 2019 v predlagani vsebini.

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 2019 ter na podlagi Konsolidiranega letnega poročila Skupine Union hoteli, d. d. za leto 2019, ki sta ga sestavila in predložila izvršna direktorja, 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 izvršna 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 2019 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 31. seji dne 29. 5. 2020 obravnaval Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe UNION HOTELI d.d. za leto 2019, priloženo poročilo revizorja, priloženi predlog za uporabo bilančnega dobička, ki bo predložen skupščini in priloženo poročilo o razmerjih s povezanimi družbami.

1. Upravni odbor je preveril revizorjevo poročilo, v katerem revizor podaja revizijsko mnenje brez pridržkov in brez pojasnjevalnega odstavka ter ugotavlja usklajenost poslovnega poročila z računovodskim poročilom. Upravni odbor k revizorjevemu poročilu ni imel pripomb.

2. Upravni odbor je preveril poročilo o razmerjih s povezanimi družbami, v katerem poslovodstvo nedvomno izjavlja, da v poslovnem letu 2019 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 ugotavlja, da je revizor v poročilu o odnosih do povezanih družb sprejel sklep, da družba UNION HOTELI d. d. v poslovnem letu 2019 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. Upravni odbor k revizorjevemu poročilu o odnosih do povezanih družb ni imel pripomb.

3. Upravni odbor po končni preveritvi k Letnemu poročilu družbe in konsolidiranem Letnemu poročilu družbe UNION HOTELI d. d. za leto 2019 ni imel pripomb in potrjuje Letno poročilo in Konsolidirano letno poročilo družbe v obliki in vsebini, kot je bilo revidirano, s čimer je Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe UNION HOTELI d. d. za leto 2019 sprejeto.

4. Upravni odbor je preveril predlog za uporabo bilančnega dobička s strani izvršnih direktorjev, 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 da upravi, nadzornemu svetu, izvršnima direktorjema in upravnemu odboru podeli razrešnico za poslovno leto 2019.

Zaradi vstopa velikega števila novih konkurentov so Union hoteli delovali v zahtevnih pogojih poslovanja. Poglavitni ključ do uspeha so tudi zaposleni in stabilnost procesa, ki se kaže v stroškovni učinkovitosti. Stroškovna učinkovitost ostaja dolgoročno konkurenčna prednost, ki družbi UNION HOTELI d.d. zagotavlja, da bo tudi v bodoče poslovala uspešno.

Vse to je bilo izhodišče, na katerem je temeljilo sodelovanje Upravnega odbora v letu 2019, v katerem so doseženi odlični rezultati, in to ob neprestani »vojni« za vsakega kupca. Union hoteli so tako še močnejši in dobro pripravljeni novim poslovnim izzivom naproti.

Ljubljana, 29. 5. 2020

Mira Šetina
Predsednica upravnega odbora



1.7 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 2019.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v letu 2019 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. 2019 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.

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 2019

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 pooblaščenec.

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:

V letu 2019 je v družbi UNION HOTELI d.d. deloval **UPRAVNI ODBOR** v naslednji sestavi:

- Mira Šetina – predsednica
- Tadeja Čelar – namestnica predsednice
- Matej Rigelnik - član;
- Peter Krivc – član;
- Miran Erjavec – član – predstavnik delavcev.

V letu 2019 je v družbi UNION HOTELI d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- Mira Šetina, predsednica
- Miran Erjavec, namestnik predsednice
- Ingrid Zadel, zunanja članica (imenovana 17.11.2018)

V letu 2019 sta bila izvršna direktorja družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor; in
- Peter Krivc izvršni direktor

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Peter Krivc, član

Matej Rigelnik, član

Miran Erjavec, član

V Ljubljani, 29.5.2020



1.8 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

Izjava o usklajenosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb

V letu 2019 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 izvršna direktorja družbe Union hoteli, d.d. izjavljajo, da so v letu 2019 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa v letu 2019.

Družba Union hoteli d.d. uporablja enotirni sistem upravljanja družbe s upravnim odborom, ki šteje pet članov ter dvema izvršnima direktorjema. Oba izvršna direktorja sta hkrati tudi člana 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 izvršna direktorja 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 izvršna direktorja prenesel izrecna pooblastila in navodila za vodenje in opravljanje nalog. V skladu s statutom družbo zastopata dva izvršna direktorja.

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 čarovnici 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 2019 ni



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

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Peter Krivc, član

Matej Rigelnik, član

Miran Erjavec, član

V Ljubljani, 29.5.2020



1.8.1 POROČILO O ODNOSIH DO POVEZANIH DRUŽB

UNION HOTELI, d. d.

Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

V skladu s 545. in 546. členom ZGD-1 sta izvršna direktorja dne 27.5.2020 pripravila 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 2019 z obvladujočo družbo ali z njo povezano družbo.

Družba UNION HOTELI d. d., v poslovnem letu 2019 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.

Poročilo o odnosih do povezanih družb je pregledala revizijska družba Ernst & Young, d. o. o., Dunajska cesta 111, 1000 Ljubljana, ki je izrazila naslednji sklep o omejenem zagotovilu za Poročilo o razmerjih s povezanimi družbami:

»Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov potrjujemo, da nismo opazili ničesar, zaradi česar ne bi verjeli:

- da so v poročilu o odnosih do povezanih družb za leto, ki se je končalo 31.12.2019, navedbe v vseh pomembnih pogledih točne;

- da ni bila pri pravnih poslih, navedenih v poročilu, glede na okoliščine, ki so bile znane ob sklenitvi teh poslov, vrednost izpolnitve družbe v pomembnem pogledu nesorazmerno visoka;

- da ne obstajajo okoliščine, ki bi glede drugih dejanj, navedenih v poročilu, kazale bistveno drugačno oceno prikrajšanosti od tiste, ki jo je dalo poslovodstvo, vse ob upoštevanju zgoraj opredeljenih sodil.«

V Ljubljani, 29.5.2020

Izvršna direktorja:

Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor

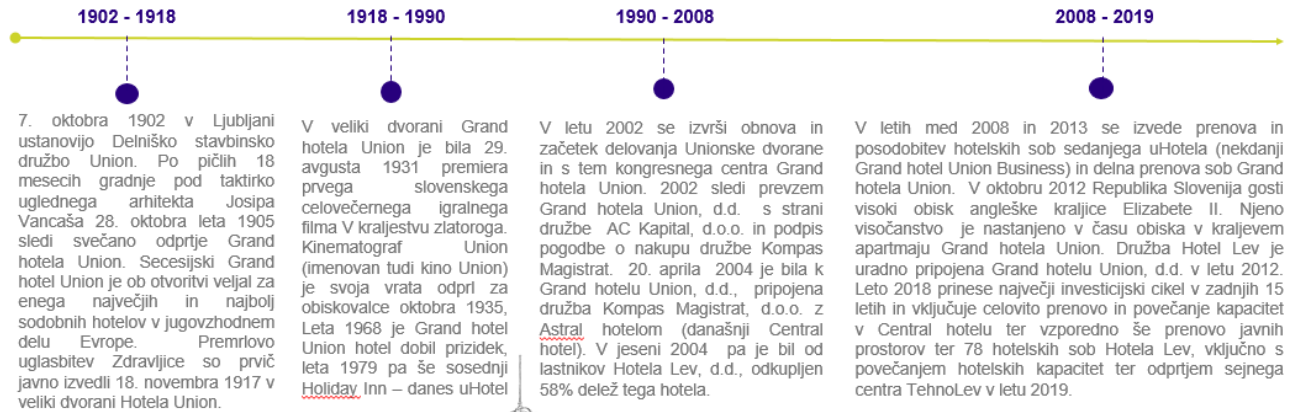
Peter Krivc, izvršni direktor za finance



2. POSLOVNO POROČILO

SKUPINA UNION HOTELI JE OSREDNJA DRUŽBA HOTELIRSKE PANOGI V LJUBLJANI S STOLETNO 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.

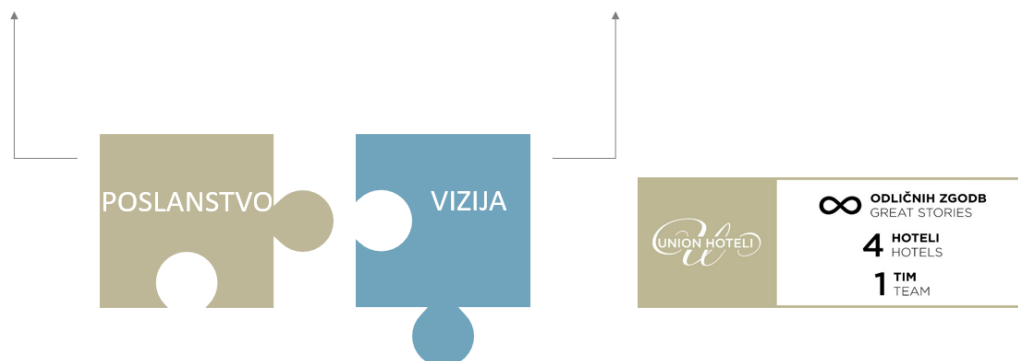


2.1 POGLED V LETO 2020

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.

Naše poslanstvo je nuditi odličnost, Vaše je v njem uživati.

Union hoteli smo pojem slovenskega gostoljubja.



VREDNOTE :

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



Skupina Union hoteli se bo v letu 2020 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.

S poslovnim načrtom 2020 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 4 hotele v centru Ljubljane in s skupno 636 sobami in 31 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.

Pozitivni trendi v panogi vsekakor pomenijo spodbudnejše okolje za doseg zastavljenih strateških in poslovnih ciljev, a trg je takšen tudi za naše konkurente. Zato bomo morali v prihodnje svojo konkurenčnost utrjevati in izboljševati na vsakem koraku, nenehno bomo osredotočeni na zadovoljstvo naših gostov, saj bomo le tako ostajali korak pred konkurenco.

Tem trendom se Skupina Union hoteli zoperstavlja z osredotočenostjo na ključne strateške smernice, ki temeljijo na ohranjanju tržnega položaja, pridobivanju novih virov prihodkov, močnem investicijskem ciklu, poenostavitvi in konsolidaciji poslovnih procesov, kadrovske 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.

Skupina Union hoteli v leto 2020 vstopa s štirimi 4* hoteli (Grand hotel Union, uHotel, hotel Lev in Central hotel, skupaj 636 sob).



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 hostiom 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 fitness, savno, masažni bazen ter co-working prostor.

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 pravljicen. 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 BILO LE TO KULINARIČNO, DRUŽABNO, KULTURNO, ZNANSTVENO ALI POLITIČNO.

4	636	31
HOTELI LOCIRANI V CENTRU MESTA LJUBLJANE	ELEGANTNO OPREMLJENIH SOB RAZLIČNIH KATEGORIJ	KONFERENČNIH DVORAN IN SEJNIH SOB, OPREMLJENIH Z NAISODOBNEJŠO TEHNOLOGIJO ZA VSE VRSTE DOGODKOV
VARNA PARKIRNA MESTA	Certificate of Excellence — 6 - time WINNER —  Grand Hotel Union	VEČ KOT 1000 USPEŠNIH DOGODKOV NA LETO
PRIJAZNO, POZORNO IN PROFESIONALNO OSEBJE		VRHUNSKA KULINARIČNA IZKUŠNJA



GRAND HOTEL UNION

GRAND HOTEL UNION

GRAND HOTEL UNION PREDSTAVLJA NAJVEČJI KONFERENČNI HOTEL V LJUBLJANI. IZSTOPA TAKO LOKACIJSKO KOT ARHITEKTURNO, ČUDOVITA STAVBA V SECESUSKEM SLOGU JE V PRETEKLOSTI GOSTILA ŠTEVILNE UGLEDNE IN NAJBOLJ ZAHTEVNE GOSTE, MED DRUGIMI TUDI NJENO VELIČANSTVO KRALJICO ELIZABETO II.

KOMUNIKACIJA Z GOSTI:

V Grand hotelu Union se vam bo zdelo, da ste odpotovali nazaj v preteklost. Hotel, ki je le nekaj korakov stran od Prešernovega trga in starega dela mesta, se ponaša z več kot stoletno tradicijo. Obiskovalce navdušuje s klasično arhitekturno eleganco in impozantnim secesijskim ambientom. V štiri- in petzvezdičnem hotelu so med drugim na voljo raznovrstne konferenčne dvorane in saloni za organizacijo dogodkov, **concierge** ekipa in znamenita Kavarna Union, ki je že od nekdaj priljubljeno zbirališče Ljubljančanov. V sosednjem **uHotelu** pa je na voljo še ekskluzivni **wellness** center. Hotel je odlična izbira za goste, ki iščejo doživetje pristnega slovenskega gostoljubja.

Kliknite, če želite dodati besedilo

IN THE HEART OF THE CITY

194

COMFORTABLE AND ELEGANTLY FURNISHED ROOMS

120

SECURED PARKING SPACES

21

CONFERENCE HALLS AND SALONS OFFERING OVER 3.000 m²

FULL ATV SUPPORT & PROFESSIONAL STAFF

KONGRESNA DEJAVNOST

Maks. kapaciteta: 800 ljudi

V hotelu, ki je s 3000 m² večnamenskih dvoran in salonov največji konferenčni center v Ljubljani, lahko za vas organiziramo dogodke vseh vrst, od gala večerij do poslovnih kosil. V 20 dvoranah in salonih Grand hotel Union letno organizira približno 800 dogodkov. Še posebej impozantna in priljubljena je Unionska dvorana, veličasten primer secesijskega oblikovanja. Včasih je dvorana slovela po plesih, danes pa gosti dogodke z do 800 udeleženci. Zaradi očarljivega interierja je Grand hotel Union tudi idealno prizorišče za poroke, ki vam jih lahko pomaga organizirati hotelski koordinator dogodkov.



F & B



U HOTEL

U HOTEL

KOMUNIKACIJA Z GOSTI:

V **uHotelu** je sproščanje na programu vsak dan. Čeprav je v središču mesta, je ta štiri- in petzvezdični hotel zelo miren. Gostom so na voljo svetle, prostorne sobe in visoka raven storitev, kar ustvarja popolno kombinacijo udobja in priročnosti. V najvišjem nadstropju hotela boste našli razkošen **wellness** center z bazenom, savnami, teraso na strehi in izborom različnih masažnih tretmajev. Z varovanim parkiriščem in pestro ponudbo kapacitet za različne dogodke, ki si jih deli s sosednjim Grand hotelom Union, je idealna izbira za poslovne goste. Hotel je prav tako odličen za družine, ki lahko s sabo pripeljejo tudi svoje štiriinožne ljubljence.

WHERE BUSINESS MEETS COMFORT

133

COMFORTABLE AND ELEGANTLY FURNISHED ROOMS

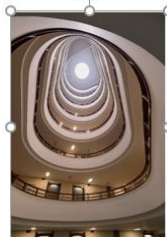
120

SECURED PARKING SPACES

21

CONFERENCE HALLS AND SALONS OFFERING OVER 3.000 m²

SPA & WELLNESS F&B OUTLETS



KONGRESNA DEJAVNOST

Maks. kapaciteta: 800 ljudi

uHotel si prireditvene prostore deli z Grand hotelom Union, ki je v sosednji stavbi. Veličastna Unionska dvorana je z več kot 500 m² površine primerna tudi za organizacijo velikih dogodkov, na primer sprejemov z do 800 gostov. Za manjše dogodke, kot so poroke ali zabave, pa so na voljo druge dvorane in saloni, na primer Steklena ali Bela dvorana. Poroke na prostem so možne na hotelskem vrtu ali v Vrtni dvorani, ki se nahaja poleg vrta. Za udeležence dogodkov v hotelu so na voljo posebne cene sob.



F & B





HOTEL LEV

HOTEL LEV

KOMUNIKACIJA Z GOSTI:

Brezčasna eleganca z retro pridihom – to je vodilo Hotela Lev. Ta slogovno dovršen hotel s štirimi zvezdicami ne ponuja le centralne lokacije, ampak tudi čudovit razgled na mesto z najvišjega nadstropja. Hotel je bil pred kratkim temeljito prenovljen in goste zdaj navdušuje z modernim šik ambientom. Še posebej priljubljen je med družinami, med drugim zaradi odličnega zajtrka in tople dobrodošlice prijaznega osebja. Hotel se nahaja v mestnem predelu, kjer so vse kulturne in umetniške institucije na dosegu roke, hkrati pa nedaleč od starega mestnega jedra in sproščujočega parka Tivoli. Primeren je tudi za poslovne goste, ki imajo na voljo vrsto dobro opremljenih konferenčnih dvoran in salonov za poslovna srečanja.

THE VIBRANT SIDE OF LJUBLJANA

209

COMFORTABLE ROOMS

SECURED PARKING

CONFERENCE HALL
KARANTANJA AND A NEW
CONFERENCE CENTRE IN
THE SUMMER OF 2019

F&B OUTLETS
FULL ATV SUPPORT &
PROFESSIONAL STAFF

KONGRESNA DEJAVNOST

Maks. kapaciteta: 400 ljudi
Sodoben hotel v središču Ljubljane je odlično prizorišče za dogodke vseh vrst, pa naj si gre za konference, poroke ali manjša poslovna srečanja. Konferenčna dvorana Karantanja s 367 m² površine sprejme do 400 gostov, po potrebi pa jo je s predelnimi stenami mogoče razdeliti na več delov. Druge popolnoma opremljene večnamenske dvorane so na voljo v sklopu konferenčnih prostorov TehnoLev v sosednji stavbi. Na voljo je tudi pogostitev, ki jo prilagodimo posameznemu dogodku, za poroke pa hotelski poročni koordinator.

F & B



CENTRAL HOTEL

CENTRAL HOTEL

KOMUNIKACIJA Z GOSTI:

Central hotel zlahka upraviči svoje ime zaradi bližine starega mestnega jedra, do katerega se je mogoče sprehoditi kar peš. Po popolni prenovi je hotel na kožo pisan predvsem digitalni, milenjski generaciji. Z mobilno prijavo v hotel, pametnimi televizorji in ultra hitrim internetom je ta živahen in svetovljanski štirizvezdični hotel odlična izbira za nove generacije popotnikov. Navdušuje s prijazno postrežbo in udobnim modernim interierjem. Gostje se lahko družijo v 7. nadstropju, kjer so hotelska restavracija in bar Rooftop@Central, odprt skupni prostor v lounge stilu in terasa. Živahnega dogajanja tu ne manjka. Hotel je izvrstna izbira tudi za solo popotnike, saj se tu vedno najde kdo za skupno kratkočasenje.

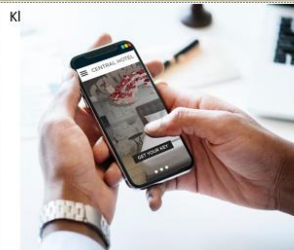
IN THE HEART OF THE CITY

RE-OPENING IN
APRIL 2019

90

NEW FRESH AND TRENDY
ROOMS

SECURED PARKING

TOP FLOOR LIVING LOBBY
AND BARMOBILE APP FOR MOBILE
CHECK-IN AND KEYLESS
ENTRY

Celovita prenova Central hotela

- 74 sob -> 90 sob + 10 kapsul
- Bar + zajtrkovalnica + recepcija v 6. nadstropju
- Oddaja prtiličja (recepcija in Franky's bar)
- Nakup objekta Kompas - možna širitev v 6. nadstropju še v pisarniški del in pridobitev dodatnih 16 sob.
- Začetek: 5.11.2018
- Konec: 15.3.2019

S ciljem doseganja strateškega cilja 800 sob v naslednjih 4 letih je v Union Hotelih d.d. v teku v največji investicijski cikel v zadnjih 30 letih. V prvi polovici leta 2019 smo zaključili s celovito prenovo hotela Central, javnih prostorov hotela Lev ter sob v 2.-5. nadstropju hotela. Do začetka glavne turistične sezone smo zaključili z izgradnjo 14 novih suit v 13. nadstropju hotela Lev ter izgradnjo novega konferenčnega prostora TechnoLev. V zadnjih mesecih leta 2019 pa smo začeli s prenovo sob v 1. nadstropju v Grand hotelu Union, izgradnjo sob v 12. nadstropju hotela Lev ter izgradnjo novega nastanitvenega koncepta The Fuzzy Log. Naložbe bodo predvidoma končane v prvi polovici leta 2020.

Prenova sob v 2. - 5. nadstropju

IDEJNA ZASNOVA SOB - 2. DO 5. NADSTROPJE
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB C
PRENOVNO ETABLIJE



IDEJNA ZASNOVA SOB - 2. DO 5. NADSTROPJE
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB C
PRENOVNO ETABLIJE



- izgled sob podoben kot v 1. nadstropju.
- obnova 78 sob v 4 nadstropjih.
- **začetek:** november 2018, prenova po fazah.
- **konec:** 2-3 nadstropje zaključena do 1.3.2019; 4-5 nadstropje zaključena do 1.4.2019

Izdelava sob v 13. nadstropju

IDEJNA ZASNOVA SOB - 13. NADSTROPJA
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB V1



IDEJNA ZASNOVA SOB - 13. NADSTROPJA
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB V1



- Izdelava 14 novih sob
- Selitev konferenčnih prostorov v Tehnunion
- **začetek:** januar 2019
- **konec:** maj 2019

Prenova javnih prostorov



- **začetek:** november 2018
- **konec:** april 2019

Izgradnja konferenčnih prostorov v TehnoLev



- **začetek:** januar 2019
- **konec:** februar 2019

12. nadstropje v Levu

IDEJNA ZASNOVA SOB - 2. DO 5. NADSTROPJE
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB C
PRENOVNO ETABLIJE



IDEJNA ZASNOVA SOB - 2. DO 5. NADSTROPJE
IDEJNA ZASNOVA SOB - VIZUALIZACIJE SOB C
PRENOVNO ETABLIJE



- Izgradnja 22 novih sob
- izgled sob podoben kot v 1. nadstropju.
- **začetek:** november 2019
- **konec:** marec 2020

Prenova sob v 1. nadstropju UNION



- Prenova celotnega 1. nadstropja Grand hotela Union
- Izdelava novega predsedniškega apartmaja
- **začetek:** november 2019
- **konec:** marec 2020

The Fuzzy Log



- Izgradnja 90 kapsul
- **začetek:** november 2019
- **konec:** april 2019

Novi projekti

V Union hotelih intenzivno spremljamo dogajanje na trgu in nenehno iščemo nove priložnosti za širjenje obsega poslovanja tako v dejavnosti hotelirstvo, kot tudi v dejavnosti nepremičnine.

Osnovna usmeritev pri nakupu novih strateških nepremičnin je potencial za širitev osnovne dejavnosti, lokacijsko smo se do sedaj fokusirali na območja, kjer smo že bili prisotni. V letu 2020 pričakujemo širitev na nove lokacije, kjer trenutno še nismo prisotni ter razvoj novih lokacij.

Pri dejavnosti hotelirstvo intenzivno spremljamo dogajanje na področju prodaj hotelov in hotelskih družb ter iščemo potencialne priložnosti za Union hotele tako v Ljubljani, drugih mestih kot tudi na počitniških destinacijah.



NOČITVE

Rast števila gostov v letu 2019 potrjuje, da Ljubljana ostaja zaželena destinacija, v katero se obiskovalci radi vračajo. Porast števila obiskovalcev poleg stalne nadgradnje ponudbe in preurejenega mestnega središča z omejenim dostopom za motorni promet pripisujemo tudi uspešnim predstavitvam na tujih tržiščih, sodelovanju v mednarodnih organizacijah ipd.

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 2019 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 2020 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. To bomo izvedli tekom leta 2020 in v bodočih letih.

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

 <p>UNION HOTELS COLLECTION</p>	<p>Namen blagovne znamke <i>Union Hotels Collection</i> je predvsem predstaviti bogato zgodovino in tradicijo skupine štirih hotelov. Navdih za prepoznaven logotip smo našli v izvornih vhodnih vratih Grand hotela Union, ki je svoja vrata gostom odprl leta 1905, ko se je tudi začela pisati zgodba podjetja.</p>	
<p>GRAND HOTEL UNION</p>	<p>Glavni del logotipa je sinteza izvirnega napisu, 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.</p>	
 <p>uHOTEL</p>	<p>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.</p>	
 <p>HOTEL LEV</p>	<p>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.</p>	
 <p>CENTRAL HOTEL</p>	<p>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.</p>	



2.3 LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31.12.2019 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 31.12.2019 je imela družba 391 delničarjev. Največja delničarja sta družbi Axor holding d.d. s 75,3527 odstotnim deležem in KAPITALSKA DRUŽBA, d.d. z 18,7539 odstotnim deležem. Ostale pravne osebe so imele 1,0668 odstotni delež in ostale fizične osebe 3,2090 odstotni delež. Družba je v letu 2019 pridobila lastne delnice v višini 0,8704 odstotnega deleža. Skupno število lastnih delnic na dan 31.12.2019 je znašalo 29.017 ali 1,6176 odstotka vseh izdanih delnic.

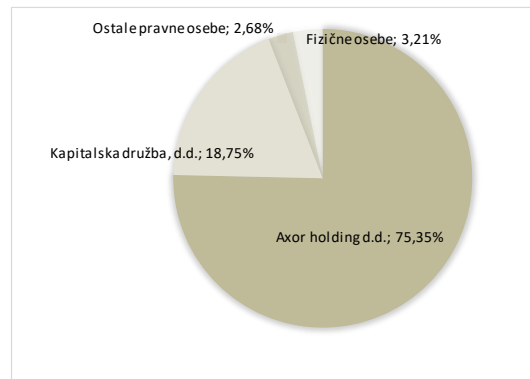
Izvršni direktorji in člani upravnega odbora na dan 31.12.2019 niso imeli v lasti delnic družbe UNION HOTELI d. d.

35. skupščina družbe, ki je potekala 30.8.2019 je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2018 v višini 13.267.328,74 tako, da se del bilančnega dobička v višini 301.730,11 evrov oz. 0,17 evrov bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 12.965.598,63 ostane nerazporejen. Dividende so bile izplačane 29.11.2019.

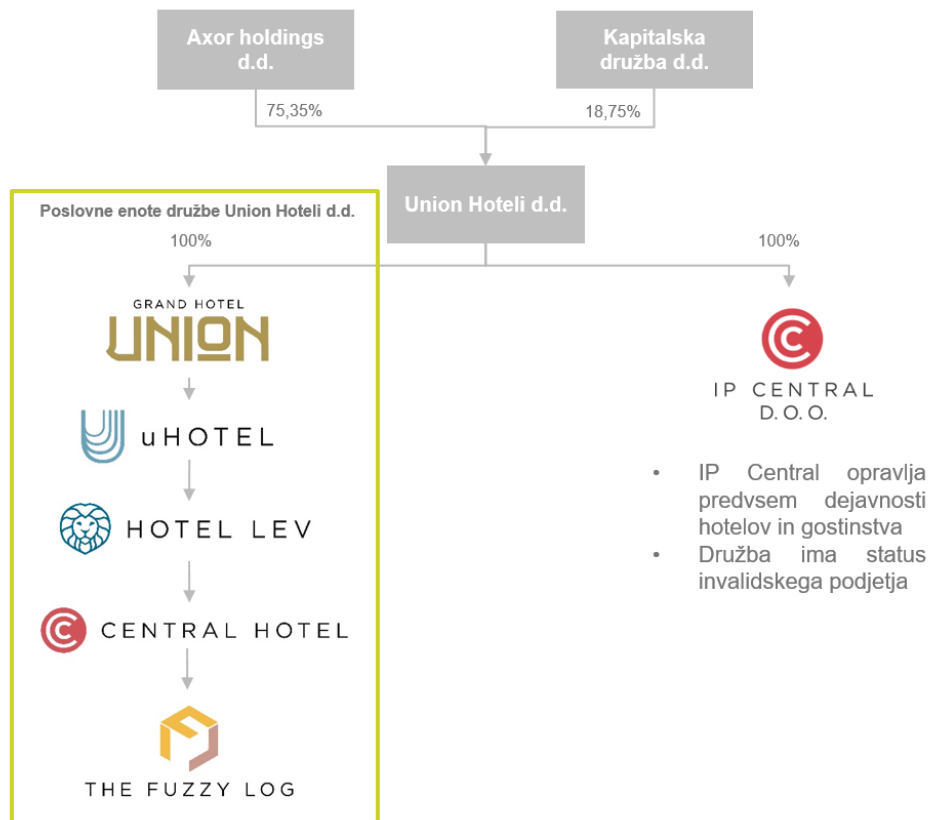
Delničarjem namenjamo naslednje podatke:

LASTNIŠKA STRUKTURA	31.12.2019		31.12.2018	
	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)	29.017	1,62%	13.404	0,75%
Raiffeisen Bank Interntional AG	7.320	0,41%	13.816	0,77%
Clarinos d.o.o.	2.822	0,16%	2.800	0,16%
Fiscusio d.o.o.	2.335	0,13%	2.533	0,14%
Valentič Bojan	2.055	0,11%	2.055	0,11%
Strgar Andrej	1.500	0,08%	2.300	0,13%
Stal-Ribič d.o.o.	1.300	0,07%	2.000	0,11%
Klemenčič Anica	1.263	0,07%	1.263	0,07%
Ostale pravne osebe	5.360	0,30%	7.290	0,41%
Ostale fizične osebe	52.747	2,94%	58.258	3,25%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	1.793.869	100,00%

Kazalniki o delnici družbe Union hoteli d.d.	31.12.2019	31.12.2018
Tržna kapitalizacija v tisoč EUR (tržna cena delnice x št. delnic)	34.442	38.389
Knjigovodska vrednost delnice v EUR (celotni kapital Union hoteli d.d./ vse delnice)	24,89	22,73
Tržna cena delnice GHUG na trgu delnic Ljubljanske borze - vstopna kotacija v EUR (31.12.)	19,20	21,40
Čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico v EUR	2,49	2,15
Multiplikator dobička (tržna cena / čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico)	7,72	9,97



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 2019 100-odstotni poslovni delež v kapitalu družbe IP Central d. o. o. Kapital družbe IP Central d. o. o. je na dan 31. 12. 2019 znašal 684 tisoč evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2019 pa -67 tisoč evrov. Družba IP Central d. o. o., je v letu 2019 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe.



2.6 POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI

Skupina UNION HOTELI je v letu 2019 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	v 000 €			
	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	27.422	24.443	2.979	1,1
Čisti prihodki iz prodaje	25.995	23.859	2.136	1,1
Drugi poslovni prihodki	1.427	566	861	2,5
Poslovni odhodki	21.687	19.528	2.160	1,1
EBITDA (v tisoč EUR) *	11.362	8.853	2.509	1,3
Poslovni izid iz poslovanja	5.735	4.898	837	1,2
Čisti poslovni izid	4.402	3.908	495	1,1
Sredstva	54.968	49.591	5.377	1,1
Kapital	43.852	40.030	3.822	1,1
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	6.923	4.267	2.655	1,6
Donos na kapital v % ***	10,04	10,81	-0,77	0,9
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	24,45	22,31	2,13	1,1
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,45	2,18	0,28	1,1

*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 2019 realizirala 25.100 tisoč evrov konsolidiranih prihodkov, kar je za 11,3 % oz. za 2.556 tisoč evrov več kot v letu 2018.

Struktura konsolidiranih prihodkov je:

- 25.995 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 1.427 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 3 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki skupine UNION HOTELI so v letu 2019 znašali 21.687 tisoč evrov, kar je za 11 % oz. za 2.186 tisoč evrov več kot v letu 2018.

Finančni odhodki so v letu 2019 znašali 300 tisoč evrov in so bili za 185 tisoč evrov višji v primerjavi z letom 2018.



Posamezne vrste stroškov v nadaljevanju:

ANALIZA STROŠKOV IN ODHODKOV	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	13	30	-17	0,4
Stroški materiala	3.566	3.232	334	1,1
Stroški storitev	5.323	4.548	775	1,2
Stroški dela	6.560	7.270	-711	0,9
Amortizacija	3.652	3.051	601	1,2
Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.975	913	1.062	2,2
Drugi poslovni odhodki	599	457	142	1,3
Poslovni odhodki skupaj	21.687	19.502	2.186	1,1
Finančni odhodki	300	115	185	2,6
Stroški in odhodki skupaj	21.987	19.616	2.371	1,1

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) skupine UNION HOTELI v letu 2019 je bila 11.362 tisoč evrov, kar je za 2.509 tisoč evrov oz. za 28 % več kot v letu 2018, ko je skupina dosegla EBITDA v višini 8.853 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 43,7 %.

Čisti poslovni izid

Skupina UNION HOTELI je v letu 2019 ustvarila konsolidirani dobiček v višini 4.394 tisoč evrov. V letu 2018 je konsolidirani čisti poslovni izid znašal 3.908 tisoč evrov, kar pomeni 12 % povečanje.

2.6.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI SKUPINE UNION HOTELI

Angažirana sredstva skupine so na dan 31.12.2019 dosegla 54.968 tisoč evrov, dolgoročna sredstva so znašala 47.100 tisoč evrov, kratkoročna sredstva so znašala 7.868 tisoč evrov.

Skupina Union hoteli je imela v neopredmetenih sredstvih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 84,4 %. V vseh sredstvih predstavljajo 1,2 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 2,1 % poslovne terjatve, zaloge 0,5 % ter 11,2 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost konsolidiranih opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2019 znašala 40.739 tisoč evrov in je bila za 13 % višja kot v letu 2018.

Kratkoročna sredstva so na dan 31. 12. 2019 znašala 7.868 tisoč evrov in so se v letu 2019 znižala za 3 % v primerjavi z začetkom leta.

Na dan 31.12.2019 je konsolidiran kapital znašal 43.852 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2018 višji za 10 %. Kapital je v vseh virih sredstev predstavljal 79,8 %, kar je za 0,9 odstotne točke manj kot pred letom dni.



V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 17,5 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2019 znašalo 6.923 tisoč evrov, kar je za 62,2 % oz. 2.655 tisoč evrov več kot konec leta 2018.

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	31.12.2019	31.12.2018	Indeks 31.12.19/31.12.18
Družba UNION HOTELI d.d.	210	243	86
Družba IP Central d.o.o.	53	35	151
Skupina UNION HOTELI	263	278	95

2. ŠTEVILO ZAPOSLENIH IZ UR	31.12.2019	31.12.2018	Indeks 31.12.19/31.12.18
Družba UNION HOTELI d.d.	207,9	239,5	87
Družba IP Central d.o.o.	30,2	31,5	96
Skupina UNION HOTELI	238,1	270,99	88

3. STATUS ZAPOSLENIH na dan 31.12.2019	Skupaj	za nedoločen čas	za določen čas
Družba UNION HOTELI d.d.	210	168	42
Družba IP Central d.o.o.	53	47	6
Skupina UNION HOTELI	263	215	48
razmerje		82%	18%

V letu 2019 je skupina UNION HOTELI zaposlovala 238,1 delavca (iz ur), kar je za 32,9 zaposlenih iz ur manj kot v preteklem letu.

Konec leta 2019 je bilo v skupini zaposlenih 263 delavcev od v UNION HOTELI d. d. 210 delavcev, v IP Central d.o.o. pa 53 delavcev, od tega so trije delavci zaposleni v obeh podjetjih. V UNION HOTELI d. d. se je število zaposlenih od 2018 znižalo za 33, v družbi IP Central d.o.o. pa povečalo za 18 oseb, od tega jih je bilo 11 prezaposlenih iz UNION HOTELI d. d.

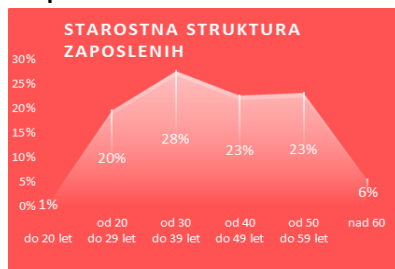
4. STRUKTURA ZAPOSLENIH PO SPOLU na dan 31.12.2019	Skupaj	Moški	Ženske
Družba UNION HOTELI d.d.	210	83	127
Družba IP Central d.o.o.	53	20	33
Skupina UNION HOTELI	263	103	160
razmerje		39%	61%

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

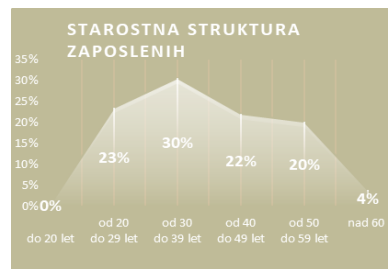


STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH		Skupina UNION HOTELI	Družba UNION HOTELI d.d.	Družba IP Central d.o.o.
	do 20 let	2	1	1
od 20	do 29 let	52	49	3
od 30	do 39 let	73	64	9
od 40	do 49 let	60	46	14
od 50	do 59 let	61	42	19
	nad 60	15	8	7
Skupaj		263	210	53

Skupina UNION HOTELI



UNION HOTELI d.d.



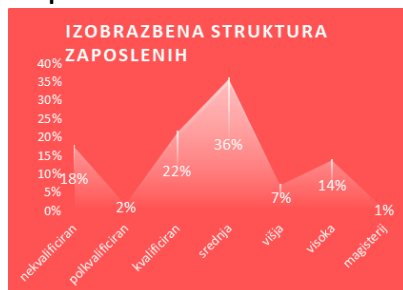
IP CENTRAL d.o.o.



Povprečna starost zaposlenih v Union hoteli d.d. znaša 41 let, kar je eno leto več kot preteklo leto. V IP Central d.o.o. pa je starost padla za 2 leti, iz 50 let v preteklem letu na 48 let v letu 2019.

IZOBRAZBENA STRUKTURA ZAPOSLENIH	Skupina UNION HOTELI	Družba UNION HOTELI d.d.	Družba IP Central d.o.o.
nekvalificiran	47	35	12
polkvalificiran	6	4	2
kvalificiran	57	47	10
srednja	95	81	14
višja	19	15	4
visoka	37	27	10
magisterij	2	1	1
Skupaj	263	210	53

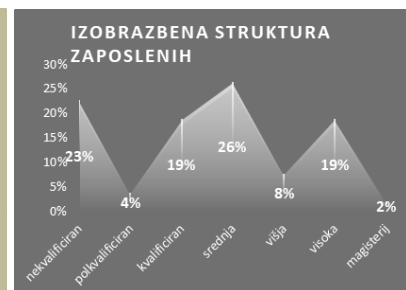
Skupina UNION HOTELI



UNION HOTELI d.d.



IP CENTRAL d.o.o.



Večje razlike v izobrazbeni strukturi med UNION HOTELI d.d. in IPC d.o.o. so pri deležu visoko izobraženih (UH 12,9%, IPC 18,9%), pri deležu srednje izobraženih (UH 38,6%, IPC 26,4%) ter pri nekvalificiranih (UH 16,7%, IPC 22,6%).

Struktura zaposlenih po delovni dobi:



Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d.d. znaša v letu 2019 8,5 let, povprečna skupna delovna doba pa 14 let. V IP Central d.o.o. znaša povprečna delovna doba v družbi 2,5 let, povprečna skupna delovna doba pa 23,3 leta.

V družbi IP Central d.o.o. je bilo na dan 31.12.2019 zaposlenih 28 invalidov, kar pomeni 53% od vseh zaposlenih. V strukturi invalidov prevladujejo invalidi III. kategorije invalidnosti, od tega 5 invalidov dela s polnim delovnim časom 8 ur/dan, 3 invalidi delajo s skrajšanim delovnim časom 6 ur/dan in 20 invalidov dela s skrajšanim delovnim časom 4 ure/dan.

Struktura zaposlenih po delovni dobi UH:

Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d. znaša v letu 2019 8,5 let, povprečna skupna delovna doba pa 14 let.

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 2019:

KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	v 000 €			
	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	2.894	2.392	501	1,2
Čisti prihodki iz prodaje	2.627	2.157	470	1,2
Drugi poslovni prihodki	267	235	32	1,1
Poslovni odhodki	2.899	2.301	598	1,3
EBITDA (v tisoč EUR) *	514	548	-33	0,9
Poslovni izid iz poslovanja	-6	91	-96	-0,1
Čisti poslovni izid	-67	49	-116	-1,4
Sredstva	6.744	4.273	2.471	1,6
Kapital	684	741	-56	0,9
Osnovni kapital	8	8		1,0
Finančna zadolženost**	5.495	2.992	2.503	1,8
Donos na kapital v % ***	-9,84	7,08	-16,92	-1,4
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****				

*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

Družba je v letu 2019 ustvarila skupne prihodke v višini 2.894 tisoč evrov, kar je za 501 tisoč evrov več, kot je ustvarila v letu 2018. Dosežena EBITDA je v višini 514 tisoč evrov in dosežen je čisti poslovni izid v višini -67 tisoč evrov.



2.7 POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.

2.7.1 KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI, D. D.

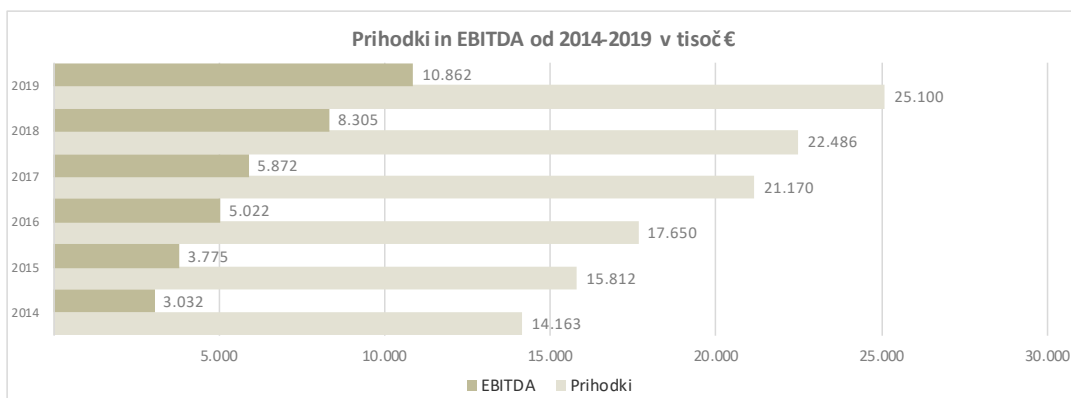
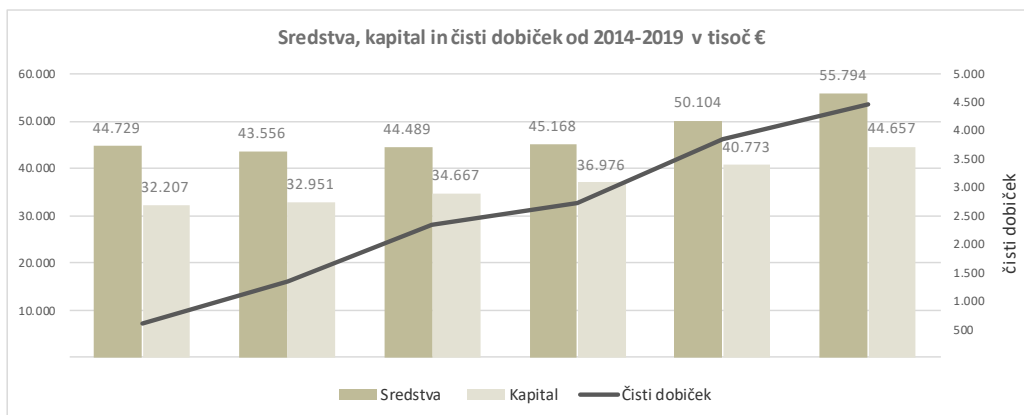
KLJUČNI POSLOVNI PODATKI	v 000 €			
	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Prihodki iz poslovanja	25.100	22.545	2.556	1,1
Čisti prihodki iz prodaje	23.926	22.155	1.771	1,1
Drugi poslovni prihodki	1.175	331	843	3,5
Poslovni odhodki	19.368	17.687	1.681	1,1
EBITDA (v tisoč EUR) *	10.862	8.305	2.556	1,3
Poslovni izid iz poslovanja	5.732	4.799	933	1,2
Čisti poslovni izid	4.461	3.850	611	1,2
Sredstva	55.794	50.104	5.690	1,1
Kapital	44.657	40.773	3.884	1,1
Osnovni kapital	7.486	7.486		1,0
Finančna zadolženost**	6.923	4.267	2.655	1,6
Donos na kapital v % ***	9,99	10,42	-0,43	1,0
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ****	24,89	22,73	2,17	1,1
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,49	2,15	0,34	1,2

*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





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

Prihodki

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2019 realizirala 25.164 tisoč evrov prihodkov, kar je za 12 % več kot v letu 2018.

Struktura prihodkov je bila naslednja:

- 23.926 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 1.175 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 64 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki družbe UNION HOTELI, d. d., so v letu 2019 znašali 19.368 tisoč evrov, kar je za 10 % oz. za 1.681 tisoč evrov več kot v letu 2018. Finančni odhodki so v letu 2019 znašali 299 tisoč evrov in so bili za 185 tisoč evrov višji v primerjavi z letom 2018.

Posamezne vrste stroškov so razvidne iz naslednje preglednice:

ANALIZA STROŠKOV IN ODHODKOV	v 000 €			
	2019	2018	RAZLIKA	INDEKS
	1	2	1-2	1/2
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	13	25	-13	0,5
Stroški materiala	2.824	2.869	-45	1,0
Stroški storitev	5.223	4.449	774	1,2
Stroški dela	5.620	6.415	-795	0,9
Amortizacija	3.389	2.884	506	1,2
Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.740	623	1.117	2,8
Drugi poslovni odhodki	559	422	136	1,3
Poslovni odhodki skupaj	19.368	17.687	1.681	1,1
Finančni odhodki	299	114	185	2,6
Stroški in odhodki skupaj	19.667	17.801	1.866	1,1

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2019 je bila 10.862 tisoč evrov, kar je za 2.556 tisoč evrov oz. za 31 % več kot v letu 2018, ko je družba dosegla EBITDO v višini 8.305 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 45,4 %.

Čisti poslovni izid

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2019 ustvarila dobiček v višini 4.461 tisoč evrov, kar je za 16% oz. za 611 tisoč evrov višje, kot je bil dosežen v letu 2018, ko je čisti poslovni izid znašal 3.805 tisoč evrov.

**Navpična analiza izkaza poslovnega izida je razvidna iz naslednje tabele:**

NAVPIČNA ANALIZA IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	2019	%	2018	%
Kosmati donos od poslovanja	25.100	100,0%	22.486	100,0%
- Stroški blaga, mat. in storitev	8.060	32,1%	7.343	32,7%
- Stroški dela	5.620	22,4%	6.415	28,5%
- Amortizacija	3.389	13,5%	2.884	12,8%
- Drugi poslovni odhodki	559	2,2%	422	4,6%
- Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.740	6,9%	623	4,6%
= Poslovni izid iz poslovanja	5.732	22,8%	4.799	21,3%
+ Finančni prihodki	64	0,3%	59	0,3%
- Finančni odhodki	299	1,2%	114	0,5%
= Dobiček pred obdavčitvijo	5.497	21,9%	4.743	21,1%
- Davek od dobička	1.037	4,1%	886	3,9%
- Odloženi davki	-1	0,0%	8	0,0%
= Čisti poslovni izid	4.461	17,8%	3.850	17,1%

2.7.3 PREMOŽENJSKI REZULTATI DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.

Sredstva družbe so po stanju 31. 12. 2019 znašala 55.794 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 74 %. V vseh sredstvih predstavljajo 11,8 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 2,1 % poslovne terjatve, 1,1 % kratkoročne finančne naložbe, zaloge 0,5 % in 9,9 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2019 znašala 35.917 tisoč evrov in je bila za 9 % višja kot konec leta 2018. Stanje opredmetenih osnovnih sredstev je višje v primerjavi s koncem leta 2018 za 2.986 tisoč evrov.

Neodpisana vrednost naložbenih nepremičnin je po bilanci na dan 31. 12. 2019 znašala 5.143 tisoč evrov.

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2019 znašale 6.577 tisoč evrov in so bile za 2.413 tisoč evrov višje kot preteklo leto. Kratkoročna sredstva so se zmanjšala za 5 % v primerjavi z začetkom leta in so znašala 7.871 tisoč evrov.

Kratkoročne poslovne terjatve so po bilanci na dan 31. 12. 2019 znašale 1.182 tisoč evrov in so za 5 % nižje kot na začetku leta. Denarnih sredstev je bilo na dan 31. 12. 2019 5.545 tisoč evrov.

Lastniški kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2019 znašal 44.657 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2018 višji za 10 %. Delež kapitala v virih sredstev je na dan 31. 12. 2019 znašal 80 % (konec leta 2018 81,4 %).

Spremembo v kapitalu v letu 2019 predstavljajo vnos čistega poslovnega izida obdobja, uporaba dela bilančnega dobička za izplačilo dividend po sklepu skupščine ter sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti.



V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 17,2 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2019 znašalo 6.923 tisoč evrov, konec leta 2018 pa je stanje finančne zadolženosti znašalo 4.267 tisoč evrov.

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.
- 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 2019 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 dosejata kapitalsko



ustreznost. Družbe UNION HOTELI d. d., IP CENTRAL d. o. o. in NEPKOM d.o.o., so bile v letu 2019 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.

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 higienske 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: prenove 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.



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.

2.9.2 UPRAVLJANJE S ČLOVEŠKIMI VIRI

Strokovnost in usposobljenost naših zaposlenih sta ključni za poslovni uspeh skupine, zato izobraževanju in usposabljanju zaposlenih namenjamo posebno pozornost. Pomemben je tudi vidik več funkcionalnosti vsakega zaposlenega, saj omogoča, da se podjetje hitreje in uspešneje odziva na nenehne spremembe v okolju. Ključna konkurenčna prednost družbe je tudi v inovativnosti. Vzpodbujamo in pričakujemo jo tako pri razvoju inovativnih izdelkov ali storitev, tržnih pristopov ter prodajnih metod, kot tudi na področju ustvarjanja inovativnega okolja in stila vodenja. Prepričani smo, da je inovativen lahko vsak, zato smo vzpodbudili vse zaposlene, da svoje inovativne predloge posredujejo posebni skupini, ki predloge ocenjuje in najboljše tudi nagradi.

Razvoj zaposlenih skrbno spremljamo in prepoznamo njihov potencial, zato vzpodbujamo prezaposlitve znotraj podjetja in napredovanja.

Motiviranje zaposlenih je ena ključnih nalog družbe na kadrovskem področju. Kot najuspešnejša se je pokazala kombinacija finančnega in nefinančnega stimuliranja, s tem, da so učinki nefinančnega nagrajevanja dolgoročnejši.

Za ohranjanje motiviranost je ključna tudi komunikacija z zaposlenimi. Skupina ima ustaljene načine in kanale preko katerih poteka komunikacija z vsemi zaposlenimi. Na ta način so vsi zaposleni obveščeni o sprotne dogajanje v skupini, kot tudi o ciljnih in viziji podjetja. Vključevanje zaposlenih v razvoj podjetja se je kot pozitiven izkazal tudi pri postavitvi strategije družbe 2019 – 2024 pri kateri je aktivno sodeloval tudi širši krog zaposlenih.

Redno izvajamo tudi dogodke za zaposlene, ki se odvijajo od enkrat letno (piknik za zaposlene, prednovoletno praznovanje za otroke zaposlenih, novoletna zabava za upokojnence, novoletna zabava za zaposlene) do enkrat mesečno (praznovanje rojstnih dni).

Za uspešno delo je zelo pomembno tudi varno in zdravo delovno okolje, ki hkrati pripomore k dobremu počutju zaposlenih na delovnem mestu kar dviguje njihovo produktivnost.

Skladno z izjavo o varnosti in oceno tveganja za posamezno delovno mesto ter zdravstveno oceno tveganja smo zaposlene skozi vse leto napotovali na obdobje preventivne zdravstvene preglede. Pri vseh delavcih, ki delajo z živili ali so z živili v stiku, smo dodatno opravili tudi živilske preglede.

Zaposlenim v skupini nudimo tudi možnost dodatnega pokojninskega zavarovanja v okviru Pokojninske družbe A. V letu 2019 je bilo v zavarovanje vključenih 78,7 % odstotkov zaposlenih.



Pri izbiri novih kadrov smo poleg znanja in usposobljenosti, pozorni tudi na to, da se vrednote tistih, ki vstopaj v družbo skladajo z vrednotami družbe, saj le tako lahko zagotovimo uspešno integracijo posameznika in rast družbe kot celote.

Soočamo se z izzivi pomanjkanja ustreznih kandidatov za posamezna delovna mesta, zato je dobro sodelovanje z izobraževalnimi institucijami izjemno pomembno. V prihodnje bomo nadaljevali tudi dobro sodelovanje z Zavodom za zaposlovanje tako pri iskanju ustreznih kandidatov kot tudi pri različnih programih zaposlovanja.

Na izvajanje politike raznolikosti oseb v organih vodenja in nadzora glede na različne osebne okoliščine družba nima nikakršnega vpliva. Družba za ostale zaposlene ne izvaja (v strateškem smislu) posebne politike raznolikosti, vendar zagotavljamo enake možnosti vsem kandidatom za zaposlitev in zaposlenim, saj menimo, da je raznolikost zaposlenih naša konkurenčna prednost in eden od dejavnikov za uspeh družbe.

2.9.3 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.

2.9.4 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.

2.9.5 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 bolje 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 hotels (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, Hotel Lev in Central hotel) in prodajnega osebja na raznih turističnih sejmih 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 namenjamo 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 2019 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). Izdelali 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/>.



3. RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1 KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1.1 KONSOLIDIRAN IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	2019	2018
2. Čisti prihodki od prodaje	4	25.995.335	23.859.435
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini		0	0
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem		24.619.204	22.988.974
Čisti prihodki od najemnin		1.372.645	870.460
Čisti prihodki od prodaje		3.486	0
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	1.427.003	566.183
7. Stroški blaga, materiala in storitev	5	8.902.139	7.839.607
Stroški porabljenega materiala		1.292.801	1.163.245
Nabavna vrednost prodanega blaga		13.127	30.486
Stroški potrošnega materiala in energije		2.273.293	2.071.495
Stroški storitev		5.322.918	4.574.382
8. Stroški dela	5	6.559.507	7.276.079
9. Odpisi vrednosti	5	5.626.638	3.954.773
Amortizacija		3.652.014	3.042.053
Prevrednotovalni poslovni odhodki		1.974.624	912.720
10. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	5	599.027	457.137
14. Finančni prihodki iz deležev	7	137	14.499
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		137	14.499
15. Finančni prihodki iz danih posojil	7	152	225
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam		152	225
16. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	2.366	3.087
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		2.366	3.087
17. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
18. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	224.515	112.859
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		222.137	94.073
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		2.378	18.786
19. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	75.337	1.951
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do dobaviteljev in menične obveznosti		575	707
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		74.763	1.244
25. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		5.437.830	4.801.022
Davek iz dobicka	9	1.036.697	885.510
Odloženi davki	9	-1.239	7.958
26. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		4.402.371	3.907.554

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**

	v €	
IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	2019	2018
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	4.402.425	3.907.554
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	19.675	439.726
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	4.422.100	4.347.280
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna	41.501	11.135
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	41.501	11.135
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	4.463.600	4.358.415
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini	4.463.600	4.358.415
- 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**

POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
A.Nekratkoročna sredstva		47.099.843	41.512.381
I.Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	11	238.030	326.998
1.Dolgoročne premoženjske pravice		238.030	323.710
2.Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		0	3.288
II.Opredmetena osnovna sredstva	12	40.739.354	36.141.949
1.Zemljišča in zgradbe		38.002.458	32.512.956
a)Zemljišča		4.353.976	4.337.327
b)Zgradbe		33.648.483	28.175.629
2.Druge naprave in oprema		2.551.608	2.116.302
3.Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		185.287	1.512.691
a)Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		115.296	826.717
b)Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		69.991	685.974
III.Naložbene nepremičnine	13	5.406.341	4.352.844
IV.Dolgoročne finančne naložbe	14	653.946	629.656
1.Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		653.946	629.656
a)Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
c)Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		653.946	629.656
2.Dolgoročna posojila		0	0
a)Dolgoročna posojila družbam v skupini		0	0
VI.Odložene terjatve za davek	9	62.172	60.934
B.Kratkoročna sredstva		7.868.105	8.078.857
II.Zaloge	15	292.288	391.411
1.Material		248.505	231.988
2.Proizvodi in trgovsko blago		4.017	4.844
3.Predujmi za zaloge		39.766	154.579
III.Kratkoročne finančne naložbe	16	0	0
2.Kratkoročna posojila		0	0
a)Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
IV.Kratkoročne poslovne terjatve	17	1.139.845	1.252.465
1.Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	2.052
2.Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		867.278	851.929
3.Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		272.567	398.484
V.Druga kratkoročna sredstva		291.390	390.387
VI.Denarna sredstva	18	6.144.582	6.044.594
SREDSTVA SKUPAJ		54.967.948	49.591.238



POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
A.Kapital	19	43.852.173	40.029.695
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		557.219	229.872
3.Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-557.219	-229.872
4.Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		406.935	345.759
VI.Preneseni čisti poslovni izid		11.896.289	8.629.858
VII.Čisti poslovni izid poslovnega leta		4.402.425	3.907.554
B.Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	20	957.321	1.038.193
1.Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		459.096	498.004
3.Dolgoročne pasivne časovne razmejitev		498.225	540.189
C.Dolgoročne obveznosti		6.484.377	4.121.307
I,Dolgoročne finančne obveznosti	21	6.222.729	3.913.637
1.Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
1.Dolgoročne finančne obveznosti do bank		6.222.729	3.913.637
II.Dolgoročne poslovne obveznosti	22	173.485	124.122
1.Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		173.485	124.122
III.Odložene obveznosti za davek		88.163	83.548
Č.Kratkoročne obveznosti		3.674.077	4.402.042
II.Kratkoročne finančne obveznosti	21	700.076	353.832
1.Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
1.Kratkoročne finančne obveznosti do bank		490.908	286.363
2.Druge kratkoročne finančne obveznosti		209.168	67.469
III.Kratkoročne poslovne obveznosti	22	2.974.001	4.048.210
1.Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		0	11.316
2.Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		925.644	1.404.928
3.Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		407.332	421.558
4.Druge kratkoročne poslovne obveznosti		1.641.025	2.210.409
KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		10.158.454	8.523.349
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		54.967.948	49.591.238

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

3.1.4 KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA

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										-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.



KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2018

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	0	0	0	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni 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 pošteni 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 (31.12.2017)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-21.553	6.243.089	2.816.552	36.184.612
a) Preračuni za nazaj										0
b) Prilagoditve za nazaj										0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-21.553	6.243.089	2.816.552	36.184.612
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki										-421.194
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-118.452					-118.452
b) Izplačilo dividend								-302.742		-302.742
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							367.313		3.898.965	4.266.278
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									3.898.965	3.898.965
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente							356.178			356.178
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun							11.135			11.135
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja										0
B.3 Spremembe v kapitalu				118.452				2.689.511	-2.807.963	0
Razporeditev preostalega dela čistega dobička										
a) primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								2.807.963	-2.807.963	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala				118.452				-118.452		0
C. Končno stanje 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	40.029.695
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								8.629.858	3.907.554	12.537.413

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

3.1.5 KONSOLIDIRAN IZKAZ DENARNIH TOKOV

	H	I	N
7			
8	DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2019	2018
9	Postavke izkaza poslovnega izida	4.402.371	3.907.554
10	Dobiček pred obdavčitvijo	5.437.830	4.801.022
11	Davek od dohodka	-1.036.697	-885.510
12	Drugi davki	1.239	-7.958
14	Neto stroški financiranja	297.334	111.354
16	Dobički pridruženih družb	-137	-14.499
24	Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev	204.419	100.158
25	Popravek vrednosti nepremičnin	2.872.759	2.440.953
26	Popravek vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev	2.492.116	1.299.377
28	Popravek vrednosti zalog in terjatev	57.344	122.874
32	Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu	10.326.207	7.967.770
33	Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	55.276	234.777
34	Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	98.998	-187.405
35	Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davek	-1.238	7.957
37	Povečanja/zmanjšanje zalog	99.123	-28.350
38	Povečanje /zmanjšanje finančnih naložb za trgovanje	0	10
40	Povečanje /zmanjšanje rezervacij	-80.872	-101.653
43	Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	-455.585	1.267.976
44	Plačani davek od dohodka	-1.109.117	-641.575
46	Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	469.133	0
47	Denarni tok iz poslovanja	9.401.923	8.519.508
48	Prejemki od obresti	2.518	3.312
49	Izdatki za obresti	-224.515	-112.859
50	Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	9.179.926	8.409.962
51	DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
52	Prejemki pri naložbenju	-24.153	-439.665
58	Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	-24.290	-454.164
62	Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	137	14.499
64	Izdatki pri naložbenju	-11.131.229	-6.606.808
65	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-115.452	-192.132
66	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-1.053.497	-730.463
67	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-9.962.280	-5.686.377
68	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	0	0
72	Izdatki za dana posojila in predujme drugim strankam	0	2.163
73	Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	-11.155.382	-7.046.473
74	DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
75	Prejemki pri financiranju	0	0
80	Izdatki pri financiranju	2.075.443	526.655
81	Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	-579.894	-53.883
83	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	2.309.092	2.407.863
84	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	346.244	-1.827.325
86	Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	2.075.443	526.655
87	Pobotane tečajne razlike	0	0
88	GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
89	Na začetku leta	6.044.594	4.154.451
90	Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	99.987	1.890.143
91	Na koncu leta	6.144.582	6.044.594

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



3.1.6 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM SKUPINE

Pojasnilo 1: Informacija o skupini UNION HOTELI

Skupina UNION HOTELI je v letu 2019 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. 2019 znašal 44.657.093 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2019 pa 4.461.169 evrov.

Kapital družbe IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2019 znašal 684.244 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2019 pa -67.332 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 izvorni 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. 2019, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvernih 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 29. 5. 2020.

Osnovne računovodske usmeritve

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

Vsa medsebojna stanja in dogodki so popolnoma izločeni, 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 2019. V največji možni meri so upoštewane 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. 2018, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2019 ali kasneje.



Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so pripravljani 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 za predhodno poslovno leto. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je družba/skupina sprejela za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje, in ki so opisana v nadaljevanju:

MSRP 16: Najemi

Standard MSRP 16 določa usmeritve za pripoznanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najema obeh pogodbenih strank: najemnika in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb. Razen nekaterih izjem, bodo najemniki lahko uporabili enoten računovodski model za vse najemne pogodbe. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda. Pri prehodu na uporabi MSRP 16 na dan 1.1.2019 ni bilo učinka na računovodske izkaze, saj ima skupina samo kratkoročne poslovne najeme, kjer se računovodska obravnava ni spremenila.

MSRP 9: Predplačilne funkcije z negativnim nadomestilom (dopolnilo)

Dopolnilo dovoljuje skupini, da finančna sredstva s predplačilnimi značilnostmi, ki pogodbeni stranki dovoljujejo ali od nje zahtevajo bodisi plačilo ali prejem razumnega nadomestila za predčasno prekinitvev pogodbe (tako, da gre z vidika imetnika sredstva za "negativno nadomestilo"), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MRS 28: Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige (dopolnila)

Dopolnila obravnavajo vprašanje, ali spada merjenje dolgoročnih naložb (zlasti z vidika zahtev po slabitvi dolgoročnih naložb v pridružene družbe in skupne podvige, ki so po vsebini del "čiste naložbe" v pridruženi družbi ali skupnem podvigu), v okvir standarda MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora skupina pri pripoznanju dolgoročnih naložb, ki niso merjena po kapitalski metodi, uporabiti določila standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, pred uporabo standarda MRS 28. Pri uporabi standarda MSRP 9 skupina ne upošteva nobenih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih deležev, ki sicer izhajajo iz uporabe standarda MRS 28. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dohodkov pravnih oseb

Pojasnilo obravnava negotovost pri obračunu davka od dohodka pravnih oseb, ki vpliva na uporabo standarda MRS 12. Pojasnilo uvaja smernice za obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj, pregled davčnih organov, uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti, in upoštevanje sprememb dejstev in okoliščin. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

**MRS 19: Sprememba, omejitev ali poravnava programa (dopolnila)**

Dopolnila računovodskega standarda od skupine zahtevajo, da pri določanju kratkoročnih stroškov zaslužkov zaposlenec in neto zneska obresti v preostalem letnem obdobju poročanja po spremembi, omejitvi ali poravnavi programa zaslužkov zaposlenec, uporabijo posodobljene aktuarske predpostavke. Dopolnila obenem pojasnjujejo vpliv upoštevanja sprememb, omejitev ali poravnave programa na zahteve v zvezi z zgornjo mejno vrednostjo sredstev. Poslovodstvo je ocenilo, da dopolnila standarda niso imela vpliva na računovodske izkaze skupine.

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2015-2017, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov MSRP. Izboljšave nimajo vpliva na računovodske izkaze skupine.

- MSRP 3 Poslovne združitve in MSRP 11 Skupni dogovori:

Dopolnila standarda MSRP 3 pojasnjujejo, da ob pridobitvi nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, skupina ponovno izmeri vse predhodno posedovane deleže v tem poslovanju. Dopolnila standarda MSRP 11 pojasnjujejo, da ob pridobitvi skupnega nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, skupina ne izmeri ponovno prej posedovanih deležev v tem poslovanju.

- MRS 12 Davek iz dobička:

Dopolnila standarda pojasnjujejo, da podjetje davčne posledice iz naslova plačil finančnih instrumentov, ki so razvrščeni v kapital, pripozna v isti postavki, v kateri je pripoznalo pretekle transakcije ali dogodke, ki so ustvarili bilančni dobiček.

- MRS 23 Stroški izposojanja:

Dopolnila računovodskega standarda pojasnjujejo 14. člen standarda, ki pravi, da v trenutku, ko sredstvo izpolnjuje pogoje za njegovo nameravano uporabo ali prodajo in je del posojila, ki se nanaša na to sredstvo neporavnan, to posojilo vključi med sredstva prejetih posojil.

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke poslovodstva 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.

Poslovodstvo meni, da ne obstajajo znamenja, ki bi nakazovala potrebo po slabitvi dolgoročnih nefinančnih sredstev, zato v letu 2019 ta sredstva niso bila slabljena.

*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 zaposlenecv

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 2018 niso spremenile.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. V letu 2019 je družba v skladu z MRS 36 slabila nepremičnino del poslovne stavbe Kompas na lokacijah Cigaletova 4A, Pražakova 4, Trdinova ul. 9 in Miklošičeva 11, Ljubljana, kupljeno od Kompas shop d.d. v letu 2019.

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 izrabi 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. Pogoje 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 2019 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 neuskkljenost.

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 oslABLJENO, 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 oslABITVE. 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 novčenjem sredstev in poravnavo obveznosti.

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter predujmi za zaloge. Skupina zaloge vrednoti po metodi povprečnih drsečih cen. Popisni presežki in primanjkljaji so izkazani med stroški. Zaloge se v primeru oslabilve prevrednotijo, zaradi okrepitev pa se ne prevrednotujejo. Najmanj na koncu poslovnega leta družba pregleda uporabnost zalog materiala ter trgovskega blaga in preveri, ali se zaloge zaradi oslabilve prevrednotujejo. Morebitne oslabilve 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 pripoznavajo 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 pripoznavajo strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

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 izvorni 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 pripoznane kot obveznost v obdobju, v katerem skupščina delničarjev sprejme odločitev o izplačilu dividende in datum knjiženja obveznosti.

Prihodki

Prihodki se pripoznajo, 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 pripoznajo 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 pripoznajo 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 pripozna 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 pripozna 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 uporabiti začasne 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. 2018 in 31. 12. 2019, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2019 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 skupina 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 skupina 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 še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da nima pomembnega vpliva na izkaze.

- **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, ki se začnejo 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. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da nima pomembnega vpliva na izkaze.

- **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 določene skupine«. Poleg tega je Odbor jasneje obrazložil tudi pojasnila, ki spremljajo opredelitev. Dopolnila obenem zagotavljajo, da je opredelitev izraza "pomembno" usklajena z vsemi standardi MSRP.

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2020 ali kasneje in jih morajo skupine uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Septembra 2019 je v okviru zaključne faze odziva na učinke reforme medbančnih obrestnih mer (IBOR) na računovodsko poročanje skupine, Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) objavil dopolnila standardov MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7. V drugi fazi projekta se bo odbor posvetil zadevam, ki bi lahko vplivale na računovodsko poročanje takrat, ko skupina obstoječo referenčno obrestno mero nadomesti z ne tvegano obrestno mero. 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 skupina upoštevati rezultate analize predvidenega poslovanja v prihodnosti. Skupina 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 ne tvegano 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.

- **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. Namen dopolnil je nuditi skupini pomoč pri odločanju, ali naj v izkazu finančnega položaja dolg in druge obveznosti z negotovim datumom poravnave razvrstijo med kratkoročne ali nekratkoročne obveznosti in s tem zagotoviti večjo doslednost pri upoštevanju zahtev. Dopolnila vplivajo na predstavitev obveznosti v izkazu finančnega položaja, ne spreminjajo pa obstoječih zahtev v povezavi z merjenjem ali obdobjem pripoznanja sredstev, obveznosti, prihodkov ali odhodkov ali informacij, ki jih skupina razkriva o teh postavkah. Prav tako dopolnila pojasnjujejo zahteve v povezavi z razvrstitvijo dolgov, ki jih lahko skupina poravna z izdajo lastnih kapitalskih instrumentov. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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	2019	2018
PRIHODKI OD POGODB S KUPCI	24.622.690	22.988.974
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini Axor	3.486	0
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v Skupini Union hoteli	0	0
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	24.619.204	22.988.974
PRIHODKI OD NAJEMNIN	1.372.645	870.460
SKUPAJ	25.995.335	23.859.435

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE so v letu 2019 znašali 25.995.335 €, kar je za 9% oz. za 2.135.900 € več kot v letu 2018.

	v €	
ČISTI PRIHODKI PO KATEGORIJAH	2019	2018
2. Čisti prihodki od prodaje	25.995.335	23.859.435
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	24.619.204	22.988.974
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	24.605.589	22.939.715
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	13.615	49.260
Čisti prihodki od najemnin	1.372.645	870.460
- Čisti prihodki od najemnin v skupini	0	0
- Čisti prihodki od najemnin	1.372.645	870.460
Čisti prihodki od prodaje	3.486	0
- Čisti prihodki od prodaje -Axor	3.486	0

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

	v €	
STROŠKI IN ODHODKI	2019	2018
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	13.127	30.486
Stroški materiala	3.566.094	3.234.740
Stroški storitev	5.322.918	4.574.382
Stroški dela	6.559.507	7.276.079
Amortizacija	3.652.014	3.042.053
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1.917.280	789.847
Neto slabitve in odpisi terjatev	57.344	122.874
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	599.027	457.137
SKUPAJ	21.687.311	19.527.597

STROŠKI IN ODHODKI so v letu 2019 znašali 21.687.311 €, kar je za 11% oz. za 2.159.714 € več kot v letu 2018.

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v galvnini nanašajo na slabitev nepremičnine, evidentirane na podlagi cenitvenega poročila zunanjega ocenjevalca v znesku 1.000.000 € evrov, preostala vrednost se nanaša na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se neto slabitve in odpisi terjatev v znesku 57.344 € evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 17).



Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v €	
STROŠKI PO NARAVNIH VRSTAH	2019	2018
1. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
2. Stroški blaga, materiala in storitev	8.902.139	7.839.607
a) Stroški porabljenega materiala	1.292.801	1.189.399
- Stroški porabljenega materiala	1.292.801	1.189.399
b) Nabavna vrednost prodanega blaga	13.127	30.486
- Nabavna vrednost prodanega blaga	13.127	30.486
c) Stroški potrošnega materiala in energije	2.273.293	2.071.495
- Stroški potrošnega materiala in energije	2.273.293	2.071.495
d) Stroški storitev	5.322.918	4.548.227
- Stroški storitev	5.322.918	4.548.227
- Stroški storitev v skupini	0	0
3. Stroški dela	6.559.507	7.276.080
Stroški plač	4.534.172	5.024.667
Stroški socialnih zavarovanj	292.910	379.076
Stroški pokojninskih zavarovanj	564.714	583.157
Drugi stroški dela	1.167.711	1.289.180
4. Odpisi vrednosti	5.626.638	3.954.773
a) Amortizacija	3.652.014	3.042.053
- Amortizacija NDS	204.419	100.158
- Amortizacija nepremičnin	2.872.759	2.440.953
- Amortizacija opreme	574.836	500.942
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.974.624	912.720
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDSv skupini	0	0
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS	1.917.280	789.847
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OBS	57.344	122.874
5. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	599.027	457.137
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	21.687.311	19.527.597

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	2019	2018
PRIHODKI OD ODPRAVE REZERVACIJ	701.792	85.927
DRUGI PRIH. POVEZ. S POSL. UČINKI (SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI)	345.261	443.960
PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	175.089	36.295
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	204.861	0
SKUPAJ	1.427.003	566.182

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI so v letu 2019 znašala 1.427.003 €, kar je za 152% oz. za 860.821 € več kot v letu 2018.

V letu 2019 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prihodki od koriščenja državnih podpor iz naslova zaposlovanja invalidov v višini 231.132 evrov;
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 114.129 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2019, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

**Pojasnilo 7: Finančni prihodki**

	v €	
FINANČNI PRIHODKI	2019	2018
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	137	14.499
Finančni prihodki iz posojil - obresti v Skupini Union hoteli	0	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	152	225
Finančni prihodki iz posojil - tečajne razlike	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.366	2.759
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	0	327
Finančni prihodki iz finančnih sredstev, razporejenih po pošteni vrednosti prek poslovnega izida - deleži	0	0
SKUPAJ	2.654	17.810

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v €	
FINANČNI ODHODKI	2019	2018
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	222.137	94.073
Finančni odhodki iz obveznic - obresti	2.378	0
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	74.763	18.786
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	575	993
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	0	958
SKUPAJ	299.852	114.810

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

Odmerjeni davek skupine v višini 1.036.697 evrov je davek, ki bo plačan od obdavčljivega dobička družbe UNION HOTELI, d. d., za poslovno leto 2019. Družba IP Central, d. o. o. v letu 2019 ne izkazuje obdavčljivega dobička.

Odloženi davek:

	v €		
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2018	-22.615	60.934	83.549
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2019	-22.615	60.934	83.549
Terjatve/obveznosti za odloženi davek pridobljene s pripojitvijo	0	0	0
Odbitne začasne razlike (+)	3.499	3.499	
Obdavčljive začasne razlike (+)	4.615		4.615
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-2.261	-2.261	
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	0		0
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	0		0
Stanje odloženih davkov 31.12.2019	-25.991	62.172	88.163

Terjatve za odložene davke so izračunane za začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev ter obveznosti za odložene davke iz naslova prevrednotenja naložb. Vpliv spremembe odloženih davkov na izkaz poslovnega izida je -1.239 evrov in na kapital 4.615 evrov.

**Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico in dividende**

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 2019:**

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
v €			
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.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2018:

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
v €			
Nabavna vrednost 01.01.2018	905.717	4.236	909.953
Neposredna povečanja - nakupi	0	1.198	1.198
Prenos z investicij v teku	193.080	0	193.080
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-18.708	-2.146	-20.854
Nabavna vrednost 31.12.2018	1.080.089	3.288	1.083.377
Popravek vrednosti 01.01.2018	674.928	0	674.928
Amortizacija v letu	100.158	0	100.158
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-18.708	0	-18.708
Popravek vrednosti 31.12.2018	756.379	0	756.379
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	323.710	3.288	326.998
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	230.789	4.236	235.025

**Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva****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	4.337.327	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

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2019 znaša 6.840.978 evrov (na dan 31. 12. 2018: 10.643.490 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

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.

V sklopu povečane investicijske dejavnosti v letu 2019 je bil pripoznan tudi sorazmerni del odpisa zgradb, ki so bile zajete v obnovo. Glejte tudi Pojasnilo 3.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. V letu 2019 je družba v skladu z MRS 36 slabila nepremičnino del poslovne stavbe Kompas na lokacijah Cigaletova 4A, Pražakova 4, Trdinova ul. 9 in Miklošičeva 11, Ljubljana, kupljeno od Kompas shop d.d. v letu 2019.

Družba je zaznala potrebo po ponovnem vrednotenju nepremičnine, ker je predhodna ocena temeljila na dveh predpostavkah, ki pa so se v letu 2019 spremenile.

- Tržna vrednost je bila ocenjena na 4.053.758 EUR
- Sinergijska vrednost v primeru gradnje hotela oz. hostla je bila ocenjena na 5.571.347 EUR (hotel) in 6.589.640 EUR (hostel)

Okoliščine so se v letu 2019 spremenile – kupljeno nepremičnino smo kot pisarne oddali v najem Ministrstvu za pravosodje.

**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018:**

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 31.12.2017	4.337.327	72.239.985	25.912	76.603.224	12.626.513	625.635			48.766	13.300.914	89.904.138
Popravki po otvoritveni bilanci				0						0	0
Nabavna vrednost 01.01.2018	4.337.327	72.239.985	25.912	76.603.224	12.626.513	625.635		0	48.766	13.300.914	89.904.138
Neposredna povečanja - nakupi			5.635.180	5.635.180				535.493	1.026.063	1.561.556	7.196.736
Prenos iz investicij v teku		4.694.375	-4.834.375	-140.000	403.353			-535.493	-388.855	-520.995	-660.995
skupini AXOR holding d.d.) - nakup				0	-79.746	796				-78.951	-78.951
Prenos na naložbene nepremičnine		-951.499		-951.499						0	-951.499
Zmanjšanja - prodaja				0	-157.376	-12.144				-169.520	-169.520
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-1.054.545		-1.054.545	-2.014.633					-2.014.633	-3.069.179
Nabavna vrednost 31.12.2018	4.337.327	74.928.315	826.717	80.092.360	10.778.111	614.287		0	685.974	12.078.371	92.170.731
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	44.968.691	0	44.968.691	10.694.718	44.571		0	0	10.739.289	55.707.980
Popravki po otvoritveni bilanci				0						0	0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	44.968.691	0	44.968.691	10.694.718	44.571		0	0	10.739.289	55.707.980
Amortizacija		2.261.178		2.261.178	501.091	345				501.436	2.762.614
Prenos na naložbene nepremičnine		-45.550		-45.550						0	-45.550
Zmanjšanja - prodaja				0	-206.147	-12.050				-218.197	-218.197
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-431.632		-431.632	-1.746.429					-1.746.429	-2.178.061
Prenosi med kategorijami OOS				0						0	0
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	46.752.687	0	46.752.687	9.243.233	32.866		0	0	9.276.099	56.028.786
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	4.337.327	28.175.629	826.717	33.339.673	1.534.878	581.421		0	685.974	2.802.272	36.141.949
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	4.337.327	27.271.294	25.912	31.634.533	1.931.795	581.064		0	48.766	2.561.625	34.196.158

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2018 niso bila oslABLJENA.

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2019:**

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

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.

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 2018:**

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	v €		
	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Nabavna vrednost 01.01.2018	36.260	4.836.983	4.873.243
Prenos iz investicij v teku	0	140.000	140.000
Zmanjšanja - prodaja	0	-43.867	-43.867
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev (-)	0	951.499	951.499
Zmanjšanja - delni odpis	0	-140.000	-140.000
Nabavna vrednost 31.12.2018	36.260	5.744.615	5.780.875
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	1.250.862	1.250.862
Amortizacija	0	179.775	179.775
Neposredna povečanja (+)	0	45.550	45.550
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev (+)	0		0
Zmanjšanja - prodaja	0	-30.806	-30.806
Zmanjšanja - delni odpis	0	-17.349	-17.349
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	1.428.032	1.428.032
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	36.260	4.316.584	4.352.844
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.121	3.622.381

Pojasnilo 14: Dolgoročne finančne naložbe

DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:			Knjigovodska vred.	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)		Popr. vred. na dan 31.12.	31.12.2019	
		=	+	+	-	=
Naložbe v delnice in deleže družb v skupini						
Naložbe v delnice in deleže	653.945	0	653.945	0	653.945	629.656
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	653.945	0	653.945	0	653.945	629.656
Dolgoročno dana posojila	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ dolgoročna posojila	0	0	0	0	0	0
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	653.945	0	653.945	0	653.945	629.656

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2019 znašale 653.945 evrov in so se glede na leto 2018 spremenile oz. povečale v skupnem znesku za 24.289 evrov.

Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 653.945 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

**Pojasnilo 15: Zaloge**

ZALOGE	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog	Knjigovodska vrednost	Knjigovodska vrednost
Surovine in material	248.505	0	248.505	231.988
Drobni inventar	0	0	0	0
Nedokončana proizvodnja in storitve	0	0	0	0
Proizvodi	0	0	0	4.844
Trgovsko blago	4.017	0	4.017	0
Predujmi za zaloge	39.766	0	39.766	154.579
SKUPAJ	292.288	0	292.288	391.411

Zaloge na dan 31. 12. 2019 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2019 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:				31.12.2019	31.12.2018
	Kratkoročne poslovne terjatve	v skupini AXOR		Popravek vrednosti zaradi oslabitve		
		=	+	+	-	=
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.025.489	0	1.025.489	-160.007	865.482	853.981
-od tega že zapadle na dan 31.12.	121.015		121.015	0	121.015	356.859
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	228.928		228.928	0	228.928	333.445
Druge kratkoročne poslovne terjatve	45.435		45.435	0	45.435	65.039
Druge kratkoročna sredstva	0		0	0	0	0
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.299.852	0	1.299.852	-160.007	1.139.845	1.252.465

POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:			2018
	2019	v skupini AXOR		
				drukih
Stanje 1.1.	199.797		199.797	165.847
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-36.619		-36.619	-23.016
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-38.946		-38.946	-56.775
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	35.775		35.775	113.741
Stanje 31.12.	160.007	0	160.007	199.797

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	v €	
	31.12.2019	31.12.2018
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	68.062	56.167
Sredstva iz pogodb s kupci	223.327	334.221
SKUPAJ	291.390	390.388

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2019, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (recepzijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

**Pojasnilo 18: Denarna sredstva**

Denarna sredstva	v €	
	31.12.2019	31.12.2018
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	4.144.582	16.241
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	2.000.000	6.028.353
SKUPAJ	6.144.582	6.044.594

Denarna sredstva so v letu 43830 znašala 6.144.582 €, kar je za 2% oz. za 99.988 € več kot v letu 43465.

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

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah v višini 2.000.000 mio € se nanaša na kratkoročni depozit do treh mesecev..

Pojasnilo 19: Kapital

Osnovni kapital družbe in skupine UNION HOTELI je na dan 31. 12. 2019 znašal 7.485.695,10 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Skupina je v letu 2019 odkupila 15.613 lastnih delnic v skupni vrednosti 327.346 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2019 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 2019 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	v €			
	Stanje 01.01.2019	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2019
Presežek iz prevrednotenja:	+/-	+/-	-/+	=
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.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2018 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	v €			
	Stanje 01.01.2018	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2018
Presežek iz prevrednotenja:	+/-	+/-	-/+	=
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-21.553	367.312		345.759
SKUPAJ	-21.553	367.312	0	345.759

V letu 2018 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 11.134 evrov.

Pojasnilo 20: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

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	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 2019 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2019. 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. 2019 znašajo 459.096 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 všttevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med prejetimi državnimi podporami so na dan 31. 12. 2019 v višini 333.208 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 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	Stanje dolga	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	31.12.2019	v letu 2020	v letu 2021	2022-2024	31.12.2018
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	6.222.729	0	490.908	1.472.724	3.913.637
Dolgoročne finančne obveznosti	6.222.729	0	490.908	1.472.724	3.913.637
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	0	0	0	0	0
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	700.076	700.076	0	0	286.363
Kratk.fin.obv. (brez obv. iz finančnega najema) - družbe v skupini	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0	0	0	67.469
Kratkoročne finančne obveznosti	700.076	700.076	0	0	353.832
SKUPAJ	6.922.805	700.076	490.908	1.472.724	4.267.469

Finančne obveznosti v višini 6.922.805 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 skupine UNION HOTELI je na dan 31. decembra 2019 znašala 1,36 odstotka.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2019, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	31.12.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2019
Kratkoročne finančne obveznosti	353.832	346.244		700.076
Dolgoročne finančne obveznosti	3.913.637	1.962.848	346.244	6.222.729
Skupaj obveznosti iz financiranja	4.267.469	2.309.092	346.244	6.922.805

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2018, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	01.01.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2018
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	-3.693.339	1.866.015	353.832
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	4.200.000	-1.792.137	3.913.637
Skupaj obveznosti iz financiranja	3.686.930	506.661	73.879	4.267.470

Pojasnilo 22: Poslovne obveznosti

POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2019	31.12.2018
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	173.485	124.122
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	0	11.316
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	925.644	1.404.928
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	925.644	1.416.244
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	87.407	183.823
	0	
Kratkoročne obveznosti za predujme	407.332	421.558
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	407.332	421.558
	0	
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	382.470	564.626
Kratkoročne obveznosti do države	669.100	205.768
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini	0	0
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe	120.321	47.470
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	469.133	1.392.544
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.641.025	2.210.408
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	2.974.001	4.048.210

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

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2019	2018
Izvršna direktorja	205.271	276.929
Člani upravnega odbora	0	29.490
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	396.438	546.758
SKUPAJ	601.709	853.177

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	SKUPAJ PREJEMKI
Matej Rigelnik	član UO	101.160	2.250	2.749	1.328	107.487
Peter Krivc	član UO	91.924	1.841	2.819	1.200	97.784
SKUPAJ		193.084	4.091	5.568	2.528	205.271



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 1.372.645 €

PREJETI POSLOVNI NAJEMI

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 698.261 € evrov in se nanašajo na predvsem na najem hotelskega perila in opreme.

Pojasnilo 25: Znesek porabljen za revizorje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila	2019	2018
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.	17.550	15.100
Druge storitve revidiranja	1.150	1.150
SKUPAJ	18.700	16.250

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	31.12.2019	31.12.2018
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	6.918.809	4.267.469
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	0	0
SKUPAJ zabilančna evidenca	6.918.809	4.267.469

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 2019 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 2019 ni bilo.



		v €
Transakcije s povezanimi strankami	AXOR holding d.d.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI		
Čisti prihodki od prodaje	3.486	3.486
SKUPAJ	3.486	3.486
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE		
Kratkoročne terjatve do Axor	0	0
SKUPAJ	0	0
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND		
Izplačilo dividend za poslovno leto 2019		0
SKUPAJ	0	0

Pojasnilo 28: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v €	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2019	31.12.2018
Dana posojila	0	0
Neto terjatve do kupcev	867.278	853.984
Denarna sredstva in depoziti	6.144.582	6.044.594
Sredstva iz pogodb s kupci	223.327	334.221
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	653.946	629.656
Skupaj	7.889.134	7.862.455

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 2019 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost terjatev do kupcev:

	v €			
ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2019	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2019	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018
nezapadle	921.923		667.676	0
do 30 dni	6.857		157.048	0
od 31 do 60 dni	6.491		5.716	0
od 61 do 90 dni	828		8.405	0
nad 90 dni	91.589	160.409	214.935	199.797
Stanje 31.12.	1.027.687	160.409	1.053.781	199.797



Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2019 v primerjavi z letom 2018 zmanjšalo za 28,06%. 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 poravnkami 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. 2019 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 zadnjem četrtletju 2019 pridobila ugoden kredit v višini 7 MIO za namen novih investicij v obstoječe nepremičnine ter za dodatne nakupe nepremičnin, s čimer je povečala število razpoložljivih sob v samem centru Ljubljane. Kredit se bo črpal večkratno, do konca leta 2019 je skupina že uspešno črpala celoten kredit. Skupina vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.



Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2019	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi				nad 5 let
			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	

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2018	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi				nad 5 let
			1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let		
Finančne obveznosti							
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	4.200.000	4.200.000	286.363	490.908	1.472.724	1.950.005	
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi	0	0	0	0	0	0	
Prejeta kratkoročna bančna posojila	0	0	0	0	0	0	
Finančne obveznosti za obresti	67.469	506.653	67.469	71.375	181.725	186.084	
Skupaj	4.267.469	4.706.653	353.832	562.283	1.654.449	2.136.089	

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:

	31.12.2019	31.12.2018
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	653.946	629.656
Finančne obveznosti		0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva		0
Finančne obveznosti	6.922.805	4.200.000

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti v EUR	
				v €
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2019 – Skupina Union hoteli				
	81.602	1,22%		
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	153.686	2,22%	72.084	
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	15.230	0,22%	-66.372	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	188.300	2,72%	106.698	
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	0	0	-81.602	

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 uknila 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 boljše 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 2019 izkazuje čisti dobiček v višini 3,91 MIO 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 €	
FINANČNA STABILNOST	31.12.2019	31.12.2018
Finančne obveznosti	6.922.805	4.200.000
Denarna sredstva	6.144.582	6.044.594
Neto finančne obveznosti	778.223	-1.844.594
EBITDA	11.361.665	8.852.795
Finančna stabilnost (v %)	0,07	-0,21

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in denarnim tokom iz poslovanja pred amortizacijo (EBITDA) je razvidno, da Skupina Union hoteli ni prezadolžena.

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 inštrumentov (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 629.656 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 2019	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2019	Knjigovodska vrednost 2018	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2018
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	653.946	0	0	653.946	653.946	629.656	0	0	629.656	629.656
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	653.946			653.946	653.946	629.656	0	0	629.656	629.656
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	7.235.043	0	0	7.235.043	7.235.043	7.223.128	0	0	7.223.128	7.223.128
Dana posojila	0			0	0	0	0	0	0	0
Poslovne terjatve do kupcev	867.278			867.278	867.278	851.929	0	0	851.929	851.929
Sredstva iz pogodb s kupci	223.183			223.183	223.183	334.221			334.221	334.221
Denarna sredstva in depoziti	6.144.582			6.144.582	6.144.582	6.036.978	0	0	6.036.978	6.036.978
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	7.848.449	0	0	7.848.449	7.848.449	5.604.908	0	0	5.604.908	5.604.908
Finančne obveznosti	6.922.805			6.922.805	6.922.805	4.200.000	0	0	4.200.000	4.200.000
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	925.644			925.644	925.644	1.404.908	0	0	1.404.908	1.404.908

v €



3.1.7 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze skupine UNION HOTELI za leto, končano 31. 12. 2019, na straneh od 27 do 33 in pojasnila h konsolidiranim računovodskim izkazom na straneh od 34 do 54.

Upravni odbor UNION HOTELI d. d., zagotavlja, da je letno poročilo skupine UNION 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:

Mira Šetina, predsednica

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Peter Krivc, član

Matej Rigelnik, član

Miran Erjavec, član

Ljubljana, 29.5.2020



3.1.8 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Po datumu izkaza finančnega položaja 31. 12. 2019 ter do potrditve letnega poročila za leto 2019 v skupini ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2019.

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.



3.1.9 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA SKUPINO UNION HOTELI



Building a better
working world

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Delničarjem gospodarske družbe UNION HOTELI d.d.

Mnenje

Revidirali smo konsolidirane računovodske izkaze Skupine UNION HOTELI (skupina), ki vključujejo konsolidiran izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2019 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 pošteni predstavitev konsolidiranega finančnega položaja Skupine UNION HOTELI na dan 31. decembra 2019 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 s *Kodeksom etike za računovodske strokovnjake*, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo konsolidiranih 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 ustrežna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh konsolidiranih računovodskih izkazih in o teh ključnih revizijskih zadevah ne izražamo ločenega 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

Opredmetena osnovna sredstva na 31.12.2019 znašajo 40.739 tisoč EUR in so pomembne za konsolidirane računovodske izkaze, ker predstavljajo 74% vseh konsolidiranih sredstev skupine na dan 31. decembra 2019. Presoja izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitve opredmetenih osnovnih sredstev je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne presoje izvršnih direktorjev.

Zaradi pomembnosti opredmetenih osnovnih sredstev v celotnih konsolidiranih sredstvih skupine in vključenosti presoje pri oceni indikatorjev za slabitve, je slabitev opredmetenih osnovnih sredstev opredeljena kot ključna revizijska zadeva.

Ocenili smo presojo izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitve opredmetenih osnovnih sredstev. Analizirali smo finančno poslovanje skupine v primerjavi s planom z namenom ocene ali presoja izvršnih direktorjev odraža dejansko poslovanje.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij skupine v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev vključenih v pojasnilu Slabitev nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 3.1.6 h konsolidiranim računovodskim izkazom skupine in skladnost 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 presoje, 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 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 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;



**Building a better
working world**

- 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. Odgovorni 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.

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 28.11.2019. 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 6 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, 29.5.2020

Janez Uranič
Direktor, pooblaščen revizor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana

Mateja Repušič
Pooblaščenca revizorka

ERNST & YOUNG
Revizija, poslovno
svetovanje d.o.o., Ljubljana 1



3.2 RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.

3.2.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

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

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	2019	2018
2. Čisti prihodki od prodaje	2	23.925.639	22.154.504
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini		129.519	191.349
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem		22.585.011	21.205.439
Čisti prihodki od najemnin		1.207.622	757.716
Čisti prihodki od prodaje		3.486	0
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.)	4	1.174.514	331.335
7. Stroški blaga, materiala in storitev	3	8.059.626	7.343.165
Stroški porabljenega materiala		1.100.458	1.067.431
Nabavna vrednost prodanega blaga		12.810	25.392
Stroški potrošnega materiala in energije		1.723.764	1.801.645
Stroški storitev		5.222.594	4.448.697
8. Stroški dela	3	5.620.470	6.415.267
9. Odpisi vrednosti	3	5.129.602	3.506.454
Amortizacija		3.389.376	2.883.700
Prevrednotovalni poslovni odhodki		1.740.226	622.754
10. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	3	558.512	422.329
14. Finančni prihodki iz deležev	5	137	14.499
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		137	14.499
15. Finančni prihodki iz danih posojil	5	61.216	41.192
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		61.069	40.989
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam		147	203
16. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	5	2.399	3.082
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		2.399	3.082
17. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	6	0	0
18. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	6	224.074	112.332
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		222.137	94.073
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		1.936	18.259
19. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	6	75.047	1.715
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do dobaviteljev in menične obveznosti		425	564
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		74.622	1.151
25. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		5.496.574	4.743.350
Davek iz dobička	7	1.036.697	885.510
Odloženi davki	7	-1.239	7.958
26. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		4.461.115	3.849.882

**3.2.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA**

	v €	
IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	2019	2018
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	4.461.169	3.849.881
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	19.675	439.726
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	4.480.844	4.289.607
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna	30.589	11.799
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	30.589	11.799
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	4.511.433	4.301.406

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	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
A.Nekratkoročna sredstva		47.922.886	41.814.629
I.Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	10	224.329	306.523
1.Dolgoročne premoženjske pravice		224.329	303.235
2.Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitev		0	3.288
II.Opredmetena osnovna sredstva	11	35.916.823	32.929.919
1.Zemljišča in zgradbe		33.472.746	29.931.503
a)Zemljišča		4.256.031	4.239.383
b)Zgradbe		29.216.715	25.692.120
2.Druge naprave in oprema		2.268.269	2.123.590
3.Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		175.808	874.826
a)Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		105.817	482.755
b)Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		69.991	392.071
III.Naložbene nepremičnine	12	5.142.562	4.352.844
IV.Dolgoročne finančne naložbe	13	6.576.999	4.164.409
1.Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		1.703.946	1.687.156
a)Delnice in deleži v družbah v skupini		1.050.000	1.057.500
c)Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		653.946	629.656
2.Dolgoročna posojila		4.873.053	2.477.253
a)Dolgoročna posojila družbam v skupini		4.873.053	2.477.253
VI.Odložene terjatve za davek	8	62.172	60.934
B.Kratkoročna sredstva		7.871.187	8.289.425
II.Zaloge	14	263.042	321.212
1.Material		239.059	231.276
2.Proizvodi in trgovsko blago		4.017	4.844
3.Predujmi za zaloge		19.965	85.092
III.Kratkoročne finančne naložbe	15	621.379	514.338
2.Kratkoročna posojila		621.379	513.808
a)Kratkoročna posojila družbam v skupini		621.379	513.808
IV.Kratkoročne poslovne terjatve	16	1.181.906	1.249.859
1.Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		146.862	77.308
2.Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		835.280	829.963
3.Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		199.764	342.588
V.Druga kratkoročna sredstva		259.584	390.247
VI.Denarna sredstva	17	5.545.276	5.813.769
SREDSTVA SKUPAJ		55.794.073	50.104.055



POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
A. Kapital	18	44.657.093	40.773.032
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		557.219	229.872
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-557.219	-229.872
4. Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih		409.442	359.178
VI. Preneseni čisti poslovni izid		12.639.957	9.417.449
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		4.461.169	3.849.881
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	19	868.549	948.145
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		371.469	407.956
3. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev		497.079	540.189
C. Dolgoročne obveznosti		6.479.335	4.121.307
I. Dolgoročne finančne obveznosti	20	6.222.729	3.913.637
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
1. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		6.222.729	3.913.637
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	21	168.443	124.122
1. Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		168.443	124.122
III. Odložene obveznosti za davek		88.163	83.548
Č. Kratkoročne obveznosti		3.789.096	4.261.570
II. Kratkoročne finančne obveznosti	20	700.076	353.832
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
1. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		490.908	286.363
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti		209.168	67.469
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	21	3.089.020	3.907.738
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		439.701	234.192
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		796.057	1.120.004
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		377.470	418.271
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		1.475.791	2.135.271
KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		10.268.431	8.382.877
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		55.794.073	50.104.055

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

3.2.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

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										
Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev										-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
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							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.



IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2018

	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 (31.12.2017)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-8.799	7.126.524	2.712.118	36.976.367
a) Preračuni za nazaj										0
b) Prilagoditve za nazaj										0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-8.799	7.126.524	2.712.118	36.976.367
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki										-421.194
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-118.452					-118.452
b) Izplačilo dividend								-302.742		-302.742
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							367.977		3.849.881	4.217.858
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									3.849.881	3.849.881
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente							356.178			356.178
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun							11.799			11.799
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja										0
B.3 Spremembe v kapitalu				118.452				2.593.666	-2.712.118	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								2.712.118	-2.712.118	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala				118.452				-118.452		0
C. Končno stanje 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
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								9.417.449	3.849.881	13.267.330

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

3.2.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV

	T	U	Z
7			
8	DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2019	2018
9	Postavke izkaza poslovnega izida	4.461.115	3.849.882
10	Dobiček pred obdavčitvijo	5.496.574	4.743.350
11	Davek od dohodka	-1.036.697	-885.510
12	Drugi davki	1.239	-7.958
14	Neto stroški financiranja	235.505	69.773
16	Dobički pridruženih družb	-137	-14.499
24	Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev	193.949	98.482
25	Popravek vrednosti nepremičnin	2.677.302	2.322.148
26	Popravek vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev	2.202.092	971.044
28	Popravek vrednosti zalog in terjatev	56.259	114.779
32	Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu	9.826.086	7.411.610
33	Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	11.693	243.631
34	Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	130.664	-196.811
35	Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davek	-1.238	7.957
37	Povečanja/zmanjšanje zalog	58.170	23.210
38	Povečanje /zmanjšanje finančnih naložb za trgovanje	530	-252
40	Povečanje /zmanjšanje rezervacij	-79.596	-102.650
43	Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	908.217	220.647
44	Plačani davek od dohodka	-1.109.117	-641.575
46	Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	-643.925	1.080.997
47	Denarni tok iz poslovanja	9.101.483	8.046.764
48	Prejemki od obresti	63.615	44.274
49	Izdatki za obresti	-224.074	-112.332
50	Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	8.941.024	7.978.706
51	DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
52	Prejemki pri naložbenju	-16.653	-447.165
58	Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	-24.290	-454.164
62	Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	137	14.499
64	Izdatki pri naložbenju	-11.271.144	-6.025.766
65	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-111.755	-175.834
66	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-789.718	-730.462
67	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-7.866.299	-4.979.182
68	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	-2.503.372	-142.453
72	Izdatki za dana posojila in predujme drugim strankam	0	2.163
73	Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	-11.287.797	-6.472.932
74	DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
75	Prejemki pri financiranju	0	0
80	Izdatki pri financiranju	2.078.280	527.323
81	Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	-577.056	-53.216
83	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	2.309.092	2.407.863
84	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	346.244	-1.827.325
86	Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	2.078.280	527.323
87	Pobotane tečajne razlike	0	0
88	GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
89	Na začetku leta	5.813.769	3.780.672
90	Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	-268.493	2.033.097
91	Na koncu leta	5.545.276	5.813.769

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



3.2.6 POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

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 izvorni 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

Računovodski izkazi družbe UNION HOTELI, d. d., Ljubljana so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP), ki jih je sprejela Evropska unija, s pojasnili, ki jih sprejema Odbor za pojasnjevanje mednarodnih standardov računovodskega poročanja, in jih je sprejela tudi Evropska unija, in v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih, potrjeni so bili s sklepom upravnega odbora z dne 29. 5. 2020.

Osnovne računovodske usmeritve

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 2019. V največji možni meri so upoštewane 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. 2018, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2019 ali kasneje in, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Izjava o skladnosti

Računovodski izkazi družbe UNION HOTELI, d. d., so pripravljene 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 družbe UNION HOTELI, d. d. 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 za predhodno poslovno leto. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je družba/skupina sprejela za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje, in ki so opisana v nadaljevanju:

MSRP 16: Najemi

Standard MSRP 16 določa usmeritve za pripoznanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najema obeh pogodbenih strank: najemnika in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb. Razen nekaterih izjem, bodo najemniki lahko uporabili enoten računovodski model za vse najemne pogodbe. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda. Pri prehodu na uporabi MSRP



16 na dan 1.1.2019 ni bilo učinka na računovodske izkaze, saj ima družba samo kratkoročne poslovne najeme, kjer se računovodska obravnava ni spremenila.

MSRP 9: Predplačilne funkcije z negativnim nadomestilom (dopolnilo)

Dopolnilo dovoljuje skupini, da finančna sredstva s predplačilnimi značilnostmi, ki pogodbeni stranki dovoljujejo ali od nje zahtevajo bodisi plačilo ali prejem razumnega nadomestila za predčasno prekinitve pogodbe (tako, da gre z vidika imetnika sredstva za "negativno nadomestilo"), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega/nikakršnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

MRS 28: Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige (dopolnila)

Dopolnila obravnavajo vprašanje, ali spada merjenje dolgoročnih naložb (zlasti z vidika zahtev po slabitvi dolgoročnih naložb v pridružene družbe in skupne podvige, ki so po vsebini del "čiste naložbe" v pridruženi družbi ali skupnem podvigu), v okvir standarda MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora skupina pri pripoznanju dolgoročnih naložb, ki niso merjena po kapitalski metodi, uporabiti določila standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, pred uporabo standarda MRS 28. Pri uporabi standarda MSRP 9 skupina ne upošteva nobenih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih deležev, ki sicer izhajajo iz uporabe standarda MRS 28. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega/nikakršnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dohodkov pravnih oseb

Pojasnilo obravnava negotovost pri obračunu davka od dohodka pravnih oseb, ki vpliva na uporabo standarda MRS 12. Pojasnilo uvaja smernice za obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj, pregled davčnih organov, uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti, in upoštevanje sprememb dejstev in okoliščin. Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

MRS 19: Sprememba, omejitev ali poravnava programa (dopolnila)

Dopolnila računovodskega standarda od skupine zahtevajo, da pri določanju kratkoročnih stroškov zaslužkov zaposlencev in neto zneska obresti v preostalem letnem obdobju poročanja po spremembi, omejitvi ali poravnavi programa zaslužkov zaposlencev, uporabijo posodobljene aktuarske predpostavke. Dopolnila obenem pojasnjujejo vpliv upoštevanja sprememb, omejitev ali poravnave programa na zahteve v zvezi z zgornjo mejno vrednostjo sredstev. Poslovodstvo je ocenilo, da dopolnila standarda niso imela vpliva na računovodske izkaze družbe.

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2015-2017, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov MSRP. Izboljšave nimajo vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **MSRP 3 Poslovne združitve in MSRP 11 Skupni dogovori:** Dopolnila standarda MSRP 3 pojasnjujejo, da ob pridobitvi nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, skupina ponovno izmeri vse predhodno posedovane deleže v tem poslovanju. Dopolnila standarda MSRP 11 pojasnjujejo, da ob pridobitvi skupnega nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, skupina ne izmeri ponovno prej posedovanih deležev v tem poslovanju.
- **MRS 12 Davek iz dobička:** Dopolnila standarda pojasnjujejo, da podjetje davčne posledice iz naslova plačil finančnih instrumentov, ki so razvrščeni v kapital, pripozna v isti postavki, v kateri je pripoznalo pretekle transakcije ali dogodke, ki so ustvarili bilančni dobiček.



- **MRS 23 Stroški izposojanja:** Dopolnila računovodskega standarda pojasnjujejo 14. člen standarda, ki pravi, da v trenutku, ko sredstvo izpolnjuje pogoje za njegovo nameravano uporabo ali prodajo in je del posojila, ki se nanaša na to sredstvo neporavnan, to posojilo vključi med sredstva prejetih posojil.

Dopolnitve standarda niso pomembno vplivale na 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.

Posloводство meni, da ne obstajajo znamenja, ki bi nakazovala potrebo po slabitvi dolgoročnih nefinančnih sredstev, zato v letu 2019 ta sredstva niso bila slabljena.

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 pozaposliltvene in druge dolgoročne zasluge zaposlencev

V okviru obvez za določene pozaposliltvene 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 2018 niso spremenile.



Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. V letu 2019 je družba v skladu z MRS 36 slabila nepremičnino del poslovne stavbe Kompas na lokacijah Cigaletova 4A, Pražakova 4, Trdinova ul. 9 in Miklošičeva 11, Ljubljana, kupljeno od Kompas shop d.d. v letu 2019.

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 izrabi 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 zaslužke 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 2019 niso prevrednotovale.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

Po prvotnem pripoznanju podjetje 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 družba 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 družba 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 družbe 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)

Družba 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 družba, vključujejo terjatve iz poslovanja ter dana posojila.

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

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

- podjetje poseduje finančno sredstvo v okviru poslovnega modela s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja pogodbenih denarnih tokov in za prodajo
- 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 inštrumenti)

Ob začetnem pripoznanju se lahko družba odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih inštrumentov 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 neuskkljenost.

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 inštrument, 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 prerezvrstitev 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



inštrumentom v celoti opredeliti kot finančno sredstvo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Odprava pripoznanja

Družba 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 družba 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, družba oceni če in v kolikšni meri je ohranila tveganja in koristi iz naslova lastništva. Če družba 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 družba 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 družba plačati, in sicer nižjega od obeh.

Oslabitev finančnih sredstev

V skladu z MSRP 9 je družba 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

Družba 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 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. V nekaterih primerih pa lahko družba oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da družba ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Družba 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, za take



kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.). Družba 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 družba pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

Slabitve za pričakovane kreditne izgube podjetje 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 družbe. 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 predujmi za zaloge. Družba 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 pripoznavajo 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 pripoznavajo strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

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



Prihodki

Prihodki se pripoznajo, 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 pripoznajo 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 pripoznajo 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

Družba prihodke iz pogodb s kupci pripozna 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. Družba 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 pripozna 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.

Družba 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 družba 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 družba 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 naložbenje, 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. 2018 in 31. 12. 2019, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2019 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 skupina 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 skupina 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 še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da nima pomembnega vpliva na izkaze.

- 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, ki se začnejo 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. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da nima pomembnega vpliva na izkaze.

- 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 določene skupine«. Poleg tega je Odbor jasneje obrazložil tudi pojasnila, ki spremljajo opredelitev. Dopolnila obenem zagotavljajo, da je opredelitev izraza "pomembno" usklajena z vsemi standardi MSRP.

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje in jih morajo skupine uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Septembra 2019 je v okviru zaključne faze odziva na učinke



reformo medbančnih obrestnih mer (IBOR) na računovodsko poročanje skupine, Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) objavil dopolnila standardov MSRP 9, MRS 39 in MSRP 7. V drugi fazi projekta se bo odbor posvetil zadevam, ki bi lahko vplivale na računovodsko poročanje takrat, ko skupina obstoječo referenčno obrestno mero nadomesti z ne tvegano obrestno mero. 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 skupina upoštevati rezultate analize predvidenega poslovanja v prihodnosti. Skupina 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 ne tvegano 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.

- **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. Namen dopolnil je nuditi skupini pomoč pri odločanju, ali naj v izkazu finančnega položaja dolg in druge obveznosti z negotovim datumom poravnave razvrstijo med kratkoročne ali nekratkoročne obveznosti in s tem zagotoviti večjo doslednost pri upoštevanju zahtev. Dopolnila vplivajo na predstavitev obveznosti v izkazu finančnega položaja, ne spreminjajo pa obstoječih zahtev v povezavi z merjenjem ali obdobjem pripoznanja sredstev, obveznosti, prihodkov ali odhodkov ali informacij, ki jih skupina razkriva o teh postavkah. Prav tako dopolnila pojasnjujejo zahteve v povezavi z razvrstitvijo dolgov, ki jih lahko skupina poravna z izdajo lastnih kapitalskih instrumentov. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

Pojasnilo 2: Čisti prihodki iz prodaje

	v €	
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	2019	2018
PRIHODKI OD POGODB S KUPCI	22.718.016	21.396.788
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini Axor	3.486	0
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v Skupini Union hoteli	155.431	209.613
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	22.559.099	21.187.175
PRIHODKI OD NAJEMNIN	1.207.622	757.716
SKUPAJ	23.925.639	22.154.504

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE so v letu 2019 znašali 23.925.639 €, kar je za 8% oz. za 1.771.134 € več kot v letu 2018.

	v €	
ČISTI PRIHODKI PO KATEGORIJAH	2019	2018
2. Čisti prihodki od prodaje	23.925.639	22.154.504
Čisti prihodki od prodaje družbam v skupini	129.519	191.349
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	129.222	191.349
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	297	0
Čisti prihodki od prodaje drugim podjetjem	22.585.011	21.205.439
- Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	22.571.462	21.164.650
- Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	13.549	40.789
Čisti prihodki od najemnin	1.207.622	757.716
- Čisti prihodki od najemnin v skupini	25.912	18.264
- Čisti prihodki od najemnin	1.181.711	739.452
Čisti prihodki od prodaje	3.486	0
- Čisti prihodki od prodaje -Axor	3.486	0

**Pojasnilo 3: Analiza stroškov in odhodkov**

	v €	
STROŠKI IN ODHODKI	2019	2018
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	12.810	25.392
Stroški materiala	2.824.222	2.869.076
Stroški storitev	5.222.594	4.448.697
Stroški dela	5.620.470	6.415.267
Amortizacija	3.389.376	2.883.700
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1.683.967	507.975
Neto slabitve in odpisi terjatev	56.259	114.779
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	558.512	422.329
SKUPAJ	19.368.210	17.687.215

STROŠKI IN ODHODKI so v letu 2019 znašali 19.368.210 €, kar je za 10% oz. za 1.680.995 € več kot v letu 2018.

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v galvnini nanašajo na slabitev nepremičnine, evidentirane na podlagi cenitvenega poročila zunanjega ocenjevalca v znesku 1.000.000 € evrov, preostala vrednost se nanaša na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se neto slabitve in odpisi terjatev v znesku 56.259 € evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 17).

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v €	
STROŠKI PO NARAVNIH VRSTAH	2019	2018
1. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
2. Stroški blaga, materiala in storitev	8.059.626	7.343.165
a) Stroški porabljenega materiala	1.100.458	1.067.431
- Stroški porabljenega materiala	1.100.458	1.058.970
b) Nabavna vrednost prodanega blaga	12.810	25.392
- Nabavna vrednost prodanega blaga	12.810	25.392
c) Stroški potrošnega materiala in energije	1.723.764	1.801.645
- Stroški potrošnega materiala in energije	1.723.764	1.801.645
d) Stroški storitev	5.222.594	4.448.697
- Stroški storitev	4.820.851	4.206.286
- Stroški storitev v skupini	401.743	242.411
3. Stroški dela	5.620.470	6.415.267
Stroški plač	3.930.614	4.442.485
Stroški socialnih zavarovanj	288.591	337.795
Stroški pokojninskih zavarovanj	451.774	513.956
Drugi stroški dela	949.491	1.121.031
4. Odpisi vrednosti	5.129.602	3.506.454
a) Amortizacija	3.389.376	2.883.700
- Amortizacija NDS	193.949	98.482
- Amortizacija nepremičnin	2.677.302	2.322.148
- Amortizacija opreme	518.125	463.069
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.740.226	622.754
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDSv skupini	0	0
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS	1.683.967	507.975
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OBS	56.259	114.779
5. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	558.512	422.329
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	19.368.210	17.687.215

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	2019	2018
PRIHODKI OD ODPRAVE REZERVACIJ	699.954	78.013
DRUGI PRIH. POVEZ. S POSL. UČINKI (SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI)	114.129	224.550
PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	162.248	28.771
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	198.183	0
SKUPAJ	1.174.514	331.334

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI so v letu 2019 znašala 1.174.514 €, kar je za 254% oz. za 843.180 € več kot v letu 2018.

V letu 2019 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

– drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 114.129 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2019, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 5: Finančni prihodki

	v €	
FINANČNI PRIHODKI	2019	2018
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	137	14.499
Finančni prihodki iz posojil - obresti v Skupini Union hoteli	61.069	40.989
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	147	203
Finančni prihodki iz posojil - tečajne razlike	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.399	2.759
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	0	322
Finančni prihodki iz finančnih sredstev, razporejenih po pošteni vrednosti prek poslovnega izida - deleži	0	0
SKUPAJ	63.752	58.772

Pojasnilo 6: Finančni odhodki

	v €	
FINANČNI ODHODKI	2019	2018
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	222.137	94.073
Finančni odhodki iz obveznic - obresti	1.936	0
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	74.622	18.259
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	425	796
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	0	919
SKUPAJ	299.121	114.047

**Pojasnilo 7: Davek od dohodka pravnih oseb**

DAVEK IZ DOBIČKA	2019	2018
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	25.163.904	22.544.612
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-60.190	-83.677
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje		0
Davčno priznani prihodki	25.103.715	22.460.935
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	19.667.331	17.801.260
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-255.970	-300.181
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	25.704	51.125
Davčno priznani odhodki	19.437.064	17.552.205
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	5.666.650	4.908.730
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	15.295	5.899
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	684	1.176
DAVČNA OSNOVA	5.682.629	4.915.806
DAVČNA IZGUBA	0	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-226.327	-255.226
OSNOVA ZA DAVEK	5.456.302	4.660.580
DAVEK (19%)	1.036.697	885.510

Efektivna stopnja davka v letu 2019 znaša 18,8%, v letu 2018 pa 18,6%.

Pojasnilo 8: Odloženi davek

	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
SPREMEMBA TERJATEV IN OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK			
Stanje odloženih davkov 31.12.2018	-22.615	60.934	83.549
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2019	-22.615	60.934	83.549
Terjatve/obveznosti za odloženi davek pridobljene s pripojitvijo	0	0	0
Odbitne začasne razlike (+)	3.499	3.499	
Obdavčljive začasne razlike (+)	4.615		4.615
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-2.261	-2.261	
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	0		0
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	0		0
Stanje odloženih davkov 31.12.2019	-25.991	62.172	88.163

Terjatve za odložene davke so izračunane za začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev ter obveznosti za odložene davke iz naslova prevrednotenja naložb. Vpliv spremembe odloženih davkov na izkaz poslovnega izida je -1.239 evrov in na kapital 4.615 evrov.

**Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico in dividende**

	v €	
Čisti poslovni izid na delnico	2019	2018
Čisti poslovni izid	4.461.115	3.849.881
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	2,49	2,15

Dividende	2019	2018
dividenda po sklepu skupščine	301.730	302.742
izplačane dividende	300.025	302.815
Dividende na delnico	0,17	0,17

V letu 2019 so se po sklepu 35. skupščine družbe Union hoteli, d. d. z dne 30. 8. 2019 razdelile dividende za poslovno leto 2018 v skupni višini 301.730 evrov.

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve**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.

**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2018:**

v €

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitev	SKUPAJ
Nabavna vrednost 01.01.2018	892.260	4.236	896.497
Neposredna povečanja - nakupi	0	1.198	1.198
Prenos z investicij v teku	176.782	0	176.782
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-13.208	-2.146	-15.354
Nabavna vrednost 31.12.2018	1.055.834	3.288	1.059.122
Popravek vrednosti 01.01.2018	667.325	0	667.325
Amortizacija v letu	98.482	0	98.482
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-13.208	0	-13.208
Popravek vrednosti 31.12.2018	752.599	0	752.599
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	303.235	3.288	306.523
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	224.935	4.236	229.172

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2019:**

v €

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ NEPREMIČNINE	Protizvjalne 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

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2019 znaša 6.840.978 evrov (na dan 31. 12. 2018: 10.643.490 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

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.

V sklopu povečane investicijske dejavnosti v letu 2019 je bil pripoznan tudi sorazmerni del odpisa zgradb, ki so bile zajete v obnovo. Glejte tudi Pojasnilo 3.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. V letu 2019 je družba v skladu z MRS 36 slabila nepremičnino del poslovne stavbe Kompas na lokacijah Cigaletova 4A, Pražakova 4, Trdinova ul. 9 in Miklošičeva 11, Ljubljana, kupljeno od Kompas shop d.d. v letu 2019. Cenitev je opravil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo.



Družba je zaznala potrebo po ponovnem vrednotenju nepremičnine, ker je predhodna ocena temeljila na dveh predpostavkah, ki pa so se v letu 2019 spremenile.

- Tržna vrednost je bila ocenjena na 4.053.758 EUR
- Sinergijska vrednost v primeru gradnje hotela oz. hostla je bila ocenjena na 5.571.347 EUR (hotel) in 6.589.640 EUR (hostel)

Okoliščine so se v letu 2019 spremenile – kupljeno nepremičnino smo kot pisarne oddali v najem Ministrstvu za pravosodje.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018:

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ		Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druge OOS v pridobivanju	Prejumi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ	
				NEPREMIČNINE	OPREMA						OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost 31.12.2017	4.239.383	66.345.491	25.912	70.610.786	11.874.411	30.459	576.356	0	48.766	12.529.992	83.140.778	0
Popravki po otvoritveni bilanci				0						0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2018	4.239.383	66.345.491	25.912	70.610.786	11.874.411	30.459	576.356	0	48.766	12.529.992	83.140.778	0
Neposredna povečanja - nakupi			5.222.377	5.222.377				535.493	745.621	1.281.114	6.503.491	
Prenos iz investicij v teku skupini AXOR holding d.d.) - nakup		4.625.534	-4.765.534	-140.000	397.699	6.041		-535.493	-402.316	-540.110	-680.110	20.592
Prenos na naložbene nepremičnine		-951.499		-951.499						0	-951.499	
Zmanjšanja - prodaja				0	-157.376	-12.144				0	-169.520	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-750.356		-750.356	-1.953.181					-1.953.181	-2.703.538	
Nabavna vrednost 31.12.2018	4.239.383	69.269.169	482.755	73.991.308	10.167.594	32.866	576.356	0	392.072	11.168.887	85.160.195	0
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	41.866.990	0	41.866.990	9.985.029	44.830	0	0	0	10.029.859	51.896.849	0
Popravki po otvoritveni bilanci				0						0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	41.866.990	0	41.866.990	9.985.029	44.830	0	0	0	10.029.859	51.896.849	0
Amortizacija		2.142.373		2.142.373	463.219	86				463.305	2.605.678	
Prenos na naložbene nepremičnine		-45.550		-45.550						0	-45.550	
Zmanjšanja - prodaja				0	-135.110	-12.050				0	-147.160	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-386.763		-386.763	-1.692.778					-1.692.778	-2.079.542	
Prenosi med kategorijami OOS				0						0	0	
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	43.577.050	0	43.577.050	8.620.360	32.866	0	0	0	8.653.226	52.230.276	0
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	4.239.383	25.692.120	482.755	30.414.258	1.547.234	0	576.356	0	392.071	2.515.660	32.929.919	0
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	4.239.383	24.478.501	25.912	28.743.796	1.889.382	-14.371	576.356	0	48.766	2.500.133	31.243.929	0

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2018 niso bila oslabiljena.

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2019:

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	v €		
	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.

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2018:

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	v €		
	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Nabavna vrednost 01.01.2018	36.260	4.836.983	4.873.243
Prenos z investicij v teku	0	140.000	140.000
Zmanjšanja - prodaja	0	-43.867	-43.867
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev	0	951.499	951.499
Zmanjšanja - delni odpis	0	-140.000	-140.000
Nabavna vrednost 31.12.2018	36.260	5.744.615	5.780.875
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	1.250.862	1.250.862
Amortizacija	0	179.775	179.775
Neposredna povečanja (+)	0		0
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev	0	45.550	45.550
Zmanjšanja - prodaja	0	-30.806	-30.806
Zmanjšanja - delni odpis	0	-17.349	-17.349
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	1.428.032	1.428.032
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	36.260	4.316.584	4.352.844
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.121	3.622.381

Pojasnilo 13: Dolgoročne finančne naložbe

DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:			Popr. vred. na dan 31.12.	Knjigovodska vred.	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge	oslabitev	31.12.2019	31.12.2018	
	=	+	+	-	=		
Naložbe v delnice in deleže družb v skupini	1.050.000	1.050.000	0	0	1.050.000	1.057.500	
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega dor	653.945	0	653.945	0	653.945	629.656	
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.703.945	1.050.000	653.945	0	1.703.945	1.687.156	
Dolgoročno dana posojila	4.873.053	4.873.053	0	0	4.873.053	2.477.253	
SKUPAJ dolgoročna posojila	4.873.053	4.873.053	0	0	4.873.053	2.477.253	
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0	
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	6.576.998	5.923.053	653.945	0	6.576.998	4.164.409	

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2019 znašale 6.576.998 evrov, konec leta 2018 pa 4.164.409 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. 2019 znašalo 4.873.053,31



Naložb v delnice in deleže je bilo 1.703.945 evrov, od tega v odvisno družbo IP Central, d. o. o., 1.050.000 evrov. Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 653.945 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Pojasnilo 14: Zaloge

ZALOGE	v €			
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
ZALOGE	Nabavna vrednost (+)	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog (-)	Knjigovodska vrednost	Knjigovodska vrednost
Surovine in material	239.059	0	239.059	231.276
Drobni inventar	0	0	0	0
Nedokončana proizvodnja in storitve	0	0	0	0
Proizvodi	0	0	0	4.844
Trgovsko blago	4.017	0	4.017	0
Predujmi za zaloge	19.965	0	19.965	85.092
SKUPAJ	263.042	0	263.042	321.212

Zaloge na dan 31. 12. 2019 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2019 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 15: Kratkoročne finančne naložbe

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Od tega KFN v družbe:				Knjigovodska vred.	
	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2019	31.12.2018
		IP Central d.o.o.)	druge			
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	=	+	-	=		
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	621.379	621.379	0	0	621.379	513.808
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	621.379	621.379	0	0	621.379	513.808
Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	621.379	621.379	0	0	621.379	513.808

Kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2019 v višini 621.379 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročno posojila, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., v višini 214.355 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2019, zavarovanje: hipoteka; stanje na 31. 12. 2018: 210.924 evrov),
- kratkoročni del dolgoročno posojila, odobrenega v letu 2019 za investicije v prenovo Central hotela, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., v višini 207.024 evrov (o. m.: 0,912 %, zapadlost 2019, zavarovanje: 15 bianco menic)
- kratkoročno posojilo, dano odvisni družbi IP Central d.o.o., v višini 200.000 evrov (o. m.: 0,809%, zapadlost 2019, zavarovanje: hipoteka)

**Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve**

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:				Popravek vrednosti zaradi oslabitve	v €	
	Kratkoročne poslovne terjatve	v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)		drugih		31.12.2019	31.12.2018
		=	+				
Kratkoročne terjatve do kupcev <i>-od tega že zapadle na dan 31.12.</i>	1.127.795 <i>108.871</i>	146.862	980.933	-147.449	980.346	1.079.885	
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	162.702		162.702		162.702	278.097	
Druge kratkoročne poslovne terjatve	38.859		38.859		38.859	64.491	
Druge kratkoročna sredstva	0				0	0	
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.329.355	146.862	1.182.493	-147.449	1.181.906	1.422.473	

POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	v €			
	2019	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:		2018
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	drugih	
Stanje 1.1.	172.614		172.614	144.940
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-31.516		-31.516	-23.016
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-28.339		-28.339	-55.382
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	34.690		34.690	106.072
Stanje 31.12.	147.449	0	147.449	172.614

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	v €	
	31.12.2019	31.12.2018
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	61.218	56.027
Sredstva iz pogodb s kupci	198.365	334.221
SKUPAJ	259.584	390.247

Sredstva iz pogodb s kupci predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2019, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (receptijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 17: Denarna sredstva

Denarna sredstva	v €	
	31.12.2019	31.12.2018
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	3.545.276	16.241
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	2.000.000	5.797.528
SKUPAJ	5.545.276	5.813.769

Denarna sredstva so v letu 43830 znašala 5.545.276 €, kar je za -5% oz. za 268.493 € manj kot v letu 43465.

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

Znesek 2.000.000 evrov predstavlja kratkoročni depozit do treh mesecev.

**Pojasnilo 18: Kapital**

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2019 znašal 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 letu 2019 odkupila 15.613 lastnih delnic v skupni vrednosti 327.346 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2019 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 2019 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2019	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2019
Presežek iz prevrednotenja:	+ / -	+/-	-/+	=
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 deloblikovanja v višini 19.674,58 se nanaša na prevrednotenje naložb na 31.12.2019 v skladu z IFRS.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2018 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2018	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2018
Presežek iz prevrednotenja:	+ / -	+/-	-/+	=
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-8.799	367.977		359.178
SKUPAJ	-8.799	367.977	0	359.178

V letu 2018 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 11.799 evrov. Preostali deloblikovanja v višini 356.178 evrov se nanaša na prevrednotenje naložb ob spremembi IFRS 9 – podrobneje v pojasnilih »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«

Pojasnilo 19: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

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	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
Druga povečanja				0
Koriščenje	24.882	68.206	9.753	102.841
Odprava				0
Druga zmanjšanja				0
Stanje 31.12.2019	371.470	294.931	202.148	868.548

V letu 2019 je bil izdelan aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2019. Izračunana je bila sedanja vrednost obveznosti družbe do zaposlenih za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade v skladu z Mednarodnim računovodskim standardom MRS 19R, ki na dan 31. 12.



2019 znaša 407.956 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 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 268.985,27 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

Finančne obveznosti	Stanje dolga		Od tega del, ki zapade v plačilo:		
	31.12.2019	v letu 2020	v letu 2021	2022-2024	31.12.2018
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	6.222.729		490.908	1.472.724	3.913.637
Dolgoročne finančne obveznosti	6.222.729	0	490.908	1.472.724	3.913.637
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	0	0	0	0	0
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	490.908	490.908			286.363
Kratk.fin.obv. (brez obv. iz finančnega najema) - družbe v skupini	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	209.168	209.168			67.469
Kratkoročne finančne obveznosti	700.076	700.076	0	0	353.832
SKUPAJ	6.922.805	700.076	490.908	1.472.724	4.267.469

Finančne obveznosti v višini 6.922.805 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 2019 znašala 1,36 odstotka.

Gibanje sprememb obveznosti v letu 2019, ki izhajajo iz financiranja

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	31.12.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2019
Kratkoročne finančne obveznosti	353.832	346.244		700.076
Dolgoročne finančne obveznosti	3.913.637	1.962.848	346.244	6.222.729
Skupaj obveznosti iz financiranja	4.267.469	2.309.092	346.244	6.922.805

**Gibanje sprememb obveznosti v letu 2018, ki izhajajo iz financiranja**

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	01.01.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2018
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	-3.693.339	1.866.015	353.832
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	4.200.000	-1.792.137	3.913.637
Skupaj obveznosti iz financiranja	3.686.930	506.661	73.879	4.267.470

Pojasnilo 21: Poslovne obveznosti

	v €	
POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2019	31.12.2018
Dolgoročne poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	168.443	124.122
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.) kot dobavitelja	439.701	234.192
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	796.057	1.120.004
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.235.759	1.354.196
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	87.407	164.945
	0	
Kratkoročne obveznosti za predujme	377.470	418.271
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	377.470	418.271
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	335.492	507.475
Kratkoročne obveznosti do države	588.134	202.186
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini	0	0
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge	115.092	47.213
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	437.072	1.378.397
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.475.791	2.135.271
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	3.089.020	3.907.738

Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške so na dan 31.12.2019 znašale 437.072 EUR, kar je za 68% manj kot v letu 2018. Kratkoročne obveznosti se nanašajo na vnaprej vračunane stroške oziroma odhodke. Družba je v letih 2016-2018 oblikovala kratkoročno rezervacijo za morebitne tožbe, ker pa je bila v letu 2019 sklenjena sodna poravnava je družba rezervacijo odpravila v dobro drugih poslovnih prihodkov.

Pojasnilo 22: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2019	2018
Izvršna direktorja	143.367	274.275
Člani upravnega odbora	0	29.490
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	277.321	506.478
SKUPAJ	420.688	810.243

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	Skupaj prejemki
Matej Rigelnik	član UO	73.088	2.250	2.020	1.328	78.687
Peter Krivc	član UO	59.760	1.841	1.879	1.200	64.680
SKUPAJ		132.848	4.091	3.900	2.528	143.367

V letu 2019 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 predumov 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 1.207.622 €

PREJETI POSLOVNI NAJEMI

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 567.406 € evrov in se nanašajo na predvsem na najem hotelskega perila in opreme.

Pojasnilo 24: Znesek porabljen za revizorje

Znesek porabljen za revizorje - revidiranje/preiskavo letnega poročila	2019	2018
Revidiranje letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	12.750	13.850
Druge storitve revidiranja	800	800
SKUPAJ	13.550	14.650

Pojasnilo 25: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	31.12.2019	31.12.2018
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	6.918.809	4.267.469
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	5.499.849	2.991.591
SKUPAJ zabilančna evidenca	12.418.659	7.259.060

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 2019 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 2019, pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2019 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 proizvodov in storitev - domači trg	3.486	129.222	132.708
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg		297	297
Čisti prihodki od najemnin v skupini		25.912	25.912
Drugi poslovni prihodki v skupini		0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam		61.069	61.069
SKUPAJ	3.486	216.500	219.986
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI			
Stroški storitev v skupini	0	401.743	401.743
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		0	0
SKUPAJ	0	401.743	401.743
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE			
Dolgoročna posojila družbam v skupini	0	4.873.053	4.873.053
Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	621.379	621.379
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		146.862	146.862
SKUPAJ	0	5.641.295	5.641.295
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI			
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0
Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini		0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		439.701	439.701
SKUPAJ	0	439.701	439.701
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND			
Izplačilo dividend za poslovno leto 2018	229.794	0	229.794
SKUPAJ	229.794	0	229.794

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 instrumenti in tveganja**

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v €	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2019	31.12.2018
Dana posojila	5.494.433	2.991.061
Neto terjatve do kupcev	982.142	907.271
Denarna sredstva in depoziti	5.545.276	5.813.769
Sredstva iz pogodb s kupci	198.365	334.221
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	653.946	629.656
Skupaj	12.874.162	10.675.977

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 2019 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost terjatev do kupcev:

	v €			
ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2019	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2019	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018
nezapadle	1.040.261		723.025	0
do 30 dni	3.646		155.932	0
od 31 do 60 dni	6.389		5.683	0
od 61 do 90 dni	810		8.382	0
nad 90 dni	78.485	147.449	186.862	172.614
Stanje 31.12.	1.129.591	147.449	1.079.884	172.614

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2019 v primerjavi z letom 2018 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, stečajni, insolvenčni postopki ipd.). Delno je za te terjatve v družbi oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2019 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 zadnjem četrtletju 2019 pridobila ugoden kredit v višini 7 MIO za namen novih investicij v obstoječe nepremičnine ter za dodatne nakupe nepremičnin, s čimer je povečala število razpoložljivih sob v samem centru Ljubljane. Kredit se bo črpal večkratno, do konca leta 2019 je družba že uspešno črpala 100 % kredita. Družba vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti. -

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2019	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi			v €
			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

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2018	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi				v €
			1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let	
Finančne obveznosti							
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	4.200.000	4.200.000	286.363	490.908	1.472.724	1.950.005	
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi		0					
Prejeta kratkoročna bančna posojila		0		0	0		
Finančne obveznosti za obresti	67.469	506.653	67.469	71.375	181.725	186.084	
Skupaj	4.267.469	4.706.653	353.832	562.283	1.654.449	2.136.089	

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:

	31.12.2019	31.12.2018
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	653.946	629.656
Finančne obveznosti		0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva		0
Finančne obveznosti	6.922.805	4.200.000

	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti v EUR
Obrestno tveganje			
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2019 – samo družba Union hoteli d.d.	81.602	1,22%	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	153.686	2,22%	72.084
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	15.230	0,22%	-66.372
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	188.300	2,72%	106.698
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke			-81.602

Odhodki za obresti od dolgoročnih posojil za leto 2019 znašajo 81.602 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 2019 izkazuje čisti dobiček v višini 4,46 MIO 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 €	
FINANČNA STABILNOST	31.12.2019	31.12.2018
Finančne obveznosti	6.922.805	4.200.000
Denarna sredstva	5.545.276	5.813.769
Neto finančne obveznosti	1.377.529	-1.613.769
EBITDA	10.861.544	8.305.077
Finančna stabilnost (v %)	0,13	-0,19

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in denarnim tokom iz poslovanja pred amortizacijo (EBITDA) je razvidno, da Skupina Union hoteli ni prezadolžena.

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 inštrumentov (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 653.945 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.

POŠTENA VREDNOST	Knjigovodska vrednost 2019	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2019	Knjigovodska vrednost 2018	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2018
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	653.946	0	0	653.946	653.946	629.656	0	0	629.656	629.656
Za prodajo razpoloživa finančna sredstva	653.946			653.946	653.946	629.656			629.656	629.656
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	12.220.072	0	0	12.220.072	12.220.072	10.046.322	0	0	10.046.322	10.046.322
Dana posojila	5.494.433			5.494.433	5.494.433	2.991.061			2.991.061	2.991.061
Poslovne terjatve do kupcev	982.142			982.142	982.142	907.271			907.271	907.271
Sredstva iz pogodb s kupci	198.221			198.221	198.221	334.221			334.221	334.221
Denarna sredstva in depoziti	5.545.276			5.545.276	5.545.276	5.813.769			5.813.769	5.813.769
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.158.564	0	0	8.158.564	8.158.564	5.554.196	0	0	5.554.196	5.554.196
Finančne obveznosti	6.922.805			6.922.805	6.922.805	4.200.000			4.200.000	4.200.000
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.235.759			1.235.759	1.235.759	1.354.196			1.354.196	1.354.196

3.2.1 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Po datumu izkaza finančnega položaja 31.12.2019 ter do potrditve letnega poročila za leto 2019 ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2019.

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.



3.2.2 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA

Upravni odbor potrjuje računovodske družbe UNION HOTELI d. d. za leto, končano 31. 12. 2019, na straneh od 57 do 64 in pojasnila k računovodskim izkazom na straneh od 65 do 103.

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:

Mira Šetina, predsednica

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Peter Krivc, član

Matej Rigelnik, član

Miran Erjavec, član

Ljubljana, 29.5.2020



3.2.3 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO UNION HOTELI, D. D.



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 2019 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 2019 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 18. 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 s *Kodeksom etike za računovodske strokovnjake*, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov tekočega obdobja. 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

Opredmetena osnovna sredstva na 31.12.2019 znašajo 35.917 tisoč EUR in so pomembne za posamične računovodske izkaze, ker predstavljajo 64% vseh sredstev družbe na dan 31. decembra 2019. Presoja izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne presoje izvršnih direktorjev.

Zaradi pomembnosti opredmetenih osnovnih sredstev v celotnih sredstvih družbe in vključenosti presoje pri oceni indikatorjev za slabitev, je slabitev opredmetenih osnovnih sredstev opredeljena kot ključna revizijska zadeva.

Ocenili smo presojo izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev. Analizirali smo finančno poslovanje družbe v primerjavi s planom z namenom ocene ali presoja izvršnih direktorjev odraža dejansko poslovanje.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij družbe v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev vključenih v pojasnilu Slabitev nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 3.2.6 k posamičnim računovodskim izkazom družbe in skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.



**Building a better
working world**

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 presoje, 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 posamični 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 posloводства;



**Building a better
working world**

• na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti 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.

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 26.11.2019. 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 6 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

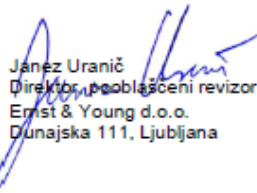
Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe UNION HOTELI d.d., ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko poročilo.

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, 29.5.2020


Janez Uranič
Direktor, pooblaščen revizor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana


Mateja Repušič
Pooblaščenca revizorka

ERNST & YOUNG
Revizija, poslovno
svetovanje d.o.o., Ljubljana 1



4. STIKI S SKUPINO UNION HOTELI

4.1 KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D. D.

Upravni odbor

- Predsednica: Mira Šetina
- Namestnica predsednice: Tadeja Čelar
- Član: Peter Krivc
- Član: Matej Rigelnik
- Član: Miran Erjavec

Izvršni direktorji

- Matej Rigelnik - glavni izvršni direktor
- Peter Krivc - izvršni direktor za finance

4.2 KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.

UPRAVA:

Direktor: Matej Rigelnik

4.3 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 uporabe bilančnega dobička za poslovno leto 2019

Predlagava, da se bilančni dobiček za leto 2019 v višini 17.101.126,05 evrov, ki ga sestavljajo:

Preneseni čisti poslovni izid iz preteklih let v višini 12.639.957,50 EUR

Čisti poslovni izid leta 2019 v višini 4.461.168,55 EUR

uporabi takole:

- celoten bilančni dobiček v znesku 17.101.126,05 evrov ostane nerazporejen.

Predlagatelj predloga:

Glavni izvršni direktor: Matej Rigelnik

Izvršni direktor za finance: Peter Krivic

Ljubljana, 29.05.2020