

LETNO POROČILO DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI 2017



KAZALO

1	UVOD	4
1.1	PREDSTAVITEV DRUŽBE IN SKUPINE UNION HOTELI	4
1.2	KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI, D. D., IN SKUPINE UNION HOTELI	5
1.3	RAZVOJNI KAZALNIKI SKUPINE UNION HOTELI	6
1.4	POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2017	7
1.5	POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	9
1.6	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	10
1.7	POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2017	11
1.8	IZJAVA O UPRAVLJANJU	14
1.9	IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB	18
1.9.1	<i>Poročilo o odnosih do povezanih družb</i>	19
2	POSLOVNO POROČILO	20
2.1	POGLED V LETO 2018	21
2.2	LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA	23
2.3	STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB	24
2.4	PODRUŽNICE DRUŽBE	24
2.5	POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI	24
2.5.1	<i>Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI</i>	24
2.5.2	<i>Poslovno-izidni rezultati skupine UNION HOTELI</i>	25
2.5.3	<i>Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI</i>	26
2.5.4	<i>Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI</i>	27
2.5.5	<i>Poslovanje odvisne družbe IP Central, d. o. o.</i>	28
2.6	POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.	29
2.6.1	<i>Ključni dosežki pri poslovanju UNION HOTELI, d. d.</i>	29
2.6.2	<i>Poslovno-izidni rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.</i>	29
2.6.3	<i>Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.</i>	31
2.6.4	<i>Število in gibanje zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d.</i>	32
2.7	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	33
2.8	TRAJNOSTNI RAZVOJ	37
2.8.1	<i>Razvoj in raziskave</i>	37
2.8.2	<i>Upravljanje s človeškimi viri</i>	37
2.8.3	<i>Družbena odgovornost</i>	38
2.8.4	<i>Skrb za okolje</i>	39
2.8.5	<i>Kakovost poslovanja</i>	39
2.9	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	40
3	RAČUNOVODSKO POROČILO	42
3.1	KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO	42
3.1.1	<i>Konsolidiran izkaz poslovnega izida</i>	42
3.1.2	<i>Konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa</i>	42
3.1.3	<i>Konsolidiran izkaz finančnega položaja</i>	43
3.1.4	<i>Konsolidiran izkaz gibanja kapitala</i>	44
3.1.5	<i>Konsolidiran izkaz denarnih tokov</i>	45
3.1.6	<i>Pojasnila k računovodskim izkazom skupine</i>	45
3.1.7	<i>Izjava o odgovornosti upravnega odbora</i>	73
3.1.8	<i>Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja</i>	74
3.1.9	<i>Poročilo neodvisnega revizorja za skupino UNION HOTELI</i>	75
3.2	RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.	78
3.2.1	<i>Izkaz poslovnega izida</i>	78
3.2.2	<i>Izkaz drugega vseobsegajočega donosa</i>	78
3.2.3	<i>Izkaz finančnega položaja</i>	79
3.2.4	<i>Izkaz gibanja kapitala</i>	80

3.2.5	Izkaz denarnih tokov	81
3.2.6	Pojasnila k računovodskim izkazom.....	81
3.2.7	Izjava o odgovornosti upravnega odbora	111
3.2.8	Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja	112
3.2.9	Poročilo neodvisnega revizorja za družbo UNION HOTELI, d. d.....	113
4	STIKI S SKUPINO UNION HOTELI.....	116
4.1	KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D. D.....	116
4.2	KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.....	116
4.3	SEZNAM DRUŽB SKUPINE UNION HOTELI.....	116

1 UVOD

1.1 Predstavitev družbe in skupine UNION HOTELI

Splošni podatki na dan 31. 12. 2017

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:	7.428
Poslovno leto:	Koledarsko
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev Upravni odbor
Predsednica upravnega odbora:	Mira Šetina
Glavni izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Izvršna direktorica:	Tadeja Čelar
Število zaposlenih:	Union hoteli d.d.: 281, iz ur: 250,68 Skupina Union hoteli: 320, iz ur 281,69
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:	Družbi UNION HOTELI, d.d. in 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 2017 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.union-hotels.eu>. Revidirano letno poročilo bo posredovano Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve v zakonitem roku.

Dejavnosti

Skupina Union hoteli je v letu 2017 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene s statutom delniške družbe (UNION HOTELI, d. d.) oziroma z aktom o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo (IP Central, d. o. o.).

1.2 Ključni dosežki pri poslovanju UNION HOTELI, d. d., in skupine UNION HOTELI

Postavka	2017		2016		razlika	indeks	razlika	indeks
	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI	2017-2016	2017/2016	2017-2016	2017/2016
					UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI		
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	20.970	22.634	17.528	19.152	3.442	119,6	3.482	118,2
Druzi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	199	395	122	326	77	163,2	69	121,2
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	17.759	19.468	14.774	16.461	2.984	120,2	3.007	118,3
EBITDA (v tisoč EUR) *	5.872	6.186	5.022	5.319	850	116,9	866	116,3
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	3.411	3.561	2.876	3.017	535	118,6	544	118,0
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	2.712	2.817	2.326	2.417	386	116,6	400	116,5
Sredstva (v tisoč EUR)	45.168	44.630	44.460	43.881	708	101,6	750	101,7
Kapital (v tisoč EUR)	36.976	36.176	34.666	33.775	2.311	106,7	2.401	107,1
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	7.486	7.486	0	100,0	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	3.687	3.687	5.617	5.617	-1.930	65,6	-1.930	65,6
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	28,0%	27,3%	28,7%	27,8%	-0,7%	97,7	-0,4%	98,4
Donos na kapital v % **	7,87	8,39	7,13	7,63	0,74	110,4	0,76	109,9
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ***	20,61	20,17	19,32	18,83	1,29	106,7	1,34	107,1
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	1,51	1,57	1,30	1,35	0,22	116,6	0,22	116,5

* metodologija IBON

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

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

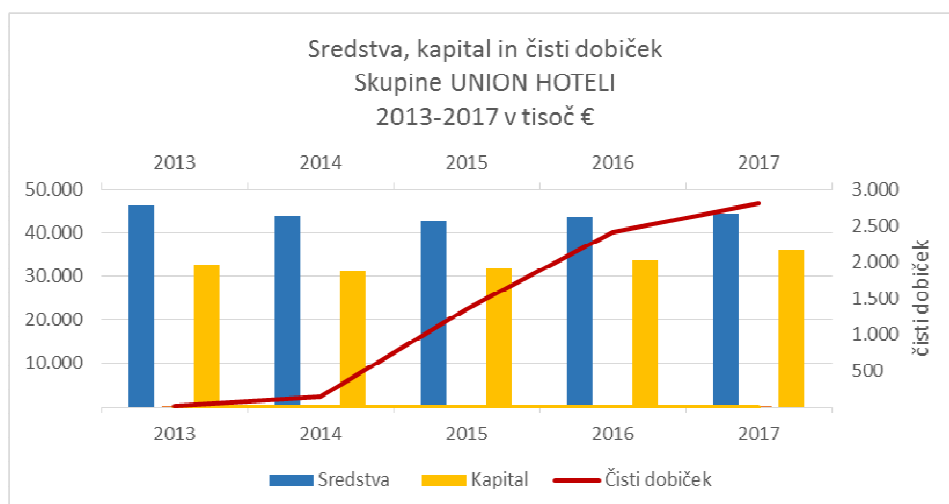
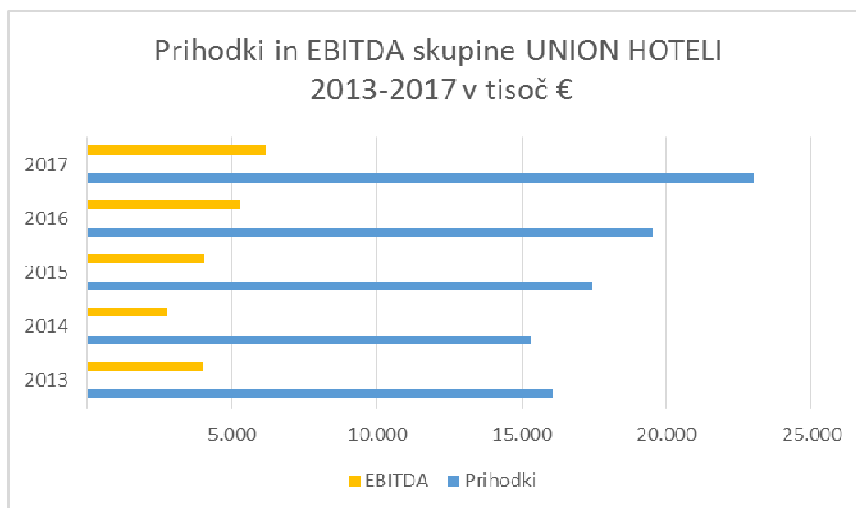
Skupina Union hoteli je v letu 2017 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe, invalidskega podjetja IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana. Skupina Union hoteli je v letu 2017 upravljala štiri hotele (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, Hotel Lev in Central hotel), ki imajo skupaj 574 sob in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani.

Dosegli smo 22,6 milijonov evrov čistih prihodkov iz prodaje, kar je za 3,5 mio evrov oziroma za 18 % več kot v letu 2016 in 6,2 milijona evrov EBITDA, kar je za 0,9 milijonov oz. za 16 % več kot v predhodnem letu.

Z razvijanjem naših konkurenčnih prednosti, lokacija hotelov v mestnem jedru s kongresno-konferenčnimi kapacitetami, odlično usposobljena ekipa in visok nivo kakovosti storitve, ostajamo prvi med ljubljanskimi hoteli. Nenehno si prizadevamo za izboljšave, tudi leto 2017 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, kvaliteto in cene.

1.3 Razvojni kazalniki skupine UNION HOTELI



1.4 Pomembnejši poslovni dogodki v letu 2017

Obdobje januar–december 2017:

Spremembe pri največjem lastniku:

Družba ACH, d. d. nas je v pričetku januarja 2017 obvestila, da s 5.1.2017 prekinja vse aktivnosti v prodajnem postopku 75,35% deleža v Union Hotelih d.d. 22.9.2017 smo prejeli obvestilo s strani družbe ACH 3, holdinška dejavnost, d. d., da je bila na podlagi sklepa Okrožnega sodišča Ljubljana, opr. št. Srg 2017/35576 po delitvenem načrtu z dne 27.7.2017 izvedena delitev prenosne družbe ACH, družba za gospodarjenje z naložbami, d. d., na podlagi katerega je bilo 75,3527 % delnic družbe Union hoteli d. d. oddeljenih in dne 21.9.2017 prenesenih na novo družbo ACH 3, holdinška dejavnost, d. d., ki je tudi univerzalni pravni naslednik družbe ACH d. d. Februarja 2018 se ACH 3, holdinška dejavnost, d. d. preimenuje v Axor holding, upravljanje družb, d. d.

Nadzorni svet družbe se je dne 7.2.2017 na svoji 99. seji seznanil z odstopom predsednika nadzornega sveta g. Primoža Raktelja. Za novega predsednika nadzornega sveta je imenoval g. Petra Krivca; za novega člana revizijske komisije nadzornega sveta je bil izvoljen g. Matej Rigelnik.

Družba Union Hoteli d.d. je z marcem 2017 postala nov lastnik nepremičnine Modna hiša na Nazorjevi ulici v Ljubljani.

Skladno s pooblastilom in sprejetimi sklepi 30. skupščine ter s soglasjem nadzornega sveta je družba Union Hoteli d.d. v letu 2017 pridobila 7.428 lastnih delnic.

Skupščine:

- 31. skupščina družbe je potekala 28.8.2017 in je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2016 v višini 7.541.639,44 tako, da se del bilančnega dobička v višini 303.816,18 evrov oz. 0,17 evrov bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 7.237.823,26 ostane nerazporejen. Dividende se izplačajo 30.11.2017. Skupščina je podelila razrešnico upravi in nadzornemu svetu za poslovno leto 2016 ter imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o. za revidiranje poslovnih izkazov za poslovno leto 2017.
- 32. skupščina družbe je potekala 13.11.2017 in je odločila o spremembi upravljanja družbe iz dvotirnega v enotirni sistem. Sklepala je o spremembi statuta, o prejemkih članov iz upravnega odbora in o prenehanju mandata članov nadzornega sveta in uprave ter imenovanju štirih članov upravnega odbora s strani delničarjev za šestletno mandatno obdobje: Mira Šetina, Tadeja Čelar, Matej Rigelnik in Peter Krivc. Enega člana kot predstavnika delavcev, Mirana Erjavca, je imenoval svet delavcev.

Pregled obiskov in dogodkov, ki so zaznamovali leto 2017:

- V družbi Union Hoteli, d. d. smo gostili pomembne gospodarske delegacije iz različnih evropskih, arabskih in azijskih držav.
- Ponosni smo, da so bili naši gostje tudi: predsednik Republike Avstrije Alexander Van der Bellen, predsednik Evropske komisije Jean Claude Juncker.
- Poleg političnih in gospodarskih obiskov smo gostili tudi svetovno znane zvezdnike: ameriškega filmskega igralca Billa Murraya, vedno nasmejanega Chucka Norrisa ter popularnega filmskega igralca Hansa Sigla, junaka serije Gorski zdravnik.
- V Union hotelih smo gostili tudi predstavnike različnih športnih klubov in državnih reprezentanc.
- Tudi v letu 2017 smo uspešno organizirali številne pomembne mednarodne konference ter korporativne dogodke.
- Aktivno smo sodelovali pri organizaciji in izvedbi različnih izobraževalnih izletov z namenom promocijske predstavitve Slovenije tujim kongresnim organizatorjem in združenjem.

- Union hoteli so se v letu 2017 predstavili na številnih svetovnih in za destinacijo pomembnih kongresnih dogodkih (turistični sejmi, turistične borze in promocijske delavnice).
- Organizirali smo večje število dogodkov, ki so kreirali lokalno izkušnjo, plesi na ulici, glasbeni koncerti, gledališke predstave ter kulinarična srečanja.
- Union hoteli smo z Restavracijo pri Levu in Restavracijo Atelje sodelovali na priznanem lokalnem kulinaričnem dogodku »Odprta Kuhna«, ki se je odvila vsak petek od marca do oktobra 2017.

Pregled pomembnejših dogodkov po mesecih:

- JANUAR 2017
 - Union hoteli smo aktivno sodelovali in se predstavili na najpomembnejši poslovni borzi JV Evrope – Conventa 2017 in gostili večerni gala sprejem udeležencev borze v veličastni Unionski dvorani.
 - Konec januarja smo se prepustili plesnim ritmom festivala »Magic Salsa«.
- FEBRUAR 2017
 - V Hotelu Lev smo organizirali poslovno srečanje za naše najpomembnejše poslovne partnerje.
 - V sodelovanju s Festivalom Ljubljana smo organizirali »Zimski festival«, ki je na oder razprodane Unionske dvorane pripeljal svetovno znani Londonski filharmonični orkester.
 - Predstavniki Union hotelov so predstavili hotelske storitve na 39. sejmu turizma v Beogradu, ki velja za največji turistični sejem v Srbiji in Južni Evropi.
- MAREC 2017
 - Sodelovali smo pri izvedbi inovativnega športnega dogodka »Dejan Zavec Boxing Gala« v Unionski dvorani.
 - V Unionski dvorani smo gostili tradicionalni dogodek medijske hiše Delo »ONA365«.
 - Union hoteli so se predstavili na vodilni svetovni turistični borzi ITB Berlin 2017.
 - Lokalnim in hotelskim gostom smo omogočili ekskluzivno izkušnjo testne vožnje avtomobila Tesla.
- APRIL 2017
 - Gostili smo največji dogodek za žensko podjetništvo v Sloveniji »500 podjetnic«.
 - Union hoteli so se v sodelovanju z Kongresnim uradom Slovenije udeležili promocijskih delavnic za britanski trg v Londonu, Leedsu in Manchesteru.
- MAJ 2017
 - S Predstavnštvom Evropske komisije v Sloveniji smo sodelovali pri organizaciji delovnega kosila ob Dnevu Evrope.
 - Aktivno smo sodelovali pri organizaciji jubilejne 20. Slovenske turistične borze »SIW«, največjem poslovnem dogodku slovenskega turizma.
 - Uspešno smo predstavili Union hotele na IMEX Frankfurt 2017, ki velja za najpomembnejši svetovni dogodek s področja poslovnega turizma in je odlična priložnost za predstavitev hotelske ponudbe najširši svetovni javnosti.
- JUNIJ 2017
 - Gostili smo udeležence prireditve »Rally Transalpina«, z uradnim startom izpred Grand hotela Union.
 - V tem mesecu smo organizirali številne mednarodne konference in korporativne dogodke, za katere smo prejeli tudi veliko pohval naročnikov.
 - V sodelovanju s Kongresnim uradom Slovenije smo sodelovali na turističnem sejmu »The London Meetings Show«.
- JULIJ 2017
 - V razprodani Unionski dvorani se je odvil glasbeni spektakel enega najvidnejših italijanskih komornih orkestrrov I Solisti Aquilani.

- Veliko pozornosti in navdušenja je požel znani ameriški dramski in filmski igralec John Malkovich.
- **AVGUST 2017**
 - Soorganizirali smo mednarodno konferenco Conventa Crossover, posvečeno prihodnosti MICE in turističnega trženja, v sklopu katere je ekipa Hotela Lev pričarala edinstven in kreativen dogodek na nekonvencionalnem prizorišču prenovljene dvorane Karantanija.
 - Avgusta smo gostili pomembno ministrsko srečanje »12. kmetijsko - trgovinski forum« med Ljudsko republiko Kitajsko in državami Srednje in Vzhodne Evrope.
- **SEPTEMBER 2017**
 - Gostili smo pomembno in priznano srečanje »M&I Forum«, ki je Union hotele in destinacijo Slovenijo na najboljši možni način predstavilo svetovni turistični javnosti.
 - Organizirali smo številne mednarodne in korporativne dogodke, za katere smo prejeli pohvale zadovoljnih organizatorjev.
- **OKTOBER 2017**
 - Praznovali smo 1. rojstni dan prenovljene restavracije Atelje in 1. rojstni dan Sense Wellness v Grand hotelu Union Business.
 - Gostili smo Pan-evropsko konferenco evropske zveze Europa Donna, ki se jo je udeležilo 200 predstavnic iz 47 članic velike družine Europa Donna.
- **NOVEMBER 2017**
 - Za udeležence konference mreže evropskih mest Eurocities 2017 smo organizirali slavnostno večerjo v Unionski dvorani, prisotni so bili številni pomembni odločevalci in politiki.
 - Union hoteli so se predstavili na globalni kongresni borzi IBTM v Barceloni.
- **DECEMBER 2017**
 - Gostili smo dobrodelni Sila bazar, priložnost za nakupe na stojnicah kar 36 držav, brbončice so se veselile novih okusov kulinaričnih specialitet iz 16 držav.
 - S številnimi podjetji smo sodelovali pri organizaciji unikatnih novoletnih poslovnih srečanj.

1.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

JANUAR-MAREC 2018

- Bismode Slovenija je družbi Union Hoteli d.d. v januarju podelila Certifikat zlate bonitetne odličnosti, kar pomeni, da je družba tri leta zaporedoma dosegala najvišji razred AAA in tako spada med 1,6 % poslovnih subjektov v Sloveniji, ki omenjen standard dosegajo. V okviru naše dejavnosti (Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov) le 10 podjetij dosega zlato bonitetno odličnost.
- Družba Union Hoteli d.d. je v marcu 2018 oddala v najem restavracijo in bar Atelje,
- Družba Union Hoteli d.d. je oddala prostore fitnes studiu, ki je v marcu 2018 odprl največji fitnes center v Ljubljani.
- Concierge ekipa Union hotelov je 2018 postala ponosna članica združenja hotelskih conciergov Les Clefs d`Or Avstrija.
- Prenova 1. nadstropja Hotela LEV in pridobitev 22 novih sob, Hotel LEV se od aprila dalje ponaša skupaj s 195 sobami. Nove premier sobe bodo gostom omogočale sproščeno in trendovsko bivanje, ki pa obenem še vedno ohranjajo klasično eleganco.
- Februarja 2018 se ACH 3, holdinška dejavnost, d. d. preimenuje v Axor holding, upravljanje družb, d. d.

1.6 Pismo glavnega izvršnega direktorja

Za nami je zahtevno, vendar tudi uspešno poslovno leto 2017, saj smo presegli zastavljene cilje in uspeli realizirati najvišje prihodke v zgodovini skupine Union hoteli. V letu 2017 smo realizirali kar 22,6 milijona EUR prihodkov in 6,2 milijona EUR EBITDA, kar je bolje od preteklega leta za 16%, ravno tako je čisti poslovni izid boljši od preteklega leta za 16%. Knjigovodsko vrednost delnice se je povečala za 7,1%.

Pomembno je, da smo kljub prihodu izredno močne konkurence na trg z vlaganjem v lokalno ponudbo in visoko raven storitve uspeli gostiti najpomembnejše dogodke v Ljubljani in povečati zasedenost naših sob.

Proti koncu poslovnega leta 2017 smo prešli na enotni sistem upravljanja družbe. Novo vodstvo družbe si je za leto 2018 zastavilo izjemno ambiciozne cilje. Postavili smo novo strategijo za obdobje 2018-2022, s katero smo skupini Union hoteli načrtali novo pot. Postavili smo si novo vizijo in poslanstvo skupine Union hoteli.

Prenovili bomo poslovne procese družbe in centralizirali nekatera poslovna področja. Sprejeli smo odločitev, da nekatere naše poslovne enote oddamo v najem in s tem dosežemo pozitivne finančne učinke, tako smo oddali restavracijo Atelje in nepremičnino Modno hišo, v kateri že deluje najbolj moderen fitness center v samem mestnem jedru Ljubljane.

Vsem štirim hotelom, ki predstavljajo naša sredstva, bomo definirali nove koncepte, ki se bodo med seboj razlikovali, in bodo na ta način lahko pokrivali različne ravni storitve za različne skupine gostov.

Tako je skladno s tem pred nami intenziven investicijski cikel, s katerim bomo naše kapacitete prenovili in postali še boljši v naših produktih in storitvah, ter tako zadržali vodilno vlogo na ljubljanskem hotelskem trgu. V aprilu 2018 smo v 1. nadstropju Hotela Lev že odprli 22 novih sob, ki so moderno opremljene in gostom nudijo visoko kakovostno bivanje. S prenovo obstoječih sob v Hotelu Lev bomo nadaljevali tudi v drugih nadstropjih in javnih površinah hotela.

Naša naslednja investicija je celovita prenova Hotela Central, ki se bo pričela jeseni 2018. Ta prenova bo hotel transformirala v moderen »life-style« hotel za mlade in mlade po srcu, s katerim bomo konkurirali na trgu nižje kategorizacije.

Glede na neizpodbitno dejstvo spreminjanja sveta s komunikacijskimi digitalnimi sredstvi in socialnimi omrežji, ki spreminjajo nakupne navade poslovnih gostov in vseh turistov, se bomo tem spremembam še naprej prilagajali, prodajni proces in »revenue management« pa bomo vedno bolj približevali spremenjenim tržnim razmeram in navadam kupcev.

Veliko pozornosti bomo posvetili zaposlenim, njihovemu izobraževanju, profesionalni in osebni rasti. Eden naših postavljenih strateških ciljev je, da postanemo najboljši delodajalec v hotelski panogi.

Nenazadnje pa bomo z uresničevanjem zastavljenih ciljev skušali povečati vrednost premoženja skupine Union hoteli in s tem ustvariti donos za naše lastnike.

Verjamemo, da nam bo skupaj s širšim vodstvom družbe in vsemi zaposlenimi to tudi uspelo!

V Ljubljani, 26.4.2018

Matej Rigelnik
Glavni izvršni direktor



1.7 Poročilo o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2017

Poročilo o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2017

S tem poročilom Upravni odbor družbe Union hoteli, d. d. obvešča skupščino o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe v poslovnem letu 2017 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 2017, o preveritvi predloga za uporabo bilančnega dobička ter o preveritvi poročila o razmerjih z povezanimi družbami.

Družba Union hoteli, d. d. je imela do 13.11.2017 dvotirni sistem upravljanja družbe. Nadzorni svet družbe je sestavljalo šest članov, štirje so bili predstavniki delničarjev in dva predstavnika zaposlenih. Člani so opravljali nadzorno funkcijo in nadzorovali vodenje poslov družbe s polno odgovornostjo. 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.

13.11.2017 je skupščina družbe odločila o spremembi upravljanja družbe iz dvotirnega v enotirni sistem. Sklepala je o spremembi statuta, o prejemkih članov upravnega odbora, neizvršnih direktorjev, in o prenehanju mandata članov nadzornega sveta in uprave ter imenovanju štirih članov upravnega odbora s strani delničarjev za šestletno mandatno obdobje: Mira Šetina, Tadeja Čelar, Matej Rigelnik in Peter Krivc. Enega člana kot predstavnika delavcev, Mirana Erjavca, je imenoval Svet delavcev.

Delovanje nadzornega sveta do 13.11.2017

Nadzorni svet se je redno sestajal in tekoče obravnaval in nadziral vodenje ter poslovanje družbe v letu 2017. Nadzorni svet se je v letu 2017 sestal na 6 rednih sejah in opravil 6 korespondenčnih sej, za katere so bila predložena pisna gradiva in dodatne informacije v smislu 272. člena ZGD-I. Nadzorni svet je spremljal kratkoročno in dolgoročno likvidnost družbe, se seznanil s pomembnimi tveganji družbe, potrdil letne predračunske izkaze in plan za leto 2017, podal svoje soglasje k tekočim investicijam, podal svoje soglasje za nakup strateške nepremičnine Modna hiša in za nakup manjšega trgovskega lokala na Dalmatinovi ulici, soglašal s podpisom pogodbe o vzpostavitvi upravljanja tveganj, soglašal s podpisom pogodbe s svetovalcem PKF hotelexperts GmbH, Dunaj za storitve investicijskega svetovanja v obdobju 2017-2018, soglašal z nakupom lastnih delnic, se seznanil s časovnico prenove hotelov, preverjal razmerja z obvladujočo družbo ter družbami v skupini ACH, d. d. ter potrdil Letno poročilo in Konsolidirano letno poročilo za poslovno leto 2016.

Delo komisij nadzornega sveta

Nadzorni svet je imel v letu 2017 oblikovano revizijsko komisijo, ki je obravnavala ustrezne teme s področja delovanja nadzornega sveta in mu svetovala glede pomembnih vprašanj. S tem je znatno pripomogla k boljšemu delu in večji učinkovitosti nadzornega sveta.

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., na pomembna tveganja družbe, o čemer je predsednica komisije tudi redno poročala Nadzornemu svetu. Revizijska komisija nadzornega sveta se je v letu 2017 sestala na štirih rednih sejah.

Delovanje upravnega odbora od 13.11.2017 dalje

Upravni odbor se je od 13.11.2017 sestel na 4 rednih sejah in 2 dopisnih sejah. Upravni odbor je izmed svojih članov imenoval Mateja Rigelnika za glavnega izvršnega direktorja in Tadejo Čelar za izvršno direktorico za mandatno dobo 5 let. V zadnjem mesecu poslovnega leta 2017 je upravni odbor obravnaval in potrdil Poslovni načrt za leto 2018, obravnaval poročila o aktivnostih za zagotavljanje likvidnosti, solventnosti in kapitalske ustreznosti, se seznanil s pomembnimi tveganji družbe, se seznanil z začetkom investicije v 1. nadstropje Hotela Lev, odobril druge manjše investicije in sprejel usmeritve optimizacije poslovanja. Posebno pozornost je posvečal poročilom o dogajanju v panogi in pozicioniranju Union hotelov v primerjavi s konkurenco.

Delo komisij upravnega odbora

Upravni odbor je 22.12.2017 konstituiral svojo revizijsko komisijo, ki je sestavljena iz 2 neizvršnih članov upravnega odbora in 1 zunanje članice. Revizijska komisija bo s svojim neodvisnim delovanjem nudila strokovno podporo upravnemu odboru v poslovnem letu 2018.

Na seji revizijske komisije z dne 13.4.2018 je revizijska komisija sprejela sklep predloga Upravnemu odboru, da potrdi letno poročilo skupine Union hoteli in družbe Union hoteli, d. d. za poslovno leto 2017 v predlagani vsebini.

Ocena dela uprave in nadzornega sveta (do 13.11.2017) oziroma ocena dela upravnega odbora (od 13.11.2017 dalje)

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja ter nadziranja poslovanja in vodenja družbe Union hoteli, d. d. in družbe v skupini v poslovnem letu 2017 ter na podlagi Konsolidiranega letnega poročila Skupine Union hoteli, d. d. za leto 2017, 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.

Delo uprave oziroma izvršnih direktorjev v obstoječih gospodarskih razmerah in specifičnem obdobju, v katerem se družba nahaja, ocenjujemo kot uspešno. Uprava in nadzorni svet sta v obdobju do 13.11.2017 na sejah dobro sodelovala, 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 2017 ocenjuje kot uspešno.

Nadzorni svet in upravni odbor sta spremljala možnost navzkrižja interesov svojih članov. Noben član nadzornega sveta in 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 10. seji dne 26.4.2018 obravnaval Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe Union Hoteli d.d. za leto 2017, 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 2017 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 2017 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 hotele 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 2017 ni imel pripomb in potrjuje Letno poročilo in Konsolidirano letno poročilo družbe v obliki in vsebini, kot je bilo revidirano, s čemer je Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe Union hoteli d. d. za leto 2017 sprejeto.

4. Upravni odbor je preveril predlog za **uporabo bilančnega dobička** s strani izvršnih direktorjev, ki bo predložen skupščini. Upravni odbor k predlogu ni imel pripomb. Upravni odbor meni, da je predlagano oblikovanje bilančnega dobička primerno.

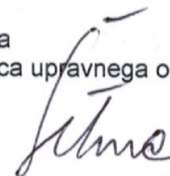
Upravni odbor predlaga skupščini, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu ter da upravi, nadzornemu svetu, izvršnima direktorjema in upravnemu odboru podeli razrešnico za poslovno leto 2017.

Union hoteli so delovali v zahtevnih pogojih poslovanja, zaradi vstopa velikega števila novih konkurentov. 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 uspešno poslovala.

Vse to je bilo izhodišče na katerem je temeljilo sodelovanje Nadzornega sveta/Upravnega odbora v letu 2017, v katerem so doseženi rezultati, ob neprestani »vojni« za vsakega kupca, ocenjeni kot izredno dobri. Union hoteli so tako še močnejši in dobro pripravljeni novim poslovnim izzivom naproti.

Ljubljana, 26.04.2018

Mira Šetina
Predsednica upravnega odbora



1.8 Izjava o upravljanju

Družba UNION HOTELI d.d. v skladu s petim odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2017.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v letu 2017 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 dne 27.10.2016. Dokument je javno dostopen na spletnih straneh www.ljse.si. Družba UNION HOTELI d.d. v letu 2017 ni uporabljala Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, temveč ima uveljavljeno lastno poslovno prakso korporativnega upravljanja, pri čemer upošteva vse obvezujoče določbe relevantne zakonodaje, ki se neposredno nanašajo na sistem upravljanja javnih delniških družb. Družba UNION HOTELI, d.d., je kot temelj dobrega sistema upravljanja sprejela Usmeritve korporativnega upravljanja družbe UNION HOTELI, d.d., ki so objavljene na spletni strani:

<http://www.union-hotels.eu/assets/Union-Hotels/Reports-and-Announcements/Archive/Usmeritve-korporativnega-upravljanja-druzbe-Grand-hotel-Union-dd-objavljeno-dne-30-5-2013.pdf>

V povezavi s postopkom računovodskega poročanja je posebna pozornost namenjena sistemu notranjih kontrol ter upravljanju tveganj, kar je natančneje pojasnjeno v letnem poročilu (str. od 31 do 35). Upravljanju 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 31.12.2017 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.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2017:

Lastnik	31.12.2017		31.12.2016	
	Št.delnic	% lastništva	Št.delnic	% lastništva
ACH 3 d.d.	1.351.729	75,35%	1.351.729	75,35%
KAPITALSKA DRUŽBA, D.D.	336.421	18,75%	336.421	18,75%
RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG (RBI) -	12.000	0,67%	7.500	0,42%
UNION HOTELI d.d. - lastne delnice	7.428	0,41%	0	0,00%
KOHNE IGOR	2.923	0,16%	2.923	0,16%
CLARINOS d.o.o.	2.800	0,16%	2.300	0,13%
FISCUSIO d.o.o.	2.500	0,14%	2.500	0,14%
GREGORIČ FEDOR	2.386	0,13%	2.386	0,13%
STOJANOVSKI DAME	2.331	0,13%	2.331	0,13%
VALENTIČ BOJAN	2.055	0,11%	2.055	0,11%
Ostale pravne osebe	8.859	0,49%	7.453	0,42%
Ostale fizične osebe	62.437	3,48%	76.271	4,25%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	1.793.869	100,00%

Kot izhaja iz zgornje tabele, sta bila na dan 31.12.2017 imetnika kvalificiranega deleža, kot ga določa Zakon o prevzemih, družba ACH 3 d. d. s 1.351.729 delnicami oziroma 75,35% deležem v osnovnem kapitalu izdajatelja in KAPITALSKA DRUŽBA, D.D. s 336.421 delnicami oziroma 18,75% deležem v osnovnem kapitalu izdajatelja. Družba nima delniške sheme za delavce.

Družbi UNION HOTELI d. d. ni znano, da bi bile v letu 2017 kateremukoli delničarju omejene njegove glasovalne pravice.

Družbi UNION HOTELI d. d. niso znani morebitni dogovori med delničarji, ki lahko povzročijo omejitev prenosa vrednostnih papirjev ali glasovalnih pravic.

Pravila o imenovanju in odpoklicu članov upravnega odbora ter imenovanju in odpoklicu izvršnih direktorjev so navedena v zakonu in v Statutu družbe UNION HOTELI d. d.

Pravila glede morebitnih sprememb statuta družbe UNION HOTELI d. d. so določena z zakonom in Statutom družbe. Drugih, posebnih pravil za spremembo Statuta družba UNION HOTELI d. d. nima. O spremembah statuta odloča skupščina s $\frac{3}{4}$ (tričetrtinsko) večino pri odločanju zastopanega osnovnega kapitala družbe.

Upravni odbor vodi družbo, nadzoruje izvajanje njenih poslov ter opravlja druge naloge v skladu z zakonom ali statutom, sestavljen pa je iz petih članov. Člane upravnega odbora, ki predstavljajo delničarje, določi skupščina s sklepom o imenovanju. En član upravnega odbora je predstavnik delavcev, ki ga izvoli svet delavcev družbe. Skupščina delničarjev je na 30. skupščini dne 30.12.2016 podelila upravi družbe pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic ki velja 36 mesecev od dneva sprejetja sklepa.

Morebitni pomembni dogovori, ki pričnejo učinkovati, se spremenijo ali prenehajo na podlagi spremembe kontrole v družbi, ki je posledica ponudbe, kot jo določa zakon, ki ureja prevzeme, družbi UNION HOTELI d. d. niso znani.

Dogovorov med družbo in člani njenega organa vodenja ali nadzora ali delavci, ki predvidevajo nadomestilo, če ti zaradi ponudbe, kot jo določa zakon, ki ureja prevzeme, odstopijo, so odpuščeni brez utemeljenega razloga ali njihovo delno razmerje preneha, družba UNION HOTELI d. d. nima.

Podatki iz 4. točke 5. odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah so dodatno pojasnjeni v letnem poročilu.

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 2017

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

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

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

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

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

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

Nadzorni svet, uprava družbe in revizijska komisija, ki so delovali do skupščine z dne 13.11.2017

V letu 2017 je do skupščine z dne 13.11.2017 v družbi UNION HOTELI d. d. deloval nadzorni svet v sledeči sestavi:

- Primož Raktelj – predsednik NS do 7.2.2017, nato član. Odstopil kot član dne 28.8.2017;
- Tadeja Čelar – namestnica predsednika;
- Peter Krivc – član do 7.2.2017, nato predsednik;

- Matej Rigelnik – član;
- Tjaša Gorjup – članica;
- Miran Erjavec – član;

V letu 2017 je do skupščine z dne 13.11.2017 v družbi UNION HOTELI d. d. delovala uprava družbe v naslednji sestavi:

- Tomislav Čeh, glavni direktor

V letu 2017 je do skupščine z dne 13.11.2017 v družbi UNION HOTELI d. d. delovala revizijska komisija nadzornega sveta v sestavi:

- Tadeja Čelar – predsednica (imenovana dne 10.7.2015)
- Matej Rigelnik – član (imenovan 7.2.2017)
- Ingrid Zadel – zunanja članica (imenovana dne 10.5.2016)

Upravni odbor in revizijska komisija, ki delujeta od skupščine z dne 13.11.2017 dalje:

V letu 2017 je od skupščine z dne 13.11.2017 dalje v družbi UNION HOTELI d.d. deloval upravni odbor v naslednji sestavi:

- Matej Rigelnik – do 24.11.2017 član in predsednik, od 24.11.2017 dalje član;
- Mira Šetina – do 24.11.2017 članica, od 24.11.2017 dalje članica in predsednica;
- Peter Krivc – do 24.11.2017 član, od 24.11.2017 dalje član in namestnik predsednice;
- Tadeja Čelar – do 24.11.2017 članica in namestnica predsednika, od 24.11.2017 dalje članica;
- Miran Erjavec – član – predstavnik delavcev.

Od skupščine z dne 13.11.2017 dalje je v družbi UNION HOTELI d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- Tadeja Čelar, članica in predsednica (imenovana 17.11.2017, prenehanje 22.12.2017)
- Peter Krivc, član in predsednik (imenovan 22.12.2017)
- Mira Šetina, članica in namestnica predsednika (imenovana 17.11.2017)
- Ingrid Zadel, zunanja članica (imenovana 17.11.2017)

Od dne 24.11.2017 dalje sta izvršna direktorja družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor; in
- Tadeja Čelar, izvršna direktorica

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica

Peter Krivc, namestnik predsednice

Tadeja Čelar, članica

Matej Rigelnik, član

Miran Erjavec, član

Ljubljana, dne 26.4.2018

The image shows five handwritten signatures on horizontal lines, corresponding to the names listed on the left. From top to bottom: Mira Šetina, Peter Krivc, Tadeja Čelar, Matej Rigelnik, and Miran Erjavec. The signatures are in blue ink.

1.9 Izjava o skladnosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb

Izjava o skladnosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb

Družba UNION HOTELI, d. d., v letu 2017 ni uporabljala Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, ki sta ga oblikovala Ljubljanska borza, d. d., Ljubljana ter Združenje nadzornikov Slovenije in je bil sprejet dne 27.10.2016. Dokument je javno dostopen na spletnih straneh www.ljse.si.

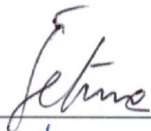
Družba ima uveljavljeno lastno poslovno prakso korporativnega upravljanja, ki predstavlja temelj dobrega sistema upravljanja, pri čemer upošteva vse obvezujoče določbe relevantne zakonodaje, ki se neposredno nanašajo na sistem upravljanja javnih delniških družb.

Lastna poslovna praksa korporativnega upravljanja je zapisana v dokumentu Usmeritve korporativnega upravljanja družbe UNION HOTELI, d.d., ki je javno dostopen na spletni strani: <http://www.union-hotels.eu/assets/Union-Hotels/Reports-and-Announcements/Archive/Usmeritve-korporativnega-upravljanja-druzbe-Grand-hotel-Union-dd-objavljeno-dne-30-5-2013.pdf>


Usmeritve korporativnega upravljanja družbe UNION HOTELI, d. d., je sprejela uprava družbe UNION HOTELI, d. d., in nadzorni svet UNION HOTELI, d. d., na 75. redni seji dne 16. 5. 2013.

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica



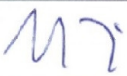
Peter Krivic, namestnik predsednice



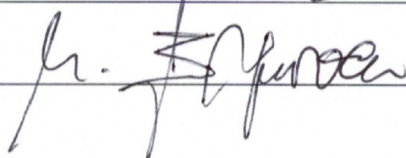
Tadeja Čelar, članica



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



Ljubljana, dne 26.4.2018

1.9.1 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 31.3. 2018 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 2017 z obvladujočo družbo ali z njo povezano družbo.

Družba UNION HOTELI, d. d., v poslovnem letu 2017 z obvladujočo družbo ACH 3, holdinška dejavnost, Ljubljana (ki se v februarju 2018 preimenuje v 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 zagotovitlu 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 31.12.2017, 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, 26.04.2018

Izvršna direktorja:

Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor



Tadeja Čelar, izvršna direktorica



2 POSLOVNO POROČILO

UNION HOTELI - štirje hoteli v centru Ljubljane



4

HOTELI V CENTRU
MESTA Z
VAROVANIMI
PARKIRNIMI
MESTI

33

KONFERENČNIH
DVORAN S SODOBNO
TEHNIČNO OPREMO IN
RAZLIČNIMI
MOŽNOSTMI
POSTAVITEV ZA VSE
TIPE DOGODKOV

VEČ KOT 1000
DOGODKOV NA LETO

574

UDOBNIH IN
ELEGANTNO
OPREMLJENIH SOB
RAZLIČNIH KATEGORIJ

2.1 Pogled v leto 2018

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.

Naša vizija:

Union Hoteli smo pojem slovenskega gostoljubja.

Naše poslanstvo:

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

Naše vrednote:

- pristna skrb & pozornost;
- presegamo pričakovanja;
- inspiriramo spremembe;
- ponosno ohranjamo tradicijo;

Glede na pričakovane tržne razmere bo treba vsa sredstva, vire sredstev in kadrovske vire usmeriti v povečanje konkurenčne prednosti obstoječih kapacitet in s tem ohraniti vodilno vlogo v mestnem hotelirstvu. Izdelali smo novo strategijo razvoja Skupine Union Hoteli v obdobju 2018-2022. Poseben poudarek je na repozicioniranju posameznih hotelov in potrebnih investicijah, ki bodo odražale aktualne izzive časa, spremembe v poslovnem okolju, doseganju sinergij hotelov v skupini Union hoteli in pričakovanim ROI. Skupna vrednost je ocenjena na ca. 16 - 18 milijonov evrov. Družba bo v tem obdobju zasledovala optimalno dividendno politiko, ki bo podrejena zagotavljanju zadostnih denarnih sredstev za nadaljnji razvoj skupine.

Skupina Union hoteli v leto 2018 vstopa s štirimi 4* hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union – Business, hotel Lev in Central hotel, skupa 574 sob), po obnovi 1. nadstropja hotela LEV od aprila 2018 dalje pa gostom ponujamo dodatnih 22 sob.

Našo vizijo uresničujemo z nenehnimi izboljšavami storitev in nadgradnjami ponudbe ter z organizacijo družabnih dogodkov, ki ustvarjajo lokalno doživetje. Pri nas tradicija hodi z roko v roki s trendi in osebnim pristopom na način, ki hotelsko izkušnjo naših gostov nadgradi v prav vsakem pogledu.

Nadaljevali bomo z obnovitvenimi posegi. Z novim, izkušenim in profesionalnim kadrom se bomo še naprej trudili, da bodo kvalitetni obroki, ki jih postrežemo našim gostom, večinoma pripravljene iz lokalno pridelanih in sezonskih sestavin. Skozi vse leto bomo gostili številne kulturne prireditve in gostje bodo lahko izbirali tako med kulturnimi, kot tudi vinsko kulinaričnimi dogodki, ki se dogajajo po vseh gostinskih obratih. Naša concierge ekipa je v letu 2018 postala ponosna članica združenja hotelskih conciergov Les Clefs d'Or Avstrija in predana nudenju storitev najvišje kakovosti..

Gostinske novosti, kot je Restavracija Union in prenovljen lobby bar v hotelu Lev so zelo dobro sprejete in se razvijajo v skladu z morebitnimi ugotovljenimi potrebami gostov in trendi.

Naša interakcija še naprej stremi k pristni prijaznosti in širjenju trenutkov, ki štejejo na poslovni in osebni poti, kar posledično prinaša pozitiven »od ust do ust« učinek.

NOČITVE

Rast števila gostov 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 2017 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. Dogodke, pri katerih se trudimo diferencirati od ostalih, organiziramo tudi v Restavraciji pri Levu ter restavraciji Central hotela.

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.

Glavni poslovni vsebinski cilji družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2018 so naslednji:

- rast čistih prihodkov, EBITDA in čistega poslovnega izida v letu 2018.
- dvigovanje zasedenosti hotelov,
- z razvijanjem konkurenčnih prednosti (lokacije hotelov v mestnem jedru s kongresno-konferenčnimi kapacitetami, odlično usposobljena ekipa in visok nivo kakovosti storitve, ki se še izboljšuje in nadgrajuje), ostati prvi med ljubljanskimi hoteli,
- ostati vodilni hotel na področju kulinarčne ponudbe,
- graditi imidž Grand hotela Union kot središče družabnega življenja v Ljubljani in najuglednejšega ponudnika pristnega lokalnega doživetja za gosta,
- zvišanje oziroma ohranjanje ocen v anketah in na rezervacijskih portalih,
- doseganje potencialnega tržnega deleža na ljubljanskem hotelirskem trgu,
- dodajanje novih vsebin in produktov,
- prenova celostne grafične podobe kot prvega in najmočnejšega elementa, ki privabi in je ključ prepoznavnosti podjetja,
- prenova in personalizacija spletne strani v namen povečevanja prodaje sob, direktnih rezervacij in učinkovitosti marketinškega komuniciranja,
- personalizacija komuniciranja z gosti,
- izvajanje strateških in marketinških aktivnosti za pospeševanje prodaje ter aktivnosti za pospeševanje prodaje na nivoju prodajnih kanalov,
- sodelovanje s kongresnim uradom, kjer naj bi z vzpostavljanjem novih zvez postali konkurenčnejši na tujih trgih,
- pospešeno trženje produktov, ki prinašajo višjo dodano vrednost,

- maksimiranje prihodkov z uporabo metod prihodkovnega menedžmenta,
- povečanje prodaje na poslovnem in kongresno-konferenčnem trgu ter doseganje višje povprečne cene v visoki sezoni,
- nadaljevanje z optimiranjem stroškov pri nabavi materialov in iskanju najustreznejših dobaviteljev, ki morajo zagotavljati ustrezno kakovost izdelkov,
- izvajanje potrebnih vzdrževalnih del;
- dvigovanje organizacijske klime in kulture,
- sistematični pristop k izobraževanju vodij in krepitevi potrebnih kompetenc za opravljanje vodstvenih nalog (vodenje in organiziranje, komunikativnost, proaktivnost idr.).
- intenzivna investicijska dejavnost.

2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31.12.2017 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 31.12.2017 je imela družba 447 delničarjev. Največja delničarja sta družbi ACH 3 d.d. s 75,3527 odstotnim deležem in KAPITALSKA DRUŽBA, d.d. z 18,7539 odstotnim deležem. Ostale pravne osebe so imele 1,4582 odstotni delež in ostale fizične osebe 4,021 odstotni delež. Družba je v letu 2017 pridobila lastne delnice v višini 0,4141 odstotnega deleža.

Izvršni direktorji in člani upravnega odbora na dan 31.12.2017 niso imeli v lastni delnic družbe UNION HOTELI d. d.

31. skupščina družbe, ki je potekala 28.8.2017 je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2016 v višini 7.541.639,44 tako, da se del bilančnega dobička v višini 303.816,18 evrov oz. 0,17 evrov bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 7.237.823,26 ostane nerazporejen. Dividende se izplačajo 30.11.2017.

Delničarjem namenimo naslednje podatke:

Kazalniki o delnici družbe Union hoteli d.d.	31.12.2017	31.12.2016
Tržna kapitalizacija v tisoč EUR (tržna cena delnice x št. delnic)	30.496	30.496
Knjigovodska vrednost delnice v EUR (celotni kapital Union hoteli d.d./ vse delnice)	20,61	19,32
Tržna cena delnice GHUG na trgu delnic Ljubljanske borze - standardna kotacija v EUR (31.12.)	17,00	17,00
Čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico v EUR	1,51	1,30
Denarni tok Union hoteli d.d. na delnico v EUR*	2,70	2,44
Multiplikator dobička (tržna cena / čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico)	11,24	13,11
Multiplikator denarnega toka (tržna cena / denarni tok Union hoteli d.d. na delnico)	6,29	6,98

*izračun: (čisti poslovni izid obračunskega obdobja + amortizacija) / vse delnice

2.3 Struktura finančnih naložb v deleže odvisnih družb

Družba UNION HOTELI, d. d., je imela konec leta 2017 100-odstotni poslovni delež v kapitalu družbe IP Central, d. o. o. Kapital družbe IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2017 znašal 692 tisoč evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2017 pa 96 tisoč evrov. Družba IP Central, d. o. o., je v letu 2017 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe.

2.4 Podružnice družbe

Družba nima podružnic.

2.5 Poslovanje skupine UNION HOTELI

Skupina Union hoteli je v letu 2017 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana.

2.5.1 Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI

Postavka	2017	2016	razlika 2017-2016	indeks 2017/2016
	Skupina UNION HOTELI	Skupina UNION HOTELI	Skupina UNION HOTELI	
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	22.634	19.152	3.482	118,2
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	395	326	69	121,2
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	19.468	16.461	3.007	118,3
EBITDA (v tisoč EUR) *	6.186	5.319	866	116,3
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	3.561	3.017	544	118,0
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	2.817	2.417	400	116,5
Sredstva (v tisoč EUR)	44.630	43.881	750	101,7
Kapital (v tisoč EUR)	36.176	33.775	2.401	107,1
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	3.687	5.617	-1.930	65,6
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	27,3%	27,8%	-0,4%	98,4
Donos na kapital v % **	8,39	7,63	0,76	109,9
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ***	20,17	18,83	1,34	107,1
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	1,57	1,35	0,22	116,5

* metodologija IBON

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

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

2.5.2 Poslovno-izidni rezultati skupine UNION HOTELI

Prihodki

Skupina UNION HOTELI je v letu 2017 realizirala 23.035 tisoč evrov konsolidiranih prihodkov, kar je za 18 % oz. za 3.543 tisoč evrov več kot v letu 2016.

Struktura konsolidiranih prihodkov je:

- 22.634 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 395 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 5 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki skupine UNION HOTELI so v letu 2017 znašali 19.468 tisoč evrov, kar je za 18,3 % oz. za 3 mio evrov več kot v letu 2016.

Finančni odhodki so v letu 2017 znašali 85 tisoč evrov in so bili za 69 tisoč evrov oz. za 45 odstotkov nižji v primerjavi z letom 2016.

Posamezne vrste stroškov v nadaljevanju:

Analiza stroškov in odhodkov	v tisoč EUR			
	2017	2016	indeks 2017/2016	razlika 2017- 2016
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	46	44	104,1	2
Stroški materiala	3.124	2.866	109,0	258
Stroški storitev	5.084	4.225	120,3	860
Stroški dela	7.421	6.674	111,2	746
Amortizacija	2.290	2.197	104,3	94
Prevednotovalni poslovni odhodki	334	106	316,1	229
Rezervacije	1	18	5,9	-17
Drugi poslovni odhodki	1.168	332	352,1	836
Poslovni odhodki skupaj	19.468	16.461	118,3	3.007
Finančni odhodki	85	154	55,3	-69
Stroški in odhodki skupaj	19.553	16.615	117,7	2.938

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) skupine UNION HOTELI v letu 2017 je bila 6.186 tisoč evrov, kar je za 866 tisoč evrov oz. za 16 % več kot v letu 2016, ko je skupina dosegla EBITDA v višini 5.319 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 27,3 %.

Čisti poslovni izid

Skupina UNION HOTELI je v letu 2017 ustvarila konsolidirani dobiček v višini 2.817 tisoč evrov. V letu 2016 je konsolidirani čisti poslovni izid znašal 2.417 tisoč evrov, kar pomeni 16,5 % povečanje.

2.5.3 Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI

Angažirana sredstva skupine so na dan 31.12.2017 dosegla 44.630 tisoč evrov, dolgoročna sredstva so znašala 38.298 tisoč evrov, kratkoročna sredstva so znašala 6.333 tisoč evrov.

Skupina Union hoteli je imela v neopredmetenih sredstvih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 85,3 %. V vseh sredstvih predstavljajo 0,4 % dolgoročne finančne naložbe, 0,2 % terjatve za odložene davke, 4 % poslovne terjatve, zaloge 0,8 % ter 9,3 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost konsolidiranih opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2017 znašala 34.196 tisoč evrov in je bila za 1,5 % nižja kot v letu 2016.

Kratkoročna sredstva so na dan 31. 12. 2017 znašala 6.333 tisoč evrov in so se v letu 2017 zvišala za 24,4 % v primerjavi z začetkom leta.

Na dan 31.12.2017 je konsolidiran kapital znašal 36.176 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2016 višji za 7,1 %. Kapital je v vseh virih sredstev predstavljal 81,1 %, kar je za 4,1 odstotne točke več kot pred letom dni.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 16,4 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2017 znašalo 3.687 tisoč evrov, kar je za 34 % oz. 1.930 tisoč evrov manj kot konec leta 2016.

Struktura sredstev na dan 31. 12. 2017 je razvidna iz naslednjega grafikona:



Struktura obveznosti do virov sredstev na dan 31. 12. 2017 razvidna iz naslednjega grafikona:



2.5.4 Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI

Pregled števila zaposlenih:

	Št.zaposlenih 31.12.2017	Št.zaposlenih 31.12.2016	Indeks 2017/2016	št.zap. iz ur (1-12 2017)
UNION HOTELI d.d.	281	247	113,8	250,68
IP Central d.o.o.	39	41	95,1	31,01
SKUPAJ skupina	320	288	111,1	281,69

V letu 2017 je skupina UNION HOTELI zaposlovala 281,69 delavcev (iz ur), kar je za 28,04 zaposlenega iz ur več kot v preteklem letu. Konec leta 2017 je bilo v skupini zaposlenih 320 delavcev (v UNION HOTELI d. d. 281 delavcev, v IP Central d.o.o. pa 39 delavcev). Povečanje števila zaposlenih za 32 oseb gre v v družbi UNION HOTELI d. d. predvsem na račun zaposlovanja novih delavcev v hotelskem gospodinjstvu, gostinstvu in prodaji, v družbi IP Central d.o.o. se je število zaposlenih zmanjšalo za 2 osebi.

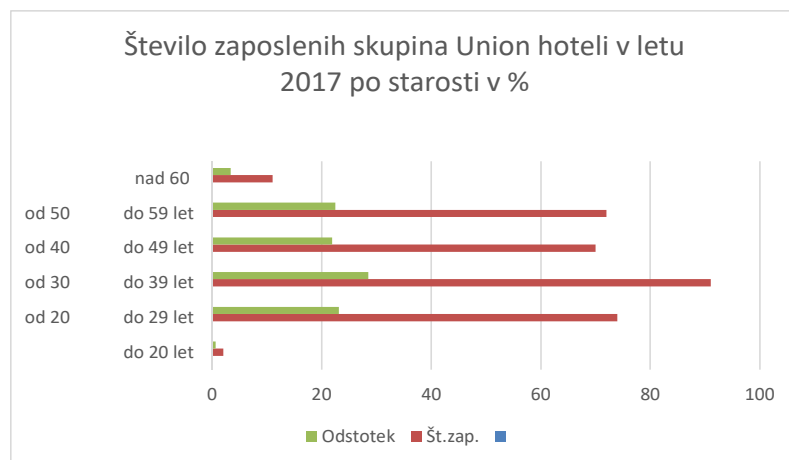
Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
UNION HOTELI d.d.	120	161	281
IP Central d.o.o.	11	28	39
SKUPAJ skupina	131	189	320

Od skupnega števila zaposlenih v skupini je delež žensk je 59,1 % in moških 40,9 %. Povprečna starost zaposlenih v Union hoteli d. d. znaša 38,7 let, kar pomeni glede na preteklo leto pomladitev za 0,1 leta. V IP Central d.o.o. pa se je povečala starost iz 47,0 let v preteklem letu na 48,7 let v letu 2017. Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d. znaša v letu 2017 8 let, povprečna skupna delovna doba pa 14 let. V IP Central d.o.o. znaša povprečna delovna doba v družbi 4 leta, povprečna skupna delovna doba pa 27 let.

V družbi IP Central d.o.o. je bilo na dan 31.12.2017 zaposlenih 21 invalidov, kar pomeni 53,8 % od vseh zaposlenih. V strukturi invalidov prevladujejo invalidi III. kategorije invalidnosti, od tega 4 invalidi delajo s polnim delovnim časom 8 ur/dan, 2 invalida delata s skrajšanim delovnim časom 6 ur/dan in 15 invalidov dela s skrajšanim delovnim časom 4 ure/dan.

V nadaljevanju starostna struktura zaposlenih:



Izobrazbena struktura zaposlenih:

Izobrazba v letu 2017 - skupaj skupina		
Stopnja	Število	%
I.	2	0,6
II.	60	19,2
III.	4	1,1
IV.	61	19,1
V.	118	36,8
VI./1	23	7,2
VI./2	34	10,5
VII.	18	5,5
VIII./1	0	0,0
VIII./2	0	0,0
Skupaj	320	100,0

2.5.5 Poslovanje odvisne družbe IP Central, d. o. o.

V nadaljevanju podajamo ključne dosežke pri poslovanju odvisne družbe IP Central, d. o. o., v letu 2017:

Postavka	2017	2016	IP CENTRAL d.o.o.	
	CENTRAL d.o.o.	IP CENTRAL d.o.o.	razlika 2017-2016	indeks 2017/2016
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	2.095	1.937	158	108,2
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	196	204	-8	96,0
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	2.150	2.009	141	107,0
EBITDA (v tisoč EUR) *	314	297	17	105,6
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	142	132	9	107,2
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	96	82	14	116,9
Sredstva (v tisoč EUR)	4.023	3.840	183	104,8
Kapital (v tisoč EUR)	692	611	82	113,4
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	8	8	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	2.849	2.703	146	105,4
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	15,0%	15,3%	-0,4%	97,7
Donos na kapital v % **	15,88	15,45	0,43	102,8
Zasedenost sob v %	65,9%	72,7%	-6,8%	90,6
Število prodanih sob	17.790	19.697	-1.907	90,3
Število prodanih nočitev	29.775	32.853	-3.078	90,6

* metodologija IBON

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

Družba je v letu 2017 ustvarila skupne prihodke v višini 2.292 tisoč evrov, kar je za 150 tisoč evrov več, kot je ustvarila v letu 2016. Dosežena EBITDA je v višini 314 tisoč evrov in dosežen je čisti poslovni izid v višini 96 tisoč evrov.

2.6 Poslovanje družbe UNION HOTELI, d. d.

2.6.1 Ključni dosežki pri poslovanju UNION HOTELI, d. d.

Postavka	2017	2016	razlika 2017-2016	indeks 2017/2016
	UNION HOTELI d.d.	UNION HOTELI d.d.	UNION HOTELI d.d.	
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	20.970	17.528	3.442	119,6
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	199	122	77	163,2
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	17.759	14.774	2.984	120,2
EBITDA (v tisoč EUR) *	5.872	5.022	850	116,9
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	3.411	2.876	535	118,6
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	2.712	2.326	386	116,6
Sredstva (v tisoč EUR)	45.168	44.460	708	101,6
Kapital (v tisoč EUR)	36.976	34.666	2.311	106,7
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	3.687	5.617	-1.930	65,6
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	28,0%	28,7%	-0,7%	97,7
Donos na kapital v % **	7,87	7,13	0,74	110,4
Književodska vrednost delnice v EUR ***	20,61	19,32	1,29	106,7
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	1,51	1,30	0,22	116,6

* metodologija IBON

** 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 družbe UNION HOTELI, d. d.

Prihodki

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2017 realizirala 21.219 tisoč evrov prihodkov, kar je za 20 % več kot v letu 2016.

Struktura prihodkov je bila naslednja:

- 20.970 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 199 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 50 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki družbe UNION HOTELI, d. d., so v letu 2017 znašali 17.759 tisoč evrov, kar je za 20 % oz. za 2.984 tisoč evrov več kot v letu 2016. Finančni odhodki so v letu 2017 znašali 84 tisoč evrov in so bili za 68 tisoč evrov oz. za 45 odstotkov nižji v primerjavi z letom 2016.

Posamezne vrste stroškov so razvidne iz naslednje preglednice:

	v tisoč EUR			
Analiza stroškov in odhodkov	2017	2016	indeks 2017/2016	razlika 2017- 2016
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	39	36	110,1	4
Stroški materiala	2.728	2.465	110,7	263
Stroški storitev	4.701	3.849	122,1	852
Stroški dela	6.695	5.964	112,3	731
Amortizacija	2.134	2.043	104,5	91
Prevrednotovalni poslovni odhodki	327	103	316,4	223
Rezervacije		18	0,0	-18
Drugi poslovni odhodki	1.134	296	383,8	839
Poslovni odhodki skupaj	17.759	14.774	120,2	2.984
Finančni odhodki	84	152	55,2	-68
Stroški in odhodki skupaj	17.842	14.926	119,5	2.916

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2017 je bila 5.872 tisoč evrov, kar je za 850 tisoč evrov oz. za 17 % več kot v letu 2016, ko je družba dosegla EBITDO v višini 5.022 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 28 %.

Čisti poslovni izid

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2016 ustvarila dobiček v višini 2.712 tisoč evrov, kar je za 17% oz. skoraj za 386 tisoč evrov višje, kot je bil dosežen v letu 2016, ko je čisti poslovni izid znašal 2.326 tisoč evrov.

Navpična analiza izkaza poslovnega izida je razvidna iz naslednje tabele:

Navpična analiza izkaza poslovnega izida	2017	2016
Kosmati donos od poslovanja	100,0%	100,0%
- Stroški blaga, mat. in storitev	35,3%	36,0%
- Stroški dela	31,6%	33,8%
- Amortizacija	10,1%	11,6%
- Drugi poslovni odhodki	6,9%	2,4%
= Poslovni izid iz poslovanja	16,1%	16,3%
+ Finančni prihodki	0,2%	0,3%
- Finančni odhodki	0,4%	0,9%
= Dobiček pred obdavčitvijo	16,0%	15,8%
- Davek od dobička	3,0%	2,6%
- Odloženi davki	0,1%	0,0%
= Čisti poslovni izid	12,8%	13,2%

2.6.3 Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.

Sredstva družbe so po stanju 31. 12. 2017 znašala 45.168 tisoč evrov, kar je za 1,6 odstotka več kot na začetku leta 2017.

Družba UNION HOTELI, d. d., je imela v neopredmetenih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 77,7 %. V vseh sredstvih predstavljajo 7,8 % dolgoročne finančne naložbe, 0,2 % terjatve za odložene davke, 4 % poslovne terjatve, 1,2 % kratkoročne finančne naložbe, zaloge 0,8 % in 8,4 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2017 znašala 31.244 tisoč evrov in je bila za 1,2 % nižja kot konec leta 2016. Stanje opredmetenih osnovnih sredstev je nižje v primerjavi s koncem leta 2016 za 366 tisoč evrov.

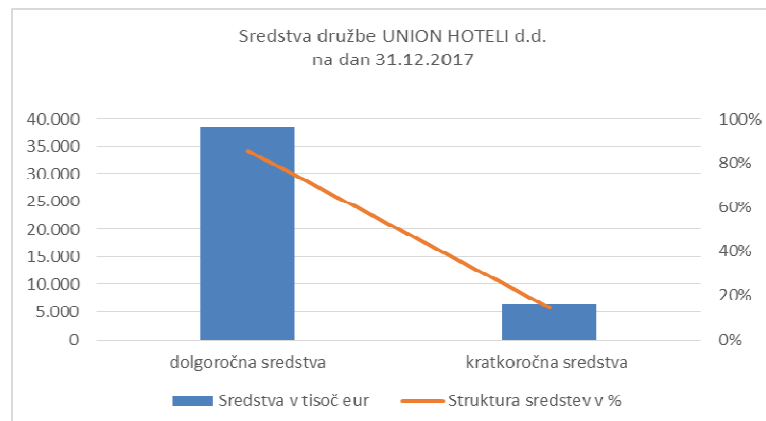
Neodpisana vrednost naložbenih nepremičnin je po bilanci na dan 31. 12. 2017 znašala 3.622 tisoč evrov.

Investicije v neopredmetena, opredmetena sredstva in naložbene nepremičnine so v letu 2017 znašale 2 mio evrov. Večje investicije poleg rednih so bile v nepremičnino Modna hiša na Nazorjevi ulici v Ljubljani in lokal na Dalmatinovi ulici v Ljubljani.

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2017 znašale 3.517 tisoč evrov in so bile za 176 tisoč evrov nižje kot preteklo leto. Kratkoročna sredstva so se povišala za 25 % v primerjavi z začetkom leta in so znašala 6.487 tisoč evrov.

Kratkoročne poslovne terjatve so po bilanci na dan 31. 12. 2017 znašale 1.802 tisoč evrov in so za 6,5 % nižje kot na začetku leta. Denarnih sredstev je bilo na dan 31. 12. 2017 3.781 tisoč evrov.

Strukturo sredstev v letu 2017 podajamo v nadaljevanju v obliki grafikona:

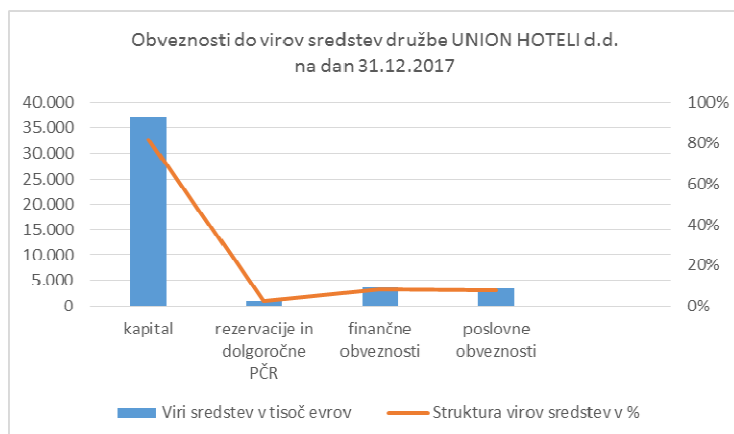


Lastniški kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2017 znašal 36.976 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2016 višji za 6,7 %. Delež kapitala v virih sredstev je na dan 31. 12. 2017 znašal 81,9 % (konec leta 2016 78 %).

Spremembo v kapitalu v letu 2017 predstavljajo vnos čistega poslovnega izida obdobja, uporaba dela bilančnega dobička za izplačilo dividend po sklepu skupščine ter sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 15,8 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2017 znašalo 3.687 tisoč evrov, konec leta 2016 pa je stanje finančne zadolženosti znašalo 5.617 tisoč evrov.

Sestavo virov sredstev v letu 2017 podajamo v nadaljevanju v obliki grafikona:



2.6.4 Število in gibanje zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d.

Pregled števila zaposlenih:

UNION HOTELI d.d.	Št.zaposlenih 31.12.2017	Št.zaposlenih 31.12.2016	Indeks 2017/2016	št.zap. iz ur (12 2017)
	281	247	113,8	250,68

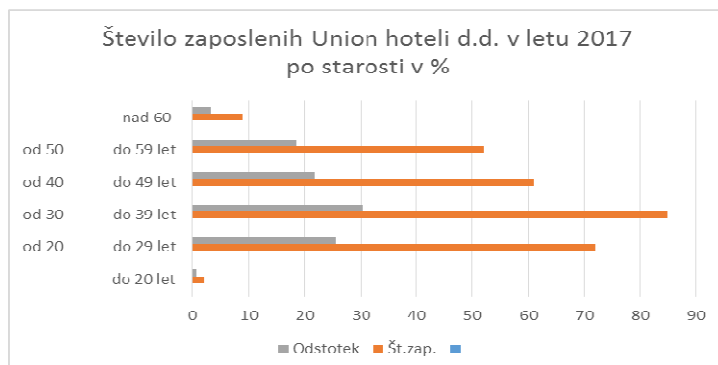
V letu 2017 je družba UNION HOTELI d. d. zaposlovala 250,68 delavcev (iz ur), kar je za 27,3 zaposlenega več kot v preteklem letu. Konec leta 2017 je bilo v družbi zaposlenih 281 delavcev, torej 34 delavcev več kot leta 2016. Povečanje števila zaposlenih gre predvsem na račun zaposlovanja v hotelskem gospodinjstvu, gostinstvu in prodaji.

Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
število	120	161	281
odstotek	43,00%	57,00%	100,00%

Od skupnega števila zaposlenih je 57,0 % žensk in 43,0 % moških.

Starostna struktura zaposlenih:



Povprečna starost v družbi Union hoteli d.d. znaša 38,7 let (žensk 41,1 let in moških 35,5 let)

Izobrazbena struktura zaposlenih:

Izobrazba v letu 2017		
Stopnja	Število	%
I.	2	0,7
II.	49	17,4
III.	3	1,1
IV.	49	17,4
V.	108	38,4
VI./1	21	7,5
VI./2	32	11,4
VII.	17	6,1
VIII./1	0	0,0
VIII./2	0	0,0
Skupaj	281	100,0

Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d. znaša v letu 2017 8 let, povprečna skupna delovna doba pa 14 let.

2.7 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 družbe, 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 2017 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. Družbi UNION HOTELI, d. d., in IP CENTRAL, d. o. o., sta bili v letu 2017 likvidni, solventni in kapitalsko ustrezni.

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 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.

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 s človeškimi viri omejujemo z sistematičnim pristopom k izobraževanju in ocenjevanju vodij ter s pomočjo polletnih in letnih razgovorov, izdelavo osebnih kariernih načrtov in dodatnimi usposabljanji za zaposlene na vseh področjih. Poglavitna je tudi nenehna skrb za varnost in zdravje pri delu in z izboljševanjem delovnih razmer. Skupaj z zunanjo pooblaščenno družbo za varstvo pri delu v družbi UNION HOTELI d. d. smo pripravili revizijo ocene tveganja. Pregledala se je vsa delovna oprema, delovna sredstva ter vsa delovna mesta, nevarnosti in obremenitve na delovnih mestih, delovno okolje, organizacija dela. Sprejeta je bila tudi revidirana zdravstvena ocena tveganja. 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, potrebna 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.

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., in IP CENTRAL, d. o. o., sledita 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, 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: uveden je nov informacijski sistem za hotelsko in gostinsko poslovanje, 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, ki se shranjuje na treh različnih mestih v svetu ter stabilen in zanesljiv poslovno-informacijski sistem.

PRENOVA INFORMACIJSKIH STORITEV: na podlagi ugotovljenih potreb po izboljšanju hotelsko-gostinskih storitev in dejstva, da nekatere izmed obstoječih informacijskih rešitev ne morejo podpreti zelenih sprememb operativnih poslovnih procesov, smo izvedli zamenjavo nekaterih tehnoloških 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.

2.8 Trajnostni razvoj

2.8.1 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.

Z nakupom Modne hiše sledimo strategiji zaokrožitve med seboj že povezanih stavb in obvladovanja nepremičninskega kompleksa, fizično povezanega z Grand hotelom Union. 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.

Eden izmed poslovnih ciljev družbe je ostati med vodilnimi v panogi na področju kulinarike ter še naprej vzpostavljati gostinski del kot prestižni prostor srečevanja Ljubljančanov z ohranjanjem tradicije druženja v kavarnah ter gastronomski in kulinarčni ponudbi. Le-ta vpeljuje moderne trende z upoštevanjem tradicionalne kuhinje s poudarkom na lokalno pridelanih (tudi ekoloških) živilih, s prilagajanjem trenutnim razmeram na tržišču.

2.8.2 Upravljanje s človeškimi viri

Strokovnost, predanost in motiviranost zaposlenih v skupini Union Hoteli so se ponovno izkazali za ključni faktor poslovnega uspeha, kar so potrdili tudi poslovni rezultati družbe v letu 2017.

V skupini Union Hoteli so se v letu 2017 izvajale mnoge aktivnosti za ustvarjanje pogojev, ki krepijo inovativnost, pri čemer se je poleg inovativnih izdelkov ali storitev, osredotočalo tudi na ustvarjanje inovativnega okolja, ljudi, načinov vodenja, tržnih pristopov ter prodajnih metod, s katerimi se na primeren in spodbuden način izkorišča širok spekter znanj in potencialov, ki jih imamo v družbi.

Velik poudarek v letu 2017 je bil na dodatni poglobitvi sodelovanja s šolami, fakultetami in drugimi izobraževalnimi institucijami. S pridobljeno verifikacijo učnih mest pri GZS za študente v višjem strokovnem izobraževanju, smo tudi v letu 2017 praktično usposabljali študente (organizatorje poslovanja v gostinstvu in turizmu ter inženirje živilstva in prehrane). Na podlagi sklenjenih individualnih in kolektivnih učnih pogodb z različnimi gostinsko turističnimi šolami pa smo praktično usposabljali dijake po izobraževalnih programih srednjega poklicnega izobraževanja v gostinstvu in turizmu (gastronom hotelir, kuhar, natak, gostinsko turistični tehnik, slaščičar ipd.). Vse s ciljem pridobiti že v času šolanja oz. študija čim več mlajših, dobro usposobljenih prihodnjih sodelavcev.

Na področju kadrovanja še naprej sledimo dvema pomembnima ciljema, to je razvoju ključnih sodelavcev ter razvijanju in rasti naših zaposlenih. Vsi ukrepi na kadrovskem področju so povezani s ključnimi usmeritvami družbe.

Tudi v letu 2017 se je v skupini Union Hoteli namenjala pozornost zagotavljanju varnega, zdravega dela in dobrega počutja zaposlenih. 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 oz. so v stiku z živili, pa smo dodatno opravili tudi živilske preglede.

Delovna mesta je opremljala skladno s sodobnimi standardi, kar je pomembno za učinkovito delo, dobro počutje in zdravje zaposlenih. Dodatno pozornost je podjetje posvetilo usposabljanju zaposlenih za varno delo z živili (HACCP).

V okviru Pokojninske družbe A, Union Hoteli nudijo zaposlenim možnost dodatnega pokojninskega zavarovanja. V letu 2017 je bilo v zavarovanje vključenih 68,7 % odstotkov zaposlenih.

V družbi je poskrbljeno, da so zaposleni obveščeni o ključnih aktivnostih v zvezi s poslovanjem in ostalimi aktivnostmi, vezanimi na njih. Komuniciranje poteka neposredno preko ustaljenih oblik, kot so delovni sestanki, e-pošta, intranet, objava informacij na info tablah ter na družabnih srečanjih.

Komunikacija med zaposlenimi se odvija tudi na svetu delavcev, dnevnih kolegijih gostinskih, prodajnih in drugih delavcev, tedenskih kolegijih zalednih funkcij ter tedenskih kolegijih glavnega direktorja za vodilne delavce družbe.

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.

2.8.3 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 smo dolgoletni sponzorji Olimpijskega komiteja Slovenije, 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 sejnih, 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 zagotovila 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.

2.8.4 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.

2.8.5 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 bolj počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih sob, lokalov in konferenčnih prostorov.

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

Izvedli smo reorganizacijo prodaje s ciljem spremljanja stranke skozi celoten proces, v želji po čim bolj kakovostno izvedeni storitvi.

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

Pregled tržnih aktivnosti

Najpogostejše dejavnosti, ki se izvajajo v sklopu trženjskega komuniciranja, so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, internetno komuniciranje, marketinški dogodki in B2B promocije (pospeševanje prodaje), t.j. prisotnost znamke Union hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, Hotel Lev in Central hotel) in prodajnega osebja na raznih turističnih 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 <http://www.union-hotels.eu/>. 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 2017 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 2018/2019.

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

3 RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1 Konsolidirano računovodsko poročilo

3.1.1 Konsolidiran izkaz poslovnega izida

Postavka		Pojasnila	v EUR	
			2017	2016
1.	Čisti prihodki od prodaje	4	22.634.184	19.152.095
a)	Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		22.634.184	19.152.095
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	5	14.419.643	12.534.316
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		8.214.541	6.617.779
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	5	1.505.687	1.357.705
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	5	3.542.775	2.569.338
a)	Stroški splošnih dejavnosti		3.208.415	2.463.568
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		273.624	21.012
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		60.736	84.758
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	6	395.249	326.230
7.	Finančni prihodki iz deležev	7	0	0
a)	Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	7	332	151
a)	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	0
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		332	151
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	4.867	13.065
a)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		4.867	13.065
10.	Finančni odhodki iz oslavitve in odpisov finančnih naložb	8	0	624
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	81.360	149.576
a)	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		51.324	113.063
b)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		30.036	36.513
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	3.798	3.713
a)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		329	1.415
b)	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		3.469	2.298
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		3.481.369	2.876.269
14.	Davek od dobička	9	664.818	459.497
	- od tega davek od dobička	9	641.575	467.297
	- od tega odloženi davki	9	23.243	-7.800
15.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		2.816.552	2.416.772
	- od tega dobiček podjetij v skupini		2.816.552	2.416.772
	- od tega dobiček manjšinskih lastnikov		0	0

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

POSTAVKA	2017	2016
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	2.816.552	2.416.772
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida	0	0
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-457	-5.004
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida	-457	-5.004
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	2.816.095	2.411.768
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini	2.816.095	2.411.768
- od tega celotni vseobsegajoči donos manjšinskih lastnikov	0	0

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

3.1.3 Konsolidiran izkaz finančnega položaja

			v EUR	
Postavka		Pojasnila	31.12.2017	31.12.2016
A.	Nekratkoročna sredstva		38.297.688	38.792.000
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	11	235.025	228.646
1.	Dolgoročne premoženjske pravice		230.788	220.052
2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		4.236	8.594
II.	Opredmetena osnovna sredstva	12	34.195.899	34.701.047
1.	Zemljišča in zgradbe		31.608.621	31.978.590
a)	Zemljišča		4.337.327	3.902.597
b)	Zgradbe		27.271.294	28.075.993
2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.931.795	2.158.874
3.	Druge naprave in oprema		580.805	530.882
4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		74.678	32.701
a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		25.912	3.699
b)	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		48.766	29.002
III.	Naložbene nepremičnine	13	3.622.382	3.626.679
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	14	175.492	143.494
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		175.492	143.414
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah		0	0
c)	Druge delnice in deleži		175.492	143.414
2.	Dolgoročna posojila		0	80
a)	Dolgoročna posojila drugim		0	80
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek	9	68.891	92.134
B.	Kratkoročna sredstva		6.332.783	5.088.764
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge	15	363.061	311.780
1.	Material		295.206	291.468
2.	Proizvodi in trgovsko blago		9.487	10.962
3.	Predujmi za zaloge		58.368	9.350
III.	Kratkoročne finančne naložbe	16	2.173	247
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		10	1
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
a1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil družbam v skupini		0	0
b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		10	1
b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		10	1
2.	Kratkoročna posojila		2.163	246
a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b)	Kratkoročna posojila drugim		2.163	246
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	17	1.813.098	1.914.394
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		43	10.896
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		1.301.357	1.411.587
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		308.715	297.412
4.	Druga kratkoročna sredstva		202.983	194.499
V.	Denarna sredstva	18	4.154.451	2.862.343
	SREDSTVA SKUPAJ		44.630.472	43.880.764
A.	Kapital	19	36.176.024	33.775.043
	Delež manjšinskih lastnikov		0	0
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		111.420	0
3.	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-111.420	0
4.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		-21.553	-21.097
V.	Uskupinjevalni popravek kapitala		0	0
VI.	Preneseni čisti poslovni izid		6.234.501	4.232.844
VII.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		2.816.552	2.416.772
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	20	1.139.846	1.285.078
1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		525.426	499.764
2.	Druge rezervacije		0	100.000
3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		614.420	685.314
C.	Dolgoročne obveznosti		1.575.736	3.466.240
I.	Dolgoročne finančne obveznosti	21	1.505.774	3.431.167
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		500.000	2.000.000
2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		1.005.774	1.431.167
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti	22	69.963	35.073
1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		69.963	35.073
III.	Odložene obveznosti za davek		0	0
Č.	Kratkoročne obveznosti		5.738.866	5.354.403
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti	21	2.181.157	2.185.845
1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		1.750.000	1.750.000
2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		431.157	435.845
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti	22	3.557.709	3.168.558
1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini			243.462
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.198.120	1.188.617
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		151.927	147.540
4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		2.207.662	1.588.939
	KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		7.314.602	8.820.643
	KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		44.630.472	43.880.764

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 2017

		v EUR									
		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL	
		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		Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL	
A.1.	Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja 31.12.2016	7.485.695	14.572.118	759.669	0	0	4.329.042	-21.097	4.232.844	2.416.772	33.775.043
a)	Preračuni za nazaj										0
b)	Prilagoditve za nazaj										0
A.2.	Začetno stanje poročevalskega obdobja 01.01.2017	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	-21.097	4.232.844	2.416.772	33.775.043
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki				111.420	-111.420			-415.115		-415.115
a)	Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev				111.420	-111.420			-111.420		-111.420
a)	Izplačilo dividend po sklepu skupščine								-303.695		-303.695
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							-456		2.816.552	2.816.096
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									2.816.552	2.816.552
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti							-456			-456
B.3.	Spremembe v kapitalu								2.416.772	-2.416.772	0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								2.416.772	-2.416.772	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2017	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-21.553	6.234.501	2.816.552	36.176.024

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

KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2016

		v EUR								
		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
		Osnovni kapital	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička				Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
A.1.	Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja 31.12.2015	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042		-16.093	3.493.200	1.349.560	31.973.191
a)	Preračuni za nazaj									0
b)	Prilagoditve za nazaj									0
A.2.	Začetno stanje poročevalskega obdobja 01.01.2016	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042		-16.093	3.493.200	1.349.560	31.973.191
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki							-609.916		-609.916
a)	Izplačilo dividend po sklepu skupščine							-609.916		-609.916
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja						-5.004		2.416.772	2.411.768
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta								2.416.772	2.416.772
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti						-5.004			-5.004
B.3.	Spremembe v kapitalu							1.349.560	-1.349.560	0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							1.349.560	-1.349.560	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2016	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042		-21.097	4.232.844	2.416.772	33.775.043

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

Postavka		v EUR	
		2017	2016
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	7.011.062	4.978.210
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	23.033.432	19.639.921
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-15.357.552	-14.202.214
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-664.818	-459.497
b)	Plačani davek od dohodka pravnih oseb	-747.452	-319.628
c)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-438.718	17.812
	Začetne manj končne poslovne terjatve	42.354	-400.188
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-5.804	43.337
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	23.243	-7.800
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
	Začetne manj končne zaloge	-51.281	-6.110
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	-154.234	473.825
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-292.996	-85.252
	Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
č)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b)	5.824.892	4.676.394
B.	Denarni tokovi pri investiranju		
a)	Prejemki pri investiranju	105.033	2.053
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih	333	162
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	2.100	-1
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	142.621	1.646
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	175.548	0
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	-215.569	246
b)	Izdatki pri investiranju	-2.212.025	-1.274.717
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-70.965	-37.277
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-2.042.706	-1.191.058
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-93.030	-7.424
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	-38.958
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-5.322	0
c)	Prebitek prejemkov pri investiranju ali prebitek izdatkov pri investiranju (a+b)	-2.106.991	-1.272.664
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	0	882.000
	Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	182.000
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	700.000
b)	Izdatki pri financiranju	-2.425.793	-2.285.047
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-80.511	-148.622
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-1.930.082	-1.830.967
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-415.200	-305.458
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a+b)	-2.425.793	-1.403.047
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	4.154.451	3.153.620
a)	Denarni izid v obdobju	1.292.108	2.000.683
b)	Začetno stanje denarnih sredstev	2.862.343	1.152.937

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 2017 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. 2017 znašal 36.976.369 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2017 pa 2.712.118 evrov.

Kapital družbe IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2017 znašal 692.340 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2017 pa 95.845 evrov.

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

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. 2017, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 26. 4. 2018.

Osnovne računovodske usmeritve

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

Vsa medsebojna stanja in dogodki so popolnoma 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 skupinskih računovodskih izkazov za leto 2017. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31. 12. 2016, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo 1. 1. 2017 ali kasneje in, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI 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 družb skupine UNION HOTELI ni razlik med uporabljenimi MSRP in MSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Na novo sprejeti standardi in pojasnila

MRS 12: Pripoznavanje odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube (dopolnila)

Namen dopolnil standarda je pojasniti zahteve v zvezi s pripoznanjem odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube ter na ta način nasloviti različno prakso pri uporabi določil MRS 12 Davek iz dobička v praksi. V praksi namreč podjetja uporabljajo različne pristope pri obračunavanju odbitne začasne razlike iz naslova znižanja poštene vrednosti pri izterjavi sredstva nad njegovo neodpisano vrednostjo, v povezavi z verjetno razpoložljivostjo prihodnjega obdavčljivega dobička in pri skupni oziroma ločeni oceni višine odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube.

Dopolnila ne vplivajo na skupinske računovodske izkaze.

MRS 7: Razkritje spodbud (dopolnila)

Dopolnila MRS 7 od podjetja zahtevajo, da v svoje računovodske izkaze vključi razkritja, ki uporabnikom računovodskih izkazov omogočajo oceno spremembe v višini obveznosti podjetja iz naslova financiranja, vključno s tistimi, ki so posledica sprememb, ki imajo ali pa tudi nimajo vpliva na denarne tokove. Dopolnila določajo, da lahko podjetje pri izpolnjevanju zahtev po razkritju pripravi tudi v tabelarni obliki kot uskladitev med začetnim in končnim stanjem obveznosti iz financiranja v izkazu finančnega položaja, vključno s spremembami denarnih tokov iz financiranja, spremembami, ki so posledica pridobitve ali izgube kontrole nad odvisnimi družbami ali drugimi podjetji, učinek sprememb deviznih tečajev, spremembe poštene vrednosti in druge spremembe.

V skladu z dopolnili standarda, je skupina v svoje poročilo vključila dodatna razkritja.

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde IASB je objavil sklop letnih izboljšav MSRP za obdobje 2014-2016, ki predstavlja zbirko dopolnil MSRP. V nadaljevanju navedene izboljšave EU še ni odobrila.

MSRP 12 Razkritje deležev v drugih podjetjih: Dopolnila pojasnjujejo, da zahteve po razkritju v MSRP 12 (razen tistih, ki so povzeti v računovodskih izkazih hčerinskih družb, skupnih podvigov in pridruženih družb), veljajo za delež podjetja v odvisni družbi, skupnem podvigu ali pridruženem podjetju, ki je razvrščen med sredstva za prodajo, za razdelitev ali kot ustavljeno poslovanje v skladu z MSRP 5.

Dopolnila ne vplivajo na skupinske računovodske izkaze.

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov skupine so bile upoštevane določene ocene in predpostavke poslovanja družbe, ki temeljijo na izkušnjah in drugih utemeljenih dejavnih. 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.

Poslovanje meni, da ne obstajajo znamenja, ki bi nakazovala potrebo po slabitvi dolgoročnih nefinančnih sredstev, zato v letu 2017 ta sredstva niso bila slabljena.

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 razmejitev 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 podjetje za svojo računovodsko usmeritev izbralo 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 2,33 % in 50 %, med tem ko se je v letu 2016 gibal med 2,33 % in 30 %. Sprememba amortizacijskih stopenj ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva skupine obsegajo zemljišča, gradbene objekte, stanovanja, počitniške zgradbe, 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 podjetje za svojo računovodsko usmeritev izbralo 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. Za zgradbe se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini 2,3 % do 6 % (povprečna stopnja amortiziranja zgradb ne presega 3 %) in se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile, za opremo pa se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %, med tem ko so bile v letu 2016 amortizacijske stopnje od 6,67 % do 30 %. Sprememba amortizacijskih stopenj pri opremi ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Družba prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2017 niso prevrednotovala.

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 zasluzke 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: od 2,3 % do 5 %. 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 2017 niso prevrednotovale.

Finančne naložbe

Finančne naložbe so razporejene v finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida, finančne naložbe do zapadlosti, finančne naložbe razpoložljive za prodajo in finančne naložbe v posojila in terjatve. Razporeditev je odvisna od namena pridobitve.

Vse dolgoročne finančne naložbe so na začetku izkazane po pošteni vrednosti. Poštena vrednost naložb, s katerimi se trguje na organiziranih trgih, je določena v višini objavljene cene na borzi, za ostale pa je določena na podlagi podobnega inštrumenta.

Finančne naložbe do zapadlosti obsegajo finančna sredstva z določljivimi plačili. Na dan poročanja so ovrednotene po metodi odplačne vrednosti z uporabo metode učinkovite obrestne mere. Vsi dobički oz. izgube se pripoznajo v izkazu poslovnega izida.

Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo, se izkazujejo po pošteni vrednosti oz. po nabavni, če se prva ne more zanesljivo določiti. Dobički in izgube se pripoznajo v kapitalu, dokler naložba ni odtujena. Če je naložba odtujena, se dobiček ali izguba pripozna v izkazu poslovnega izida.

Finančne naložbe v posojila in terjatve so finančna sredstva z določljivimi plačili, s katerimi se ne trguje na organiziranem trgu in jih skupina ne namerava kmalu prodati. Izmerijo se po metodi odplačne vrednosti.

Oslabitev finančnih sredstev

Na dan poročanja se v skupini oceni vrednost finančnega sredstva, da presodi, ali obstaja kako objektivno znamenje oslabitve sredstva. Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi nekega dogodka prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega sredstva. Pri pomembnih finančnih sredstvih se ocena oslabitve izvede posamično, pri ostalih pa skupinsko glede na njihove skupne značilnosti pri izpostavljenosti tveganjem. Izguba zaradi oslabitve v zvezi s finančnim sredstvom, razpoložljivim za prodajo, se izračuna glede na njegovo trenutno pošteno vrednost, izkaže pa se v kapitalu.

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 oslabitve prevrednotijo, zaradi okrepitve pa se ne prevrednotujejo. Najmanj na koncu poslovnega leta skupina 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.

Terjatve

Terjatve skupine so razporejene v postavkah terjatev do kupcev, terjatev za predujme, terjatev do zaposlenih, terjatev do države (vstopni DDV, DDPO), drugih kratkoročnih poslovnih terjativah in drugih kratkoročnih sredstev.

Kratkoročne poslovne terjatve so pripoznane v vrednosti izdanih računov, zmanjšane za morebitne popravke vrednosti. Terjatve, ki niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se v breme stroškov oblikuje popravek vrednosti terjatev. Popravki vrednosti terjatev se v skupini oblikujejo 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 le-te 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. Za take

kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja. Udenarjeni del že odpisanih in iz evidence izločenih terjatev se prikazuje v prihodkih.

Med druga kratkoročna sredstva se evidentirajo terjatve, ki se bodo pojavile v letu dni in katerih nastanek je verjeten. Zajeti so kratkoročno odloženi stroški in kratkoročno nezaračunani prihodki, ki se ne prevrednotujejo. Ob zaključnem računu se preveri realnost in upravičenost njihovega obstoja.

Denarna sredstva

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

Kapital

Osnovni kapital predstavljajo vpisane delnice. Če družba iz skupine pridobi delnice obvladujoče družbe, je vrednost plačila za nakup delnic izkazana v postavki lastnih delnic do datuma, ko se te delnice prodajo ali umaknejo. Celotni kapital sestavljajo osnovni 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. V skupinskih izkazih se lahko v kapitalu pojavi tudi delež manjšinskih lastnikov.

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.

Skupina 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 bilance stanja. 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.

Zasluzki zaposlencev

Prispevki v državni pokojninski sklad, socialno zavarovanje, zdravstveno zavarovanje in zavarovanje za brezposelnost so pripoznani med tekočimi stroški obdobja. Skupina pripoznava tudi morebitne bodoče stroške na podlagi kolektivne pogodbe v zvezi z zaposlenimi.

Prihodki

Prihodki skupine 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 vzpostavljajo z zadevnimi stroški, ki naj bi jih nadomestile (v obdobju pričakovane dobe uporabnosti sredstva, v enakih letnih obrokih).

Odhodki

Odhodki skupine 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 skupine se po naravnih vrstah razvrščajo med stroške materiala, dela, storitev, amortizacije in ostale stroške. Stroške materiala in storitev predstavljajo zneski na računih, zmanjšani za popuste in vstopni DDV. Stroške dela predstavljajo bruto plače, prispevki, davki, prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje ter drugi stroški dela (prevoz, regres, prehrana, jubilejne nagrade, odpravnine). Amortizacija se v skupini obračunava posamično, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Ostale stroške predstavljajo izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev, popravki vrednosti pri obratnih sredstvih, rezervacije ter drugi odhodki poslovanja.

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

Iz uskupinjenih odhodkov so izločeni odhodki materiala in storitev, katerih dobavitelji so podjetja v skupini.

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, ko 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 družb v skupini na dan 31. 12. 2017 in 31. 12. 2016 iz podatkov izkaza poslovnega izida družb v skupini za leto 2017 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Novi MSRP standardi in pojasnila, ki jih je sprejela EU, a še niso veljavna

V nadaljevanju je predstavitev standardov in pojasnil, ki jih je sprejela EU, vendar do datuma skupinskih računovodskih izkazov, še niso stopila v veljavo. Skupina namerava te standarde in pojasnila upoštevati pri pripravi svojih računovodskih izkazov, ob njihovi uveljavitvi. Skupina ni sprejela nobenega od spodaj navedenih standardov pred začetkom njihove uporabe.

MSRP 9 Finančni instrumenti: Razvrščanje in merjenje

Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Končna različica MSRP 9 Finančni instrumenti vključuje vse posamezne faze projekta prenove MSRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice MSRP 9. Standard uvaja nove zahteve pri razvrščanju, merjenju, slabitvi finančnih instrumentov in obračunavanju varovanja pred tveganji.

Sprejem prenovljenega standarda MSRP 9 vpliva na razporeditev in merjenje finančnih sredstev skupine, ne vpliva pa na razvrstitev in merjenje njenih finančnih obveznosti. Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

MSRP 15 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga bodo morala podjetja upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz naslova pogodb s kupci (z omejenimi izjemami), ne glede na vrsto transakcij, ki prinašajo prihodke ali industrijsko panogo. Zahteve standarda veljajo tudi za pripoznanje in merjenje dobičkov in izgub pri prodaji nekaterih nefinančnih sredstev, ki niso posledica običajne dejavnosti podjetja (npr. prodaja nepremičnin, naprav in opreme ali neopredmetenih sredstev). Standard zahteva od podjetja obsežna razkritja, vključno z razčlenitvijo skupnega zneska prihodkov; informacije o obveznostih v zvezi s prodajo; spremembe v višini pogodbenih sredstev in obveznosti med dvema obdobjema ter ključne poslovodske presoje in ocene.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 15: Prihodki iz pogodb s kupci (pojasnila)

Pojasnila standarda veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Namen pojasnil je obrazložiti, kaj je želel IASB doseči I pri sprejemanju

zahtev MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci, zlasti z vidika računovodske obravnave opredeljenih obveznosti iz pogodb s kupci, ki spreminja besedilo načela "ločene opredelitve", obravnave principala v nasprotju z agentom ,vključno z oceno, ali nastopa podjetje kot principal ali kot agent ter uporabo načela kontrole in licenciranja, ki zagotavlja dodatne smernice za računovodsko obravnavo intelektualne lastnine in licenčnine. Pojasnila prav tako uvajajo dodatne praktične koristi za podjetja, ki bodisi uporabljajo MSRP 15 v celoti za predhodna obdobja, ali tista, ki se odločijo za uporabo prilagojenega pristopa.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 16: Najemi

MSRP 16 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. MSRP 16 tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najemov obeh pogodbenih strank: najemnika in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb na podlagi enotnega računovodskega modela za vse najemne pogodbe, razen nekaterih izjem. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila 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 naslavljajo priznane neskladje med zahtevami MSRP 10 in tistimi iz MRS 28 pri obravnavanju prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Dopolnila zahtevajo, da mora podjetje pripoznati celoten znesek dobička ali izgube kadar gre za transakcijo, v kateri prevzemnik pridobi obvladovanje enega ali več podjetij (oziroma izpolnjuje pogoje za klasifikacijo kot "business"). IASB je decembra 2015 datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v pričakovanju rezultatov projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 2: Razvrščanje in merjenje plačilnih transakcij z delnicami (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila uvajajo zahteve glede računovodske obravnave učinkov zahtevanih in netržnih pogojev pri merjenju gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami, pri merjenju poravnave plačilnih transakcij z delnicami z možnostjo neto poravnave z davčnim odtegljajem in za spremembe pogojev pri plačilnih transakcijah z delnicami, ki vpliva na prerazvrstitev gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami v s kapitalom poravnane plačilne transakcije z delnicami. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MRS 40: Prenos naložbenih nepremičnin (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila pojasnjujejo, kdaj mora podjetje nepremičnine, vključno s tistimi, ki so v gradnji ali razvoju, prerazvrstiti v ali iz naložbenih nepremičnin. Dopolnila pojasnjujejo, da pride do spremembe v uporabi takrat, ko nepremičnina izpolnjuje ali preneha izpolnjevati opredelitev naložbene nepremičnine in obstajajo dokazi o spremembi v njeni uporabi. Sprememba namere posloводства družbe v zvezi z uporabo nepremičnine sama po sebi ne predstavlja spremembe v uporabi. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila MSRP 9: Lastnosti predplačil z negativnim nadomestilom

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila omogočajo podjetju, da finančna sredstva z lastnostmi predplačil, ki pogodbeni stranki omogočajo prejem oziroma zahtevajo plačilo razumnega nadomestila za predčasno prekinitve pogodbe (z vidika imetnika finančnega sredstva gre za "negativno nadomestilo«), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila MRS 28: Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. 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 MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora podjetje pri pripoznanju dolgoročnih naložb, ki niso merjena po kapitalski metodi, uporabiti določila MSRP 9 Finančni instrumenti, preden začne uporabljati MRS 28. Pri uporabi MSRP 9 podjetje ne upošteva nikakršnih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih naložb, ki sicer izhajajo iz MRS 28. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

OPMSRP 22: Transakcije v tuji valuti in predplačilo

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo uvaja obrazložitev obračunavanja transakcij, ki vključujejo potrdilo o prejemu ali plačilu predplačila v tuji valuti. Pojasnilo se nanaša na transakcije v tuji valuti, kadar podjetje pripozna nederarno sredstvo ali nederarno obveznost iz naslova plačila ali prejema predplačila preden pripozna s tem povezana sredstva, odhodke ali prihodke. Pojasnilo navaja, da morajo za določitev menjalnega tečaja, podjetja uporabiti datum prvotnega pripoznanja nederarnega predplačila ali odloženih prihodkov (obveznosti). V primeru večjega števila izplačil ali predplačil, mora podjetje določiti datum transakcije vsakega izplačila ali predplačila. Pojasnil EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Letne izpopolnitve standardov IFRS® v obdobju 2014-2016

Izpopolnitve vključujejo dopolnila dveh standardov:

- MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja. Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Dopolnilo odpravlja kratkoročne izjeme za razkritja v zvezi s finančnimi instrumenti, zaslužki zaposlenecv in investicijskimi družbami, ki sicer veljajo pri prvi uporabi MSRP.
- MRS 28: Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige. Standard velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali kasneje. Dopolnila pojasnjujejo, da lahko podjetje ob začetnem pripoznanju, vsako naložbo v pridruženo podjetje ali skupno podjetje, ki je v lasti podjetja, ki je kapitalaska organizacija ali druga kvalificirana oseba, izmeri po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida.

OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dobička

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo obravnava obračunavanje davka od dobička takrat, ko davčna

obravnava vključuje negotovost, ki vpliva na uporabo MRS 12 Davek iz dobička. Pojasnilo uvaja smernice za: obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj; inšpekcijske preglede davčnih organov; uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti in obenem upošteva spremembe dejstev in okoliščin. Pojasnil EU še ni odobrila.

Skupina je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Preračun tujih valut

Konsolidirani računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalno valuto skupine. 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

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 EUR	
	2017	2016
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE		
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini ACH	9.169	27.899
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	21.973.615	18.502.823
Prihodki od najemnin na domačem trgu	651.400	621.373
SKUPAJ	22.634.184	19.152.095

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

	v EUR				
	Proizvajalni stroški 2017	Stroški prodajanja 2017	Stroški splošnih dejavnosti 2017	SKUPAJ 2017	SKUPAJ 2016
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	45.757	0	0	45.757	43.966
Stroški materiala	3.051.520	20.215	52.770	3.124.504	2.866.205
Stroški storitev	3.922.905	565.172	596.118	5.084.195	4.224.877
Stroški dela	4.846.875	907.445	1.666.223	7.420.542	6.674.459
Amortizacija	2.233.794	12.542	43.696	2.290.032	2.196.501
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	273.623	273.623	21.013
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0	0	60.736	60.736	84.758
Rezervacije	0	0	0	0	17.986
Drugi poslovni odhodki	318.792	314	849.608	1.168.715	331.594
SKUPAJ	14.419.643	1.505.687	3.542.775	19.468.105	16.461.359

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v znesku 273.623 evrov nanašajo na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih v znesku 60.736 evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 17).

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

Postavka	v EUR	
	2017	2016
I. SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0
II. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	8.254.456	7.135.048
1. Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini	0	0
2. Nabavna vrednost prodanega blaga	45.757	43.966
3. Stroški materiala - nabava v skupini	780	42
4. Stroški materiala	3.123.723	2.866.163
5. Stroški storitev - v skupini	0	55.620
6. Stroški storitev	5.084.196	4.169.257
III. STROŠKI DELA	7.420.542	6.674.459
1. Plače in nadomestila plač	5.125.096	4.783.232
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	594.743	525.884
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	391.700	344.154
4. Drugi stroški dela	1.309.003	1.021.189
IV. AMORTIZACIJA	2.290.032	2.196.501
1. Amortizacija neopredmetenih sredstev	60.230	28.421
2. Amortizacija nepremičnin	1.641.793	1.590.611
3. Amortizacija naložbenih nepremičnin	97.328	96.078
4. Amortizacija opreme	490.681	481.391
V. OSTALI STROŠKI	1.503.075	455.351
1. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - v skupini	0	0
2. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	273.624	21.013
3. Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	60.736	84.758
4. Druge rezervacije	0	17.986
5. Drugi odhodki poslovanja	1.168.715	331.594
VI. POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	19.468.105	16.461.359

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

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

Drugi poslovni prihodki	v EUR	
	2017	2016
Prihodki od odprave rezervacij	4.917	0
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	317.071	271.211
Prevrednotovalni poslovni prihodki	73.261	55.019
SKUPAJ	395.249	326.230

V letu 2017 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prevrednotovalni poslovni prihodki v višini 73.261 evrov, ki jih sestavljajo prihodki iz naslova izterjanih že popravljenih terjatev ter prihodki od razlike med prodajno in knjigovodsko vrednostjo prodanih osnovnih sredstev;
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 317.071 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2017, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prihodki od koriščenja državnih podpor iz naslova zaposlovanja invalidov, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

	v EUR	
Finančni prihodki	2017	2016
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	0	0
Finančni prihodki iz deležev - prihodki od prodaje dolgoročnih finančnih naložb	0	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	332	151
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.316	4.961
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	2.551	8.104
SKUPAJ	5.199	13.216

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v EUR	
Finančni odhodki	2017	2016
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	51.324	113.063
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	30.036	36.513
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.141	1.534
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	2.657	2.179
Finančni odhodki (izgube) od prodaje dolgoročnih finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz oslabitve	0	624
SKUPAJ	85.158	153.913

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

Odmerjeni davek skupine v višini 641.575 evrov je davek, ki bo plačan od obdavčljivega dobička družbe UNION HOTELI, d. d., za poslovno leto 2017. Družba IP Central, d. o. o., v letu 2017 ne izkazuje obdavčljivega dobička.

Odloženi davek:

	v EUR	
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:	2017	2016
- v poslovnem izidu (+/-)	-23.243	7.800
SKUPAJ	-23.243	7.800

	v EUR		v EUR
	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2016	92.134	92.134	0
Popravki po otvoritveni bilanci (+/-)	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2017	92.134	92.134	0
Odbitne začasne razlike (+)	4.420	4.420	0
Obdavčljive začasne razlike (+)	0	0	0
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-27.662	-27.662	0
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	0	0	0
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	0	0	0
Stanje odloženih davkov 31.12.2017	68.891	68.891	0

	Skupaj odloženi davek	v EUR	
		Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2015	84.334	84.334	0
Popravki po otvoritveni bilanci (+/-)	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2016	84.334	84.334	0
Odbitne začasne razlike (+)	10.896	10.896	
Obdavčljive začasne razlike (+)	0		0
Izraba odbitnih časovnih razlik (-)	-11.647	-11.647	
Odprava obdavčljivih časovnih razlik (-)	0		0
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	8.551	8.551	0
Stanje odloženih davkov 31.12.2016	92.134	92.134	0

Odloženi davki so izračunani začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev.

Terjatve in obveznosti za odloženi davek se v okviru izkaza finančnega položaja izkazujejo v pobotanem znesku in v letu 2017 znašajo 68.891 evrov (v letu 2016 92.134 evrov).

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

	v EUR	
	2017	2016
Čisti poslovni izid na delnico	2017	2016
Čisti poslovni izid	2.816.552	2.416.772
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	1,57	1,35
Dividende	2017	2016
dividenda po sklepu skupščine	303.695	609.915
izplačane dividende	607.475	305.458
Dividende na delnico	0,17	0,34

V letu 2017 so se po sklepu 31. skupščine družbe Union hoteli, d. d. z dne 28. 8. 2017 razdelile dividende za poslovno leto 2016 v skupni višini 303.695 evrov.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2017:

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2016	836.278	8.594	844.872
Popravki po otvoritvi			0
Nabavna vrednost 01.01.2017	836.278	8.594	844.872
Neposredna povečanja - nakupi	6.162		6.162
Prenos z investicij v teku	64.804		64.804
Prenos med družbami v skupini - nakup			0
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-1.528	-4.358	-5.886
Nabavna vrednost 31.12.2017	905.717	4.236	909.953
Popravek vrednosti 31.12.2016	616.227	0	616.227
Popravek po otvoritvi			0
Popravek vrednosti 01.01.2017	616.227	0	616.227
Amortizacija v letu	60.229		60.229
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-1.528		-1.528
Popravek vrednosti 31.12.2017	674.928	0	674.928
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	230.788	4.236	235.024
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	220.052	8.594	228.646

Med neopredmetenimi sredstvi skupina izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2017 niso bila zastavljena.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2016:

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2015	602.131	8.751	610.882
Popravki po otvoritvi			0
Nabavna vrednost 01.01.2016	602.131	8.751	610.882
Neposredna povečanja - nakupi		2.100	2.100
Prenos z investicij v teku	205.132		205.132
Prenos med družbami v skupini ACH - nakup	29.015		29.015
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-2.257	-2.257
Nabavna vrednost 31.12.2016	836.278	8.594	844.872
Popravek vrednosti 31.12.2015	587.806	0	587.806
Popravek po otvoritvi			0
Popravek vrednosti 01.01.2016	587.806	0	587.806
Amortizacija v letu	28.421		28.421
Popravek vrednosti 31.12.2016	616.227	0	616.227
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	220.052	8.594	228.646
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	14.325	8.751	23.076

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2017:

											v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Skupaj oprema	SKUPAJ	
Nabavna vrednost 31.12.2016	3.902.597	72.066.019	0	75.968.616	12.705.289	575.453	3.699	29.002	13.313.443	89.282.059	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Nabavna vrednost 01.01.2017	3.902.597	72.066.019	0	75.968.616	12.705.289	575.453	3.699	29.002	13.313.443	89.282.059	
Neposredna povečanja - nakupi	434.730	1.104.893	1.659.911	3.199.534	255.308	50.182	382.795	330.709	1.018.994	4.218.528	
Prenos iz investicij v teku		1.346	-1.633.999	-1.632.653	16.200		-386.494	-310.945	-681.239	-2.313.893	
Prenos med družbami v skupini - nakup				0					0	0	
Zmanjšanja - prodaja				0	-54.021				-54.021	-54.021	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-932.273		-932.273	-6.887				-6.887	-939.160	
Nabavna vrednost 31.12.2017	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	
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	43.990.026	0	43.990.026	10.546.415	44.571	0	0	10.590.986	54.581.012	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Popravek vrednosti 01.01.2017	0	43.990.026	0	43.990.026	10.546.415	44.571	0	0	10.590.986	54.581.012	
Amortizacija		1.641.793		1.641.793	490.423	259			490.682	2.132.475	
Zmanjšanja - prodaja				0	-50.336				-50.336	-50.336	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-663.128		-663.128	-291.784				-291.784	-954.912	
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	44.968.691	0	44.968.691	10.694.718	44.830	0	0	10.739.548	55.708.239	
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	4.337.327	27.271.294	25.912	31.634.533	1.931.795	580.805	0	48.766	2.561.366	34.195.899	
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	3.902.597	28.075.993	0	31.978.590	2.158.874	530.882	3.699	29.002	2.722.457	34.701.047	

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2017 znaša 10.643.490 EUR (na dan 31. 12. 2016: 11.223.318 EUR). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d.

Knjigovodska vrednost sredstev (13. nadstropje Hotela Lev), nabavljenih s finančnim najemom (13. nadstropje Hotela Lev je v lasti NLB Leasing, d. o. o.), znaša na dan 31. 12. 2017 996.546 evrov (na dan 31. 12. 2016: 1.026.789 evrov). Knjigovodska vrednost prevoznih sredstev, nabavljenih s finančnim najemom, znaša na dan 31. 12. 2017 24.716 evrov (na dan 31. 12. 2016: 30.821 evrov).

Skupina na dan 31.12.2017 izkazuje 93.916 evrov obveznosti do dobaviteljev v povezavi z nabavo osnovnih sredstev. V izkazih skupine niso evidentirane bodoče obveznosti za nabavo osnovnih sredstev, ki izhajajo iz že sklenjenih pogodb na dan 31.12.2017 in znašajo 161.436 evrov.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2017 niso bila oslabljena.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2016:

											v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Skupaj oprema	SKUPAJ	
Nabavna vrednost 31.12.2015	3.902.058	71.427.016	0	75.329.074	12.401.376	558.007	227.894	14.772	13.202.049	88.531.123	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Nabavna vrednost 01.01.2016	3.902.058	71.427.016	0	75.329.074	12.401.376	558.007	227.894	14.772	13.202.049	88.531.123	
Neposredna povečanja - nakupi			688.695	688.695			534.423	13.191	547.614	1.236.309	
Prenos iz investicij v teku	539	680.732	-688.695	-7.424	434.437	17.446	-758.098		-306.215	-313.639	
Prenos med družbami v skupini ACH - nakup				0	72.068			1.039	73.107	73.107	
Zmanjšanja - prodaja				0	-7.952				-7.952	-7.952	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-41.729		-41.729	-194.640		-520		-195.160	-236.889	
Nabavna vrednost 31.12.2016	3.902.597	72.066.019	0	75.968.616	12.705.289	575.453	3.699	29.002	13.313.443	89.282.059	
Popravek vrednosti 31.12.2015	0	42.430.114	0	42.430.114	10.257.335	44.188	0	0	10.301.523	52.731.637	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Popravek vrednosti 01.01.2016	0	42.430.114	0	42.430.114	10.257.335	44.188	0	0	10.301.523	52.731.637	
Amortizacija		1.590.611		1.590.611	481.009	383			481.392	2.072.003	
Zmanjšanja - prodaja				0	-7.272				-7.272	-7.272	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-30.699		-30.699	-184.657				-184.657	-215.356	
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	43.990.026	0	43.990.026	10.546.415	44.571	0	0	10.590.986	54.581.012	
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	3.902.597	28.075.993	0	31.978.590	2.158.874	530.882	3.699	29.002	2.722.457	34.701.047	
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	3.902.058	28.996.902	0	32.898.960	2.144.041	513.819	227.894	14.772	2.900.526	35.799.486	

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2016 niso bila oslabljena.

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2017:**

Opis	Zemljišča	Zgradbe	v EUR
			SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2016	36.260	4.743.953	4.780.213
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2017	36.260	4.743.953	4.780.213
Prenos iz investicij v teku		93.030	93.030
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	1.153.534	1.153.534
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2017	0	1.153.534	1.153.534
Amortizacija	0	97.328	97.328
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.122	3.622.382
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	36.260	3.590.419	3.626.679

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2017 znaša 2.020.477 evrov (na dan 31. 12. 2016: 2.059.263 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d. Poštena vrednost predstavlja poslovno skrivnost in ni razkrita.

Knjigovodska vrednost dveh nadstropij Hotela Lev (11. in 12. nadstropje), nabavljenih s finančnim najemom (11. in 12. nadstropje Hotela Lev sta v lasti NLB Leasing d. o. o.), ki se oddajata v najem, znaša na dan 31. 12. 2017 1.351.535 evrov (na dan 31. 12. 2016: 1.347.447 evrov).

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 2016:

Opis	Zemljišča	Zgradbe	v EUR
			SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2015	36.260	4.736.529	4.772.789
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2016	36.260	4.736.529	4.772.789
Prenos iz investicij v teku		7.424	7.424
Nabavna vrednost 31.12.2016	36.260	4.743.953	4.780.213
Popravek vrednosti 31.12.2015	0	1.057.456	1.057.456
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2016	0	1.057.456	1.057.456
Amortizacija	0	96.078	96.078
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	1.153.534	1.153.534
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	36.260	3.590.419	3.626.679
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	36.260	3.679.073	3.715.333

Pojasnilo 14: 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. oslabitev	Knjigovodska vred.	
		v skupini ACH	pridružene	druge		31.12.2017	31.12.2016
Naložbe v delnice in deleže	175.492	0	0	175.492	0	175.492	143.414
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	175.492	0	0	175.492	0	175.492	143.414
Dolgoročno dana posojila	0	0	0	0	0	0	80
SKUPAJ dolgoročna posojila	0	0	0	0	0	0	80
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	175.492	0	0	175.492	0	175.492	143.494

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2017 znašale 175.492 evrov in so se glede na leto 2016 spremenile oz. zvišale v skupnem znesku za 31.998 evrov.

Naložbe v delnice v višini 175.492 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Družba UNION HOTELI, d. d. je v letu 2017 z nakupom dodatnih delnic Pokojninske družbe A povečala naložbo za 32.078 evrov.

Pojasnilo 15: Zaloge

Zaloge	31.12.2017			31.12.2016
	Nabavna vrednost (+)	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog (-)	Knjigovodska vrednost	
Surovine in material	295.206	0	295.206	291.468
Trgovsko blago	9.487	0	9.487	10.962
Predujmi za zaloge	58.368	0	58.368	9.350
SKUPAJ	363.061	0	363.061	311.780

Zaloge na dan 31. 12. 2017 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2017 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	Od tega KFN v družbe:		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vred.	
		v skupini AXOR	druge		31.12.2017	31.12.2016
Terjatve za obresti iz naslova danih posojil	10	0	10	10	1	
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	10	0	10	10	1	
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	2.163	0	2.163	2.163	246	
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	2.163	0	2.163	2.163	246	
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	2.173	0	2.173	2.173	247	

Kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2017 v višini 2.163 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 88,51 evrov (o. m.: TOM + 3 %, zapadlost: 2018, nezavarovano).
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 2.074,71 evrov (letna o. m.: 5 %, zapadlost: 2019, zavarovano s porokom in premičnino).

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			v EUR	
		v skupini AXOR	drugih	Popravek v vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2017	31.12.2016
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.464.720		1.464.720	-163.320	1.301.400	1.421.853
<i>-od tega že zapadle na dan 31.12.</i>	<i>722.496</i>		<i>722.496</i>	<i>0</i>	<i>722.496</i>	<i>924.449</i>
Dani kratkoročni predujmi in varščine	0		0	0	0	630
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	202.283		202.283	0	202.283	189.688
Druge kratkoročne poslovne terjatve	108.958		108.958	-2.527	106.431	107.724
Druga kratkoročna sredstva	202.983		202.983	0	202.983	194.499
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.978.945	0	1.978.945	-165.847	1.813.098	1.914.394

Na dan 31. 12. 2017 je v plačilo zapadlo za 722.496 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 924.449 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabitev.

POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2017	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:		v EUR	
		v skupini AXOR	drugih	2016	
Stanje 1.1.	250.007		250.007		241.503
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-34		-34		-54.054
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-79.821		-79.821		-28.760
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve v letu 2016	-63.906		-63.906		84.738
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve v letu 2015	59.601		59.601		6.580
Stanje 31.12.	165.847	0	165.847		250.007

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	v EUR	
	31.12.2017	31.12.2016
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	83.279	72.510
Kratkoročno nezaračunani prihodki	119.704	121.989
SKUPAJ	202.983	194.499

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2017, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (recepjski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 18: Denarna sredstva

DENARNA SREDSTVA	v EUR	
	31.12.2017	31.12.2016
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	38.273	42.179
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	4.116.178	2.820.164
SKUPAJ	4.154.451	2.862.343

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

Pojasnilo 19: Kapital

Osnovni kapital družbe in skupine UNION HOTELI je na dan 31. 12. 2017 znašal 7.485.695,10 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Skupina je v letu 2017 odkupila 7.428 lastnih delnic po ceni 15 EUR/delnico v skupni vrednosti 111.420 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2017 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 poštenu vrednosti za leto 2017 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2017	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2017
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	-21.097	-14.220	13.764	-21.553
SKUPAJ	-21.097	-14.220	13.764	-21.553

V letu 2017 sta bila izdelana nova aktuarska izračuna za obe družbi v skupini, za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskimi izračuni so bile za aktuarsko izgubo v skupini, v breme rezerv za pošteno vrednost dodatno oblikovane rezervacije v višini 14.220 evrov in hkrati za aktuarski dobiček v skupini odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 13.764 evrov.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti za leto 2016 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2016	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2016
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	-16.093	-5.004		-21.097
SKUPAJ	-16.093	-5.004	0	-21.097

V letu 2016 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obe družbi v skupini, za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskimi izračuni so bile za aktuarsko izgubo v skupini, v breme rezerv za pošteno vrednost dodatno oblikovane rezervacije v višini 5.004 evrov.

Pojasnilo 20: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

	v EUR				
	Rezervacije		Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		
	Rezervacije za kočljive pogodbe	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2016	100.000	499.764	463.133	222.181	1.285.078
Popravki po otvoritveni bilanci					0
Stanje 01.01.2017	100.000	499.764	463.133	222.181	1.285.078
Oblikovanje		28.999	192.816		221.815
Druga povečanja		18.668			18.668
Koriščenje	-100.000	-22.005	-257.038	-6.672	-385.715
Odprava					0
Druga zmanjšanja					0
Stanje 31.12.2017	0	525.426	398.911	215.509	1.139.846

V letu 2017 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2017. 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. 2017 znašajo 525.426 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 (1,1 %);
- 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 vštejejo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

V letu 2017 je bila odpravljena rezervacija v višini 100.000 evrov za kočljive pogodbe na podlagi zaključka postopka v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Med prejetimi državnimi podporami so na dan 31. 12. 2017 v višini 397.431 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	v EUR				
	Stanje dolga 31.12.2017	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2016
		v letu 2018	v letu 2019	2020-2023	
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	500.000		500.000		2.000.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe	1.005.774		427.408	578.366	1.431.167
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	0	927.408	578.366	3.431.167
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	424.863	424.863			417.057
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	1.500.000	1.500.000			1.500.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke	250.000	250.000			250.000
Druge kratkoročne finančne obveznosti	6.294	6.294			18.788
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	2.181.157	0	0	2.185.845
SKUPAJ	3.686.931	2.181.157	927.408	578.366	5.617.012

Finančne obveznosti v višini 2.006.294 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočem zemljišču, kratkoročne finančne obveznosti do bank v višini 250.000 evrov so zavarovane z menicami, z menicami so zavarovane tudi finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 1.430.637 evrov.

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 2017 znašala 1,62 odstotka.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2017, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR	v EUR			
	1.01.2017	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtujitve	31.12.2017
Kratkoročne finančne obveznosti	2.185.845	-2.010.519	2.005.830	2.181.157
Dolgoročne finančne obveznosti	3.431.167	0	-1.925.394	1.505.774
Dividende	609.915	-415.200	108.980	303.695
Skupaj obveznosti iz financiranja	6.226.927	-2.425.719	189.416	3.990.625

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2016, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

				v EUR
v EUR	1.01.2016	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtujitve	31.12.2016
Kratkoročne finančne obveznosti	1.943.229	-1.820.407	2.063.023	2.185.845
Dolgoročne finančne obveznosti	5.166.600	182.000	-1.917.433	3.431.167
Dividende	591.976	-305.458	323.397	609.915
Skupaj obveznosti iz financiranja	7.701.805	-1.943.865	468.987	6.226.927

Pojasnilo 22: Poslovne obveznosti

			v EUR
			31.12.2017
Dolgoročne poslovne obveznosti			31.12.2016
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe		69.963	35.073
			v EUR
Kratkoročne poslovne obveznosti			31.12.2017
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev		0	13.668
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev		1.198.120	1.188.617
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev		1.198.120	1.202.285
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.		231.501	307.325
Kratkoročne obveznosti za predujme		151.927	147.540
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme		151.927	147.540
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev		644.855	625.990
Kratkoročne obveznosti do države		424.216	432.545
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini		0	229.794
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe		53.238	132.803
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke		1.085.353	397.601
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti		2.207.662	1.818.733
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti		3.557.709	3.168.558

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

		v EUR
Prejemki članov NS/UO, uprave	2017	2016
Člani uprave	194.293	177.108
Člani nadzornega sveta/upravnega odbora	86.406	80.456
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	634.473	546.072
SKUPAJ	915.172	803.636

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 prejemki članov nadzornega sveta/upravnega odbora opredeljeni na strani 102.

Pojasnilo 24: Poslovni najemi

- Dani poslovni najemi

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 651.400 evrov.

- Prejeti poslovni najemi

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 512.136 evrov in se nanašajo na najem perila, opreme, parkirnih prostorov, prevoznih sredstev, stojnic ter programov.

Pojasnilo 25: Znesek porabljen za revizorje

	v EUR	
Znesek (strošek) porabljen za revidiranje/preiskavo letnega poročila	2017	2016
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..	15.450	18.200
Druge storitve revizijskih družb		
Preiskava medletnih skrajšanih računovodskih izkazov	0	7.000
Druge nerevizijske storitve	21.100	7950
Druge storitve revidiranja	1.100	1.600
SKUPAJ	37.650	34.750

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2017	31.12.2016
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)	1.680.895	2.098.224
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	2.006.035	3.518.788
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	0	0
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (izvršnice)	0	0
Blago, prevzeto na konsignacijo	20.858	20.969
Ostalo (druga jamstva)	2.085	0
SKUPAJ zabilančna evidenca	3.709.873	5.637.981

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.

V skupini je imela družba UNION HOTELI, d. d., dogovorjen tudi kratkoročni limit v višini 400.000 evrov, ki pa na dan 31. 12. 2017 ni bil izkoriščen.

Pojasnilo 27: Transakcije s povezanimi strankami

Skupina UNION HOTELI je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2017 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.) vključno z družbami v skupini Axor holding ter KAPITALSKA DRUŽBA, d. d. (KAPITALSKA DRUŽBA d. d. 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. Pomembnih transakcij z ostalimi povezanimi strankami v letu 2017 ni bilo.

			v EUR
Povezane stranke - izplačilo dividend 2017			SKUPAJ
	ACH 3 d.d. kasneje preimenovan v AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	
Izplačilo dividend za poslovno leto 2016 in 2017	459.588	0	459.588
SKUPAJ	459.588	0	459.588

Pojasnilo 28: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

			v EUR
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2017	31.12.2016	
Dana posojila	2.163	326	
Bruto terjatve do kupcev	1.464.721	1.671.860	
Denarna sredstva in depoziti	4.154.451	2.862.343	
Skupaj	5.621.335	4.534.529	

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do skupine) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. V letu 2012 je bil v družbi UNION HOTELI, d. d., sprejet Organizacijski predpis o izterjavi terjatev, s katerim smo formalizirali naše prodajne pogoje (pogoji prodaje na odprto, pogoje prodaje na recepcijah itd.) in sistem izterjave. Organizacijski predpis o izterjavi terjatev je stopil v veljavo 1. 1. 2013. Konec leta 2015 je skupina UNION HOTELI 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, z opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljšanju plačilne discipline kupcev.

Delovanje v skupini je organizirano na takšen način, da je organizacijski vodja finančne službe aktivno vključen v vse dejavnosti, ki imajo finančne učinke oz. vplivajo na izkaz finančnega položaja družbe.

V letu 2017 je bila prisotna povečana plačilna nedisciplina (tudi zaradi sezonske narave dejavnosti), do zamude pri plačilih je prihajalo zlasti s strani kupcev na domačem trgu (agencije in organizatorji konferenc in dogodkov ter raznih društev).

Terjatve do bolj tveganih partnerjev na domačem in tujem trgu so dodatno zavarovane s kartičnimi predavtorizacijami, v določenih primerih tudi z izvršnicami in hipotekami. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto poizkušamo pridobiti vnaprejšnja plačila. S prehodom na nov informacijski sistem smo uvedli intenzivnejše preverjanje bonitet novih kupcev. V letu 2017 je skupina UNION HOTELI uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost terjatev do kupcev:

	v EUR			
ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017	31.12.2016	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2016
nezapadle	742.245	0	747.411	0
do 30 dni	306.779	0	290.486	0
od 31 do 60 dni	72.441	0	202.365	0
od 61 do 90 dni	29.409	0	60.031	0
nad 90 dni	313.847	165.847	371.567	250.007
Stanje 31.12.	1.464.721	165.847	1.671.860	250.007

	v EUR			
ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017	31.12.2016	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2016
Zapadle v letu 2017	509.615	11.308		
Zapadle v letu 2016	46.608	25.189	706.036	42.385
Zapadle v letu 2015	17.629	17.478	39.609	29.536
Zapadle v letu 2014	87.684	50.932	95.329	94.912
Zapadle v letu 2013 in prej	60.940	60.940	83.475	83.174
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	722.476	165.847	924.449	250.007

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2017 v primerjavi z letom 2016 zmanjšalo za 12,39 %. 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 z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, kot so t. i. tour operaterji, 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 oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2017 znaša 165.847 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 le-te 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, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.).

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. Družba Union hoteli d. d. je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih

investicij v letu 2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

v EUR

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2017					
v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let
Neizvedene finančne obveznosti					
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	2.000.000	2.000.000	1.500.000	500.000	0
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi	1.430.637	1.430.637	424.863	427.408	578.366
Prejeta kratkoročna bančna posojila	250.000	250.000	250.000	0	0
Finančne obveznosti za obresti	6.294	44.188	27.737	11.413	5.038
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.198.120	1.198.120	1.198.120	0	0
Skupaj	4.885.051	4.922.945	3.400.720	938.821	583.403

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2016					
v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let
Neizvedene finančne obveznosti					
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	3.500.000	3.500.000	1.500.000	1.500.000	500.000
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi	1.848.224	1.848.224	417.057	423.597	1.007.570
Prejeta kratkoročna bančna posojila	250.000	250.000	250.000		
Finančne obveznosti za obresti	18.788	133.746	76.528	37.399	19.819
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.202.285	1.202.285	1.202.285	0	0
Skupaj	6.819.297	6.934.255	3.445.870	1.960.996	1.527.389

c) Obrestno tveganje

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

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

v EUR	2017	2016
Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	342.173	40.327
Finančne obveznosti	0	0
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	3.686.931	5.617.012

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	v EUR
			Razlika obresti v EUR
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2017 – Skupina Union hoteli	80.586	1,62	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	104.703	2,24	24.117
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	47.690	1,01	-32.896
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	118.957	2,54	38.371
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	33.436	0,7	-47.150

d) Cenovno tveganje

Skupina je izpostavljena cenovnim tveganjem na prodajni in nabavni strani. Na prodajni strani je bila skupina v zadnjih letih deležna nihanj povprečne dnevne cene na zasedeno sobo, ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada močna cenovna konkurenca. Skupina cenovno tveganje na prodajni strani obvladuje s pospešenim izvajanjem prodajno marketinških aktivnosti, usmerja se na nove trge in kupce ter inovativne pristope na trgu. Od leta 2015 naprej deluje tudi oddelek za upravljanje s prihodki, t. i. »Revenue Management«.

V preteklem obdobju smo prevetрили pravno-formalna razmerja z dobavitelji, optimirali nabavne cene ter dosegli ugodnejše plačilne pogoje. Ves čas kontroliramo vhodne količine, primerjamo cene in po potrebi zamenjamo dobavitelja. 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.

e) 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 15.1.2018, v vseh svojih hotelih ukinila menjalniško poslovanje iz razloga zmanjševanja stroškov upravljanja z gotovino v tuji valuti.

f) Upravljanje s kapitalom

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

Skupina Union hoteli redno spremlja ključne kazalnike kapitalske ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Skupina v letu 2017 izkazuje čisti dobiček v višini 2,82 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 kapitalom (gearing ratio):

	v EUR	
GEARING RATIO	31.12.2017	31.12.2016
Finančne obveznosti	3.686.931	5.617.012
Denarna sredstva	4.154.451	2.862.343
Neto finančne obveznosti	-467.520	2.754.669
Kapital	36.176.024	33.775.043
Gearing ratio (v %)	-1,3%	8,2%

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in kapitalom je razvidno, da skupina Union hoteli ni prezadolžena. Izračunani delež neto finančnih obveznosti je negativen, kar pomeni, da je bila Skupina na dan 31.12.2017 sposobna poplačati vse svoje obveznosti do bank in leasing hiš.

g) Poštena vrednost

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

Druge delnice v višini 175.492 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Z nakupom 373 delnic Pokojninske družbe A se je v letu 2017 naložba povečala za 32.078 evrov. 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.

v EUR	Knjigovodska vrednost 2017	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2017	Knjigovodska vrednost 2016	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2016
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	175.492	0	0	175.492	175.492	143.414	0	0	143.414	143.414
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	175.492	0	0	175.492	175.492	143.414	0	0	143.414	143.414
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	5.458.014	4.154.451	0	1.303.563	5.458.014	4.284.522	2.862.343	0	1.422.179	4.284.522
Dana posojila	2.163	0	0	2.163	2.163	326	0	0	326	326
Poslovne terjatve do kupcev	1.301.400	0	0	1.301.400	1.301.400	1.421.853	0	0	1.421.853	1.421.853
Denarna sredstva in depoziti	4.154.451	4.154.451	0	0	4.154.451	2.862.343	2.862.343	0	0	2.862.343
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	4.885.051	0	0	0	0	6.819.297	0	0	6.819.297	6.819.297
Finančne obveznosti	3.686.931	0	0	0	0	5.617.012	0	0	5.617.012	5.617.012
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.198.120	0	0	0	0	1.202.285	0	0	1.202.285	1.202.285

3.1.7 Izjava o odgovornosti upravnega odbora

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze skupine UNION HOTELI za leto, končano 31. 12. 2017, na straneh od 45 do 49 in pojasnila h konsolidiranim računovodskim izkazom na straneh od 50 do 75.

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


Upravni odbor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družb UNION HOTELI, d. d., in IP, Central, d. o. o., ki sta 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



Peter Krivic, namestnik predsednice



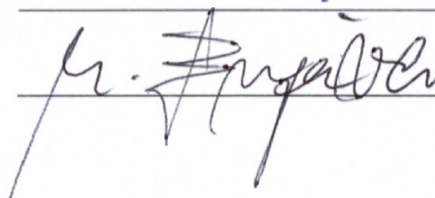
Tadeja Čelar, članica



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



Ljubljana, 26. 4. 2018

3.1.8 Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja

Po datumu izkaza finančnega položaja 31. 12. 2017 ter do potrditve letnega poročila za leto 2017 v skupini ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2017.

3.1.9 Poročilo neodvisnega revizorja za skupino UNION HOTELI



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 2017 ter konsolidiran izkaz poslovnega izida, konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa, konsolidiran izkaz gibanja kapitala in konsolidiran izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi konsolidirani računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev konsolidiranega finančnega položaja Skupine UNION HOTELI na dan 31. decembra 2017 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. 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 ustrezna 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 in naložbenih nepremičnin

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine na 31.12.2017 znašajo 37.818 tisoč EUR in so pomembne za skupino, ker predstavljajo 85% vseh konsolidiranih sredstev skupine na dan 31. decembra 2017. Poslovodska presoja indikatorjev za slabitve opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne poslovodske presoje. Poslovodstvo je presodilo, da ne obstajajo indikatorji za slabitve, zato test slabitve ni bil opravljen.

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

Ocenili smo poslovodsko presojo indikatorjev za slabitve opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin. Analizirali smo finančno poslovanje skupine v primerjavi s planom. Pridobili smo tudi razumevanje plana investicij skupine.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij skupine v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin v pojasnilu Slabitev nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 2 h konsolidiranim računovodskim izkazom skupine.



Druge informacije

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

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

V zvezi z revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov je naša odgovornost, da te druge informacije preberemo in presodimo, ali so pomembno neskladne s konsolidiranimi računovodskimi izkazi oziroma, ali na podlagi informacij, ki smo jih pridobili pri reviziji ali sicer menimo, da so pomembno napačne. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom ali predpisi in predvsem, ali so te druge informacije usklajene z zakonom ali predpisi glede formalnih zahtev in postopkov za pripravo drugih informacij z vidika pomembnosti in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presojo, zasnovane na teh drugih informacijah.

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

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

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

Odgovornost poslovodstva in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. za konsolidirane računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno 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 poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov skupine odgovorno 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 poslovodstvo družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija je 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 izvirajo 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 očen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost skupine, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne



negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v 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 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 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, 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 družbe nas je imenoval njen z zakonom določen organ dne 19.7.2017, naše imenovanje pa je potrdila skupščina delničarjev družbe dne 28. 8. 2017. Celotno neprekinjeno obdobje, vključno s predhodnimi podaljšanji našega sodelovanja z družbo (podaljšanje prvotnega obdobja za katerega smo bili imenovani za revizorja družbe) in ponovnimi imenovanji za zakonitega revizorja družbe, znaša 4 leta.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

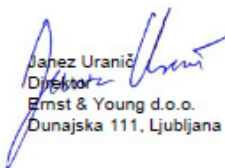
Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe UNION HOTELI d.d., ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko.

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 razkrte v letnem poročilu in računovodskih izkazih, nismo za družbo in njene odvisne družbe opravili nobenih drugih storitev.

Ljubljana, 25.4.2018


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


 Revizija, poslovno
 svetovanje d.o.o., Ljubljana 1


 Mateja Repušič
 Pooblaščenca revizorka

3.2 Računovodsko poročilo UNION HOTELI, d. d.

3.2.1 Izkaz poslovnega izida

		v EUR		
	Postavka	Pojasnila	2017	2016
1.	Čisti prihodki od prodaje	2	20.970.418	17.528.290
a)	Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		20.970.418	17.528.290
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	3	12.694.638	11.017.944
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		8.275.781	6.510.346
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	3	1.495.927	1.352.368
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	3	3.567.941	2.403.750
a)	Stroški splošnih dejavnosti		3.241.269	2.300.520
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		272.743	20.592
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		53.930	82.638
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	4	199.235	122.049
7.	Finančni prihodki iz deležev	5	0	0
a)	Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	5	45.154	49.269
a)	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		44.850	49.141
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		304	128
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	5	4.400	11.931
a)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		4.400	11.931
10.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	6	0	624
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	6	80.585	148.738
a)	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		51.324	113.063
b)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		29.262	35.675
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	6	3.180	2.414
a)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		232	472
b)	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		2.947	1.942
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		3.376.936	2.785.701
14.	Davek od dobička		664.818	459.497
	- od tega davek od dobička	7	641.575	467.297
	- od tega odloženi davki	8	23.243	-7.800
15.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		2.712.118	2.326.204

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

3.2.2 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

		v EUR	
POSTAVKA		2017	2016
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		2.712.118	2.326.204
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida		0	0
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		13.764	-1.354
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida		13.764	-1.354
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		2.725.882	2.324.850

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

3.2.3 Izkaz finančnega položaja

			v EUR	
	Postavka	Pojasnila	31.12.2017	31.12.2016
A.	Nekratkoročna sredstva		38.680.926	39.249.922
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	10	229.172	228.599
1.	Dolgoročne premoženjske pravice		224.935	220.005
2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		4.236	8.594
II.	Opredmetena osnovna sredstva	11	31.243.929	31.610.409
1.	Zemljišča in zgradbe		28.717.884	28.972.057
a)	Zemljišča		4.239.383	3.804.653
b)	Zgradbe		24.478.501	25.167.404
2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.889.382	2.093.589
3.	Druge naprave in oprema		561.985	512.062
4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		74.678	32.701
a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		25.912	3.699
b)	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		48.766	29.002
5.	Osnovna čreda		0	0
6.	Večletni nasadi		0	0
III.	Naložbene nepremičnine	12	3.622.382	3.626.679
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	13	3.516.553	3.692.101
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		1.225.492	1.193.414
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		1.050.000	1.050.000
b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah		0	0
c)	Druge delnice in deleži		175.492	143.414
2.	Dolgoročna posojila		2.291.061	2.498.687
a)	Dolgoročna posojila družbam v skupini		2.291.061	2.498.607
b)	Dolgoročna posojila drugim		0	80
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davke	8	68.891	92.134
B.	Kratkoročna sredstva		6.486.788	5.209.888
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge	14	344.422	283.592
1.	Material		277.062	266.686
2.	Proizvodi in trgovsko blago		9.003	9.476
3.	Predujmi za zaloge		58.357	7.430
III.	Kratkoročne finančne naložbe	15	559.988	204.666
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		278	196
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		268	195
a1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil družbam v skupini		268	195
b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		10	1
b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		10	1
2.	Kratkoročna posojila		559.710	204.470
a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		557.547	204.224
b)	Kratkoročna posojila drugim		2.163	246
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	16	1.801.705	1.926.961
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		155.829	214.261
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		1.214.781	1.294.167
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		237.659	234.731
4.	Druge kratkoročna sredstva		193.436	183.802
V.	Denarna sredstva	17	3.780.672	2.794.669
	SREDSTVA SKUPAJ		45.167.714	44.459.810
A.	Kapital	18	36.976.369	34.665.601
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		111.420	0
3.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
4.	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-111.420	0
IV.	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		-8.799	-22.563
V.	Preneseni čisti poslovni izid		7.126.524	5.215.436
VI.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		2.712.118	2.326.204
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	19	1.050.795	1.198.207
1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		436.375	412.893
2.	Druge rezervacije		0	100.000
3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		614.420	685.314
C.	Dolgoročne obveznosti		1.575.736	3.466.240
I.	Dolgoročne finančne obveznosti	20	1.505.774	3.431.167
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		500.000	2.000.000
2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		1.005.774	1.431.167
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti	21	69.963	35.073
1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		69.963	35.073
Č.	Kratkoročne obveznosti		5.564.814	5.129.762
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti	20	2.181.157	2.185.845
1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		1.750.000	1.750.000
2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		431.157	435.845
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti	21	3.383.657	2.943.917
1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		62.745	251.934
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.049.129	1.079.442
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		145.420	138.344
4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		2.126.363	1.474.197
	KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		7.140.550	8.596.002
	KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		45.167.714	44.459.810

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 2017

	v EUR											
	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička					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 odobna postavka)	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL	
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VI/2	VII	
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2016)	7.485.695	14.572.118	759.669				4.329.042	-22.563	5.215.436	2.326.204		34.665.601
a) Preračuni za nazaj												0
b) Prilagoditve za nazaj												0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2017)	7.485.695	14.572.118	759.669				4.329.042	-22.563	5.215.436	2.326.204		34.665.601
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki				111.420	-111.420				-415.116			-415.116
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev				111.420	-111.420				-111.420			-111.420
b) Izplačilo dividend									-303.696			-303.696
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja								13.764		2.712.118		2.725.882
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta										2.712.118		2.712.118
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti								13.764				13.764
B.3 Spremembe v kapitalu									2.326.204	-2.326.204		0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavne kapitala									2.326.204	-2.326.204		0
C. Končno stanje 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		36.976.369
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA									7.126.524	2.712.118	0	9.838.642

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

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2016

	v EUR											
	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička					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 odobna postavka)	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL	
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VI/2	VII	
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2015)	7.485.695	14.572.118	759.669				4.329.042	-21.209	4.486.647	1.338.705		32.950.667
a) Preračuni za nazaj												0
b) Prilagoditve za nazaj												0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2016)	7.485.695	14.572.118	759.669				4.329.042	-21.209	4.486.647	1.338.705		32.950.667
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki									-609.916			-609.916
a) Izplačilo dividend									-609.916			-609.916
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja									-1.354	2.326.204		2.324.850
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta										2.326.204		2.326.204
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti									-1.354			-1.354
B.3 Spremembe v kapitalu									1.338.705	-1.338.705		0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavne kapitala									1.338.705	-1.338.705		0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2016	7.485.695	14.572.118	759.669				4.329.042	-22.563	5.215.436	2.326.204		34.665.601
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA									5.215.436	2.326.204	0	7.541.640

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

3.2.5 Izkaz denarnih tokov

		v EUR	
	Postavka	2017	2016
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	6.688.400	4.655.548
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	21.173.186	17.661.304
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-13.819.968	-12.546.259
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-664.818	-459.497
b)	Plačani davek od dohodka pravnih oseb	-747.452	-319.628
	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-356.187	100.344
c)	Začetne manj končne poslovne terjatve	80.960	-538.009
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-9.634	52.467
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	23.243	-7.800
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
	Začetne manj končne zaloge	-60.830	-15.659
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	-132.594	671.892
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-257.331	-62.547
	Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
č)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b+c)	5.584.763	4.436.264
B.	Denarni tokovi pri investiranju		
a)	Prejemki pri investiranju	365.424	602.349
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih	45.154	49.503
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	2.101	0
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	142.621	1.646
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	175.548	0
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	0	551.200
b)	Izdatki pri investiranju	-2.538.317	-1.401.009
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-64.803	-31.115
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-2.025.160	-1.173.512
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-93.030	-7.424
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	-38.958
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-355.322	-150.000
c)	Prebitek prejemkov pri investiranju ali prebitek izdatkov pri investiranju (a+b)	-2.172.892	-798.660
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	0	682.000
	Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	182.000
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	500.000
b)	Izdatki pri financiranju	-2.425.867	-2.625.026
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-80.585	-153.216
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-1.930.082	-2.166.352
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-415.200	-305.458
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a+b)	-2.425.867	-1.943.026
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	3.780.672	2.794.669
a)	Denarni izid v obdobju	986.003	1.694.578
b)	Začetno stanje denarnih sredstev	2.794.669	1.100.091

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

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 26. 4. 2018.

Osnovne računovodske usmeritve

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitev v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za leto 2017. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na dan 31. 12. 2016, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2017 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 OPMSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Na novo sprejeti standardi in pojasnila

MRS 12: Pripoznavanje odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube (dopolnila)

Namen dopolnil standarda je pojasniti zahteve v zvezi s pripoznavanjem odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube ter na ta način nasloviti različno prakso pri uporabi določil MRS 12 Davek iz dobička v praksi. V praksi namreč podjetja uporabljajo različne pristope pri obračunavanju odbitne začasne razlike iz naslova znižanja poštene vrednosti pri izterjavi sredstva nad njegovo neodpisano vrednostjo, v povezavi z verjetno razpoložljivostjo prihodnjega obdavčljivega dobička in pri skupni oziroma ločeni oceni višine odloženih terjatev za davek za nerealizirane izgube.

Dopolnila ne vplivajo na računovodske izkaze družbe.

MRS 7: Razkritje spodbud (dopolnila)

Dopolnila MRS 7 od podjetja zahtevajo, da v svoje računovodske izkaze vključi razkritja, ki uporabnikom računovodskih izkazov omogočajo oceno spremembe v višini obveznosti podjetja iz naslova financiranja, vključno s tistimi, ki so posledica sprememb, ki imajo ali pa tudi nimajo vpliva na denarne tokove. Dopolnila določajo, da lahko podjetje pri izpolnjevanju zahtev po razkritju pripravi tudi v tabelarni obliki kot uskladitev med začetnim in končnim stanjem obveznosti iz financiranja v izkazu finančnega položaja, vključno s spremembami denarnih tokov iz financiranja, spremembami, ki so posledica pridobitve ali izgube kontrole nad odvisnimi družbami ali drugimi podjetji, učinek sprememb deviznih tečajev, spremembe poštene vrednosti in druge spremembe.

V skladu z dopolnili standarda, je družba v svoje poročilo vključila dodatna razkritja.

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde IASB je objavil sklop letnih izboljšav MSRP za obdobje 2014-2016, ki predstavlja zbirko dopolnil MSRP. V nadaljevanju navedene izboljšave EU še ni odobrila.

MSRP 12 Razkritje deležev v drugih podjetjih: Dopolnila pojasnjujejo, da zahteve po razkritju v MSRP 12 (razen tistih, ki so povzeti v računovodskih izkazih hčerinskih družb, skupnih podvigov in pridruženih družb), veljajo za delež podjetja v odvisni družbi, skupnem

podvigu ali pridruženem podjetju, ki je razvrščen med sredstva za prodajo, za razdelitev ali kot ustavljeno poslovanje v skladu z MSRP 5.

Dopolnila ne vplivajo na računovodske izkaze družbe.

Pomembne računovodske ocene in presoje

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

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

Oslabitev nefinančnih sredstev:

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

Posloводство meni, da ne obstajajo znamenja, ki bi nakazovala potrebo po slabitvi dolgoročnih nefinančnih sredstev, zato v letu 2017 ta sredstva niso bila slabljena.

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 razmejitev 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 nevratljive nakupne dajatve. Neopredmetena dolgoročna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je podjetje za svojo računovodsko usmeritev izbralo 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 2,33 % in 50 %, med tem ko se je v letu 2016 gibal med 2,33 % in 30 %. Sprememba amortizacijskih stopenj ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva družbe obsegajo zemljišča, gradbene objekte, stanovanja, počitniške zgradbe, 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 nevratljive 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 podjetje za svojo računovodsko usmeritev izbralo 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. Za zgradbe se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini 2,3 % do 6 % (povprečna stopnja amortiziranja zgradb ne presega 3 %) in se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile, za opremo pa se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %, med tem ko so bile v letu 2016 amortizacijske stopnje od 6,67 % do 30 %. Sprememba amortizacijskih stopenj pri opremi ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Družba prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2017 niso prevrednotovala.

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 zasluzke 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 je od 2,3 % do 5 %. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslavitve se pripozna v izkazu poslovnega izida. Naložbene nepremičnine se v letu 2017 niso prevrednotovale.

Finančne naložbe

Finančne naložbe so razporejene v finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida, finančne naložbe do zapadlosti, finančne naložbe razpoložljive za prodajo in finančne naložbe v posojila in terjatve. Razporeditev je odvisna od namena pridobitve.

Vse dolgoročne finančne naložbe so na začetku izkazane po pošteni vrednosti. Poštena vrednost naložb, s katerimi se trguje na organiziranih trgih, je določena v višini objavljene cene na borzi, za ostale pa je določena na podlagi podobnega inštrumenta.

Finančne naložbe do zapadlosti obsegajo finančna sredstva z določljivimi plačili. Na dan poročanja so ovrednotene po metodi odplačne vrednosti z uporabo metode efektivne obrestne mere. Vsi dobički oz. izgube se pripoznajo v izkazu poslovnega izida.

Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo, se izkazujejo po pošteni vrednosti oz. po nabavni, če se prva ne more zanesljivo določiti. Dobički in izgube se pripoznajo v kapitalu, dokler naložba ni odtujena. Če je naložba odtujena, se dobiček ali izguba pripozna v izkazu poslovnega izida.

Finančne naložbe v posojila in terjatve so finančna sredstva z določljivimi plačili, s katerimi se ne trguje na organiziranem trgu in jih skupina ne namerava kmalu prodati. Izmerijo se po metodi odplačne vrednosti.

V ločenih računovodskih izkazih družbe UNION HOTELI, d. d., se naložbe v odvisne družbe merijo po nabavni vrednosti v skladu z MRS 27. Odvisna družba je družba, ki jo družba UNION HOTELI, d. d., obvladuje, kar pomeni, da ima zmožnost odločanja o njenih finančnih in poslovnih usmeritvah.

Oslabitev finančnih sredstev

Na dan poročanja družba oceni vrednost finančnega sredstva, da presodi, ali obstaja kako objektivno znamenje oslabilave sredstva. Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi nekega dogodka prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega sredstva.

Pri pomembnih finančnih sredstvih se ocena oslabilave izvede posamično, pri ostalih pa skupinsko glede na njihove skupne značilnosti pri izpostavljenosti tveganjem.

Izguba zaradi oslabilave v zvezi s finančnim sredstvom, razpoložljivim za prodajo, se izračuna glede na njegovo trenutno pošteno vrednost, izkaže pa se v kapitalu.

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter predujmi za zaloge. Družbazaloge vrednoti po metodi povprečnih drsečih cen. Popisni presežki in primanjkljaji so izkazani med stroški. Zaloge se v primeru oslabilave 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 oslabilave prevrednotujejo. Morebitne oslabilave 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.

Terjatve

Terjatve družbe so razporejene v postavkah terjatev do kupcev, terjatev za predujme, terjatev do zaposlenih, terjatev do države (vstopni DDV, DDPO) in drugih kratkoročnih poslovnih terjativah.

Kratkoročne poslovne terjatve so pripoznane v vrednosti izdanih računov, zmanjšane za morebitne popravke vrednosti. Terjatve, ki niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se v breme stroškov oblikuje popravek vrednosti terjatev. 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 le-te 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, za take kupce poizkušamo pridobiti kvaliteta zavarovanja. Udenarjeni del že odpisanih in iz evidence izločenih terjatev se prikazuje v prihodkih.

Med druga kratkoročna sredstva se evidentirajo terjatve, ki se bodo pojavile v letu dni in katerih nastanek je verjeten. Zajeti so kratkoročno odloženi stroški in kratkoročno nezaračunani prihodki, ki se ne prevrednotujejo. Ob zaključnem računu se preveri realnost in upravičenost njihovega obstoja.

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 poštenu 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 vračunanane stroške ter za dolgoročno razmejene subvencije. Na osnovi aktuarskega izračuna so pripoznani nerealizirani aktuarski dobički ali izgube tekočega leta za odpravnine v kapitalu, stroški sprotnega službovanja in stroški obresti pa so izkazani v izkazu poslovnega izida. Za jubilejne nagrade so v izkazu poslovnega izida prikazani tako stroški sprotnega službovanja, stroški obresti kot aktuarski dobički ali izgube.

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

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

Državne podpore

Državne podpore se na začetku pripoznajo v računovodskih izkazih kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se pripoznava strogo dosledno kot prihodki v obdobjih, v katerih nastajajo zadevni stroški, ki naj bi jih le-te nadomestile. S sredstvi povezane državne podpore se v izkazu poslovnega izida pripoznava strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

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).

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. 2016 in 31. 12. 2017, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2017 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Novi MSRP standardi in pojasnila, ki jih je sprejela EU, a še niso veljavna

V nadaljevanju je predstavitev standardov in pojasnil, ki jih je sprejela EU, vendar do datuma skupinskih računovodskih izkazov, še niso stopila v veljavo. Skupina namerava te standarde in pojasnila upoštevati pri pripravi svojih računovodskih izkazov, ob njihovi uveljavitvi. Skupina ni sprejela nobenega od spodaj navedenih standardov pred začetkom njihove uporabe.

MSRP 9 Finančni instrumenti: Razvrščanje in merjenje

Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Končna različica MSRP 9 Finančni instrumenti vključuje vse posamezne faze projekta prenove MSRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice MSRP 9. Standard uvaja nove zahteve pri razvrščanju, merjenju, slabitvi finančnih instrumentov in obračunavanju varovanja pred tveganji.

Sprejem prenovljenega standarda MSRP 9 vpliva na razporeditev in merjenje finančnih sredstev skupine, ne vpliva pa na razvrstitev in merjenje njenih finančnih obveznosti.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

MSRP 15 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga bodo morala podjetja upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz naslova pogodb s kupci (z omejenimi izjemami), ne glede na vrsto transakcij, ki prinašajo prihodke ali industrijsko panogo. Zahteve standarda veljajo tudi za pripoznanje in merjenje dobičkov in izgub pri prodaji nekaterih nefinančnih sredstev, ki niso posledica običajne dejavnosti podjetja (npr. prodaja nepremičnin, naprav in opreme ali neopredmetenih sredstev). Standard zahteva od podjetja obsežna razkritja, vključno z razčlenitvijo skupnega zneska prihodkov; informacije o obveznostih v zvezi s prodajo; spremembe v višini pogodbenih sredstev in obveznosti med dvema obdobjema ter ključne poslovodske presoje in ocene.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 15: Prihodki iz pogodb s kupci (pojasnila)

Pojasnila standarda veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Namen pojasnil je obrazložiti, kaj je želel IASB doseči I pri sprejemanju zahtev MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci, zlasti z vidika računovodske obravnave opredeljenih obveznosti iz pogodb s kupci, ki spreminja besedilo načela "ločene opredelitve", obravnave principala v nasprotju z agentom, vključno z oceno, ali nastopa podjetje kot principal ali kot agent ter uporabo načela kontrole in licenciranja, ki zagotavlja dodatne smernice za računovodsko obravnavo intelektualne lastnine in licenčnine. Pojasnila prav tako uvajajo dodatne praktične koristi za podjetja, ki bodisi uporabljajo MSRP 15 v celoti za predhodna obdobja, ali tista, ki se odločijo za uporabo prilagojenega pristopa.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 16: Najemi

MSRP 16 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. MSRP 16 tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najemov obeh pogodbenih strank: najemnika in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb na podlagi enotnega računovodskega modela za vse najemne pogodbe, razen nekaterih izjem. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila 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 naslavlja priznane neskladje med zahtevami MSRP 10 in tistimi iz MRS 28 pri obravnavanju prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Dopolnila zahtevajo, da mora podjetje pripoznati celoten znesek dobička

ali izgube kadar gre za transakcijo, v kateri prevzemnik pridobi obvladovanje enega ali več podjetij (oziroma izpolnjuje pogoje za klasifikacijo kot "business"). IASB je decembra 2015 datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v pričakovanju rezultatov projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MSRP 2: Razvrščanje in merjenje plačilnih transakcij z delnicami (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila uvajajo zahteve glede računovodske obravnave učinkov zahtevanih in netržnih pogojev pri merjenju gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami, pri merjenju poravnave plačilnih transakcij z delnicami z možnostjo neto poravnave z davčnim odtegljajem in za spremembe pogojev pri plačilnih transakcijah z delnicami, ki vpliva na prerazvrstitev gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami v s kapitalom poravnane plačilne transakcije z delnicami. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

MRS 40: Prenos naložbenih nepremičnin (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila pojasnjujejo, kdaj mora podjetje nepremičnine, vključno s tistimi, ki so v gradnji ali razvoju, prerazvrstiti v ali iz naložbenih nepremičnin. Dopolnila pojasnjujejo, da pride do spremembe v uporabi takrat, ko nepremičnina izpolnjuje ali preneha izpolnjevati opredelitev naložbene nepremičnine in obstajajo dokazi o spremembi v njeni uporabi. Sprememba namere posloводства družbe v zvezi z uporabo nepremičnine sama po sebi ne predstavlja spremembe v uporabi. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila MSRP 9: Lastnosti predplačil z negativnim nadomestilom

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila omogočajo podjetju, da finančna sredstva z lastnostmi predplačil, ki pogodbeni stranki omogočajo prejem oziroma zahtevajo plačilo razumnega nadomestila za predčasno prekinitev pogodbe (z vidika imetnika finančnega sredstva gre za "negativno nadomestilo"), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Dopolnila MRS 28: Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. 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 MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora podjetje pri pripoznanju dolgoročnih naložb, ki niso merjena po kapitalski metodi, uporabiti določila MSRP 9 Finančni instrumenti, preden začne uporabljati MRS 28. Pri uporabi MSRP 9 podjetje ne upošteva nikakršnih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih naložb, ki sicer izhajajo iz MRS 28. Dopolnil standarda EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

OPMSRP 22: Transakcije v tuji valuti in predplačilo

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo uvaja obrazložitev obračunavanja transakcij, ki vključujejo potrdilo o prejemu ali plačilu predplačila v tuji valuti. Pojasnilo se nanaša na transakcije v tuji valuti, kadar podjetje pripozna nedenarno sredstvo ali nedenarno obveznost iz naslova plačila ali prejema predplačila preden pripozna s tem povezana sredstva, odhodke ali prihodke.

Pojasnilo navaja, da morajo za določitev menjalnega tečaja, podjetja uporabiti datum prvotnega pripoznanja nedenarnega predplačila ali odloženih prihodkov (obveznosti). V primeru večjega števila izplačil ali predplačil, mora podjetje določiti datum transakcije vsakega izplačila ali predplačila. Pojasnil EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

Letne izpopolnitve standardov IFRS® v obdobju 2014-2016

Izpopolnitve vključujejo dopolnila dveh standardov:

- MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja. Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Dopolnilo odpravlja kratkoročne izjeme za razkritja v zvezi s finančnimi instrumenti, zaslužki zaposlenecv in investicijskimi družbami, ki sicer veljajo pri prvi uporabi MSRP.
- MRS 28: Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige. Standard velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali kasneje. Dopolnila pojasnjujejo, da lahko podjetje ob začetnem pripoznanju, vsako naložbo v pridruženo podjetje ali skupno podjetje, ki je v lasti podjetja, ki je kapitalska organizacija ali druga kvalificirana oseba, izmeri po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida.

OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dobička

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo obravnava obračunavanje davka od dobička takrat, ko davčna obravnava vključuje negotovost, ki vpliva na uporabo MRS 12 Davek iz dobička. Pojasnilo uvaja smernice za: obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj; inšpekcijske preglede davčnih organov; uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti in obenem upošteva spremembe dejstev in okoliščin. Pojasnil EU še ni odobrila.

Družba je ocenila vpliv standarda in ocenjuje, da standard ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze.

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.

Pojasnilo 2: Čisti prihodki iz prodaje

	v EUR	
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	2017	2016
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	312.457	231.725
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	20.109.875	16.781.183
Prihodki od najemnin na domačem trgu	548.086	515.382
SKUPAJ	20.970.418	17.528.290

Pojasnilo 3: Analiza stroškov in odhodkov

	v EUR				
	Proizvajalni stroški 2017	Stroški prodajanja 2017	Stroški splošnih dejavnosti 2017	SKUPAJ 2017	SKUPAJ 2016
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	39.417	0	0	39.417	35.804
Stroški materiala	2.654.985	20.215	52.548	2.727.748	2.465.062
Stroški storitev	3.357.541	555.523	787.801	4.700.866	3.849.279
Stroški dela	4.279.085	907.445	1.508.668	6.695.197	5.964.222
Amortizacija	2.078.217	12.431	43.696	2.134.344	2.042.912
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	272.743	272.743	20.593
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0	0	53.930	53.930	82.638
Rezervacije	0	0	0	0	17.986
Drugi poslovni odhodki	285.392	314	848.555	1.134.262	295.566
SKUPAJ	12.694.638	1.495.927	3.567.941	17.758.506	14.774.062

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v znesku 272.743 evrov nanašajo na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih v znesku 53.930 evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 16).

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v EUR	
Postavka	2017	2016
I. SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0
II. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.468.030	6.350.145
1. Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini	0	0
2. Nabavna vrednost prodanega blaga - drugo	39.417	35.804
4. Stroški materiala - nabava v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	648	1.954
5. Stroški materiala - nabava izven skupine	2.727.099	2.463.108
7. Stroški storitev v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	118.376	79.307
8. Stroški drugih storitev	4.582.490	3.769.972
III. STROŠKI DELA	6.695.198	5.964.222
1. Plače in nadomestila plač	4.660.332	4.295.990
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	534.384	467.705
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	356.121	310.326
4. Drugi stroški dela	1.144.360	890.201
IV. AMORTIZACIJA	2.134.344	2.042.912
1. Amortizacija neopredmetenih sredstev	59.873	28.403
2. Amortizacija nepremičnin	1.524.651	1.473.926
3. Amortizacija naložbenih nepremičnin	97.328	96.078
4. Amortizacija opreme	452.492	444.505
V. OSTALI STROŠKI	1.460.934	416.783
1. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	0	20.593
2. Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	272.743	82.638
3. Druge rezervacije	53.930	17.986
4. Drugi odhodki poslovanja	1.134.262	295.566
VI. POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	17.758.506	14.774.062

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

Pojasnilo 4: Drugi poslovni prihodki

	v EUR	
Drugi poslovni prihodki	2017	2016
Prihodki od odprave rezervacij	3.765	0
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	122.243	89.758
Prevrednotovalni poslovni prihodki	73.227	32.291
SKUPAJ	199.235	122.049

V letu 2017 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prevrednotovalni poslovni prihodki v višini 73.227 evrov, ki jih sestavljajo prihodki iz naslova izterjanih že popravljenih terjatev ter prihodki od razlike med prodajno in knjigovodsko vrednostjo prodanih osnovnih sredstev;
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 122.243 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2017, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 5: Finančni prihodki

	v EUR	
Finančni prihodki	2017	2016
Finančni prihodki iz posojil - obresti v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	44.850	49.141
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	304	128
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.316	4.875
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	2.084	7.056
SKUPAJ	49.554	61.200

Pojasnilo 6: Finančni odhodki

	v EUR	
Finančni odhodki	2017	2016
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	51.324	113.063
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	29.262	35.675
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.036	538
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	2.144	1.876
Finančni odhodki (izgube) od prodaje dolgoročnih finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz oslabitve	0	624
SKUPAJ	83.765	151.776

Pojasnilo 7: Davek od dohodka pravnih oseb

	v EUR	
	2017	2016
Davek iz dobička		
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	21.219.207	17.711.539
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-47.733	-48.669
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje	0	0
Davčno priznani prihodki	21.171.474	17.662.870
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	17.842.271	14.925.838
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-328.788	-300.440
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	58.496	61.096
Davčno priznani odhodki	17.571.979	14.686.494
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	3.599.495	2.976.376
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	6.882	-13.917
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	374	733
DAVČNA OSNOVA	3.606.751	2.963.192
DAVČNA IZGUBA	0	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-230.040	-214.384
OSNOVA ZA DAVEK	3.376.711	2.748.808
DAVEK (19%)	641.575	467.297

Efektivna stopnja davka v letu 2017 znaša 19,0 %, medtem ko je efektivna stopnja davka v letu 2016 znašala 16,8 %.

Pojasnilo 8: Odloženi davek

	v EUR	
	2017	2016
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:		
- v poslovnem izidu (+/-)	-23.243	7.800
SKUPAJ	-23.243	7.800

	v EUR
	Terjatve za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2016	92.134
Popravki po otvoritveni bilanci (+/-)	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2017	92.134
Terjatve/obveznosti za odloženi davek pridobljene s pripojitvijo	0
Odbitne začasne razlike (+)	4.420
Obdavčljive začasne razlike (+)	
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-27.662
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	
Stanje odloženih davkov 31.12.2017	68.891

	v EUR
	Terjatve za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2015	84.334
Popravki po otvoritveni bilanci (-/+)	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2016	84.334
Odbitne začasne razlike (-)	10.899
Obdavčljive začasne razlike (-)	-
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-11.847
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	-
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	8.881
Stanje odloženih davkov 31.12.2016	92.134

anah rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev.

Terjatve in obveznosti za odloženi davek se v okviru izkaza finančnega položaja izkazujejo v pobotnem znesku in v letu 2017 znašajo 68.891 evrov (v letu 2016 92.134 evrov).

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

	v EUR	
	2017	2016
Čisti poslovni izid na delnico		
Čisti poslovni izid	2.712.118	2.326.204
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	1,51	1,30
Dividende	2017	2016
dividenda po sklepu skupščine	303.695	609.915
izplačane dividende	607.475	305.458
Dividende na delnico	0,17	0,34

V letu 2017 so se po sklepu 31. skupščine družbe Union hoteli, d. d. z dne 28. 8. 2017 razdelile dividende za poslovno leto 2016 v skupni višini 303.695 evrov. Družba je poleg dividend za poslovno leto 2016, v letu 2017 izplačala tudi dividende za poslovno leto 2015 v skladu s sklepom sprejetim na 30. Skupščini družbe dne 30. 12. 2016.

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2017:

Opis	v EUR		
	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2016	828.985	8.594	837.579
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2017	828.985	8.594	837.579
Neposredna povečanja - nakupi			0
Prenos z investicij v teku	64.803		64.803
Prenos med družbami v skupini - nakup			0
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-1.528	-4.358	-5.886
Nabavna vrednost 31.12.2017	892.260	4.236	896.497
Popravek vrednosti 31.12.2016	608.980	0	608.980
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2017	608.980	0	608.980
Amortizacija v letu	59.873		59.873
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-1.528		-1.528
Popravek vrednosti 31.12.2017	667.325	0	667.325
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	224.935	4.236	229.172
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	220.005	8.594	228.599

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2017 niso bila zastavljena.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2016:

Opis	v EUR		
	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2015	594.838	8.751	603.589
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2016	594.838	8.751	603.589
Neposredna povečanja - nakupi		2.100	2.100
Prenos z investicij v teku	205.132		205.132
Prenos med družbami v skupini (družbe v skupini ACH) - nakup	29.015		29.015
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-2.257	-2.257
Nabavna vrednost 31.12.2016	828.985	8.594	837.579
Popravek vrednosti 31.12.2015	580.578	0	580.578
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2016	580.578	0	580.578
Amortizacija v letu	28.402		28.402
Popravek vrednosti 31.12.2016	608.980	0	608.980
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	220.005	8.594	228.599
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	14.260	8.751	23.011

Med neopredmetenimi sredstvi je družba izkazovala premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2016 niso bila zastavljena.

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2017:

											v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Skupaj oprema	SKUPAJ	
Nabavna vrednost 31.12.2016	3.804.653	66.172.871	0	69.977.524	11.962.500	556.633	3.699	29.002	12.551.834	82.529.358	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Nabavna vrednost 01.01.2017	3.804.653	66.172.871	0	69.977.524	11.962.500	556.633	3.699	29.002	12.551.834	82.529.358	
Neposredna povečanja - nakupi	434.730	1.104.893	1.658.565	3.198.188	255.308	50.182	366.595	330.709	1.002.794	4.200.982	
Prenos iz investicij v teku			-1.632.653	-1.632.653			-370.294	-310.945	-681.239	-2.313.892	
Prenos med družbami v skupini - nakup				0					0	0	
Zmanjšanja - prodaja				0	-54.021				-54.021	-54.021	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-932.273		-932.273	-289.376				-289.376	-1.221.649	
Nabavna vrednost 31.12.2017	4.239.383	66.345.491	25.912	70.610.786	11.874.411	606.815	0	48.766	12.529.992	83.140.778	
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	41.005.467	0	41.005.467	9.868.911	44.571	0	0	9.913.482	50.918.949	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Popravek vrednosti 01.01.2017	0	41.005.467	0	41.005.467	9.868.911	44.571	0	0	9.913.482	50.918.949	
Amortizacija		1.524.651		1.524.651	452.233	259			452.492	1.977.143	
Zmanjšanja - prodaja				0	-50.336				-50.336	-50.336	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-663.128		-663.128	-285.778				-285.778	-948.906	
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	41.866.990	0	41.866.990	9.985.029	44.830	0	0	10.029.859	51.896.849	
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	4.239.383	24.478.501	25.912	28.743.796	1.889.382	561.985	0	48.766	2.500.133	31.243.929	
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	3.804.653	25.167.404	0	28.972.057	2.093.589	512.062	3.699	29.002	2.638.352	31.610.409	

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2017 znaša 10.643.490 EUR (na dan 31. 12. 2016: 11.223.318 EUR). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d.

Knjigovodska vrednost sredstev (13. nadstropje Hotela Lev), nabavljenih s finančnim najemom (13. nadstropje Hotela Lev je v lasti NLB Leasing, d. o. o.), znaša na dan 31. 12. 2017 996.546 evrov (na dan 31. 12. 2016: 1.026.789 evrov). Knjigovodska vrednost prevoznih sredstev, nabavljenih s finančnim najemom, znaša na dan 31. 12. 2017 24.716 evrov (na dan 31. 12. 2016: 30.821 evrov).

Družba na dan 31.12.2017 izkazuje 93.916 evrov obveznosti do dobaviteljev v povezavi z nabavo osnovnih sredstev. V izkazih družbe niso evidentirane bodoče obveznosti za nabavo osnovnih sredstev, ki izhajajo iz že sklenjenih pogodb na dan 31.12.2017 in znašajo 161.436 evrov.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2017 niso bila oslABLJENA.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2016:

											v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Skupaj oprema	SKUPAJ	
Nabavna vrednost 31.12.2015	3.804.114	65.552.248	0	69.356.362	11.666.595	539.187	227.374	14.772	12.447.928	81.804.290	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Nabavna vrednost 01.01.2016	3.804.114	65.552.248	0	69.356.362	11.666.595	539.187	227.374	14.772	12.447.928	81.804.290	
Neposredna povečanja - nakupi			670.315	670.315			525.406	13.191	538.597	1.208.912	
Prenos iz investicij v teku	539	662.352	-670.315	-7.424	425.420	17.446	-749.081		-306.215	-313.639	
Prenos med družbami v skupini (družbe v skupini ACH) - nakup				0	72.068			1.039	73.107	73.107	
Zmanjšanja - prodaja				0	-7.952				-7.952	-7.952	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-41.729		-41.729	-193.631				-193.631	-235.360	
Nabavna vrednost 31.12.2016	3.804.653	66.172.871	0	69.977.524	11.962.500	556.633	3.699	29.002	12.551.834	82.529.358	
Popravek vrednosti 31.12.2015	0	39.562.240	0	39.562.240	9.616.129	44.188	0	0	9.660.317	49.222.557	
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0	
Popravek vrednosti 01.01.2016	0	39.562.240	0	39.562.240	9.616.129	44.188	0	0	9.660.317	49.222.557	
Amortizacija		1.473.926		1.473.926	444.122	383			444.505	1.918.431	
Zmanjšanja - prodaja				0	-7.272				-7.272	-7.272	
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-30.699		-30.699	-184.068				-184.068	-214.767	
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	41.005.467	0	41.005.467	9.868.911	44.571	0	0	9.913.482	50.918.949	
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	3.804.653	25.167.404	0	28.972.057	2.093.589	512.062	3.699	29.002	2.638.352	31.610.409	
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	3.804.114	25.990.008	0	29.794.122	2.050.466	494.999	227.374	14.772	2.787.611	32.581.733	

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2016 niso bila oslABLJENA.

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2017:

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2016	36.260	4.743.953	4.780.213
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Nabavna vrednost 01.01.2017	36.260	4.743.953	4.780.213
Neposredna povečanja		93.030	93.030
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	1.153.534	1.153.534
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Popravek vrednosti 01.01.2017	0	1.153.534	1.153.534
Amortizacija		97.328	97.328
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.122	3.622.382
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	36.260	3.590.419	3.626.679

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2017 znaša 2.020.477 evrov (na dan 31. 12. 2016: 2.059.263 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d. Poštena vrednost predstavlja poslovno skrivnost in ni razkrita.

Knjigovodska vrednost dveh nadstropij Hotela Lev (11. in 12. nadstropje), nabavljenih s finančnim najemom (11. in 12. nadstropje Hotela Lev sta v lasti NLB Leasing d. o. o.), ki se oddajata v najem, znaša na dan 31. 12. 2017 1.351.535 evrov (na dan 31. 12. 2016: 1.347.447 evrov).

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 2016:

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2015	36.260	4.736.529	4.772.789
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Nabavna vrednost 01.01.2016	36.260	4.736.529	4.772.789
Prenos z investicij v teku		7.424	7.424
Nabavna vrednost 31.12.2016	36.260	4.743.953	4.780.213
Popravek vrednosti 31.12.2015	0	1.057.456	1.057.456
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Popravek vrednosti 01.01.2016	0	1.057.456	1.057.456
Amortizacija		96.078	96.078
Popravek vrednosti 31.12.2016	0	1.153.534	1.153.534
Knjigovodska vrednost 31.12.2016	36.260	3.590.419	3.626.679
Knjigovodska vrednost 31.12.2015	36.260	3.679.073	3.715.333

Pojasnilo 13: Dolgoročne finančne naložbe

						v EUR	
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	31.12.2017	31.12.2016
	=	+	+	-	=		
Naložbe v delnice in deleže	1.225.492	1.050.000	175.492	0	1.225.492	1.193.414	
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.225.492	1.050.000	175.492	0	1.225.492	1.193.414	
Dolgoročno dana posojila	2.291.061	2.291.061		0	2.291.061	2.498.687	
SKUPAJ dolgoročna posojila	2.291.061	2.291.061	0	0	2.291.061	2.498.687	
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.516.553	3.341.061	175.492	0	3.516.553	3.692.101	

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2017 znašale 3.516.553 evrov in so se glede na leto 2016 spremenile oz. znižale v skupnem znesku za 175.548 evrov.

Družba UNION HOTELI, d. d., je odvisni družbi IP Central, d. o. o., za nakup hotela Central v letu 2014 odobrila kredit v višini 3.280.000 evrov. Stanje dolgoročnega dela posojila, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2017 znašalo 2.291.061 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2029, zavarovanje: hipoteka). Naložb v delnice in deleže je bilo 1.225.492 evrov, od tega v odvisno družbo IP Central, d. o. o., 1.050.000 evrov. Druge delnice v višini 175.492 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Družba UNION HOTELI, d. d. je v letu 2017 z nakupom dodatnih delnic Pokojninske družbe A povečala naložbo za 32.078 evrov.

Pojasnilo 14: Zaloge

					v EUR	
Zaloge	Nabavna vrednost	31.12.2017		Knjigovodska vrednost	31.12.2016	
		Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog				
Surovine in material	277.062	0	277.062	277.062	266.686	
Drobni inventar		0	0	0	0	
Trgovsko blago	9.003	0	9.003	9.003	9.476	
Predujmi za zaloge	58.357	0	58.357	58.357	7.430	
SKUPAJ	344.422	0	344.422	344.422	283.592	

Zaloge na dan 31. 12. 2017 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2017 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 15: Kratkoročne finančne naložbe

						v EUR	
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	Od tega KFN v družbe:		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vred.		
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge		31.12.2017	31.12.2016	
Terjatve za obresti iz naslova danih posojil	278	268	10	0	278	196	
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	278	268	10	0	278	196	
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	209.710	207.547	2.163	0	209.710	204.470	
Kratkoročno dana posojila	350.000	350.000	0	0	350.000	0	
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	559.710	557.547	2.163	0	559.710	204.470	
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	559.988	557.815	2.173	0	559.988	204.666	

Kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2017 v višini 209.710 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročnega posojila, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., v višini 207.547 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2017, zavarovanje: hipoteka; stanje na 31. 12. 2016: 204.470 evrov),
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 88,51 evrov (o. m.: TOM + 3 %, zapadlost: 2018, nezavarovano).
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 2.074,71 evrov (letna o. m.: 5 %, zapadlost: 2019, zavarovano s porokom in premičnino).

Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	v EUR	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	drugih		31.12.2017	31.12.2016
		Kratkoročne terjatve do kupcev	1.513.024		155.785	1.357.238
<i>-od tega že zapadle na dan 31. 12.</i>	669.961	1.035	668.926		669.961	855.163
Dani kratkoročni predujmi in varščine	0		0		0	630
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	135.751		135.751		135.751	139.735
Druge kratkoročne poslovne terjatve	104.434		104.434	-2.527	101.907	94.996
Druge kratkoročna sredstva	193.436		193.436		193.436	183.802
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.946.645	155.785	1.790.860	-144.940	1.801.705	1.926.961

Na dan 31. 12. 2017 je v plačilo zapadlo za 669.961 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 855.163 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabitev.

POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2017	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:		v EUR	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	drugih	2016	
Stanje 1.1.	229.010		229.010	205.840	
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-74.094		-74.094	-31.326	
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-63.906		-63.906	-28.122	
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	53.930		53.930	82.618	
Stanje 31.12.	144.940	0	144.940	229.010	

ANALIZA ZE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	v EUR	
	31.12.2017	31.12.2016
Zapadle v letu 2017	478.148	
Zapadle v letu 2016	46.060	657.419
Zapadle v letu 2015	15.863	37.673
Zapadle v letu 2014	68.950	76.596
Zapadle v letu 2013 in prej	60.940	83.475
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	669.961	855.163

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	v EUR	
	31.12.2017	31.12.2016
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	81.374	71.865
Kratkoročno nezaračunani prihodki	112.062	111.937
SKUPAJ	193.436	183.802

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2017, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (repcijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 17: Denarna sredstva

	v EUR	
DENARNA SREDSTVA	31.12.2017	31.12.2016
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	34.921	40.279
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	3.745.751	2.754.390
SKUPAJ	3.780.672	2.794.669

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

Pojasnilo 18: Kapital

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2017 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.

Družba je v letu 2017 odkupila 7.428 lastnih delnic po ceni 15 EUR/delnico v skupni vrednosti 111.420 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2017 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 2017 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2017	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2017
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-22.563		13.764	-8.799
SKUPAJ	-22.563	0	13.764	-8.799

V letu 2017 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 13.764 evrov.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2016 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2016	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2016
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-21.209	-1.354		-22.563
SKUPAJ	-21.209	-1.354	0	-22.563

V letu 2016 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarsko izgubo v breme rezerv za pošteno vrednost dodatno oblikovane rezervacije v višini 1.354 evrov.

Pojasnilo 19: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

					v EUR
	Rezervacije		Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		SKUPAJ
	Rezervacije za kočljive pogodbe	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	
Stanje 31.12.2016	100.000	412.893	463.133	222.181	1.198.207
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0	0
Stanje 01.01.2017	100.000	412.893	463.133	222.181	1.198.207
Oblikovanje		28.999			28.999
Druga povečanja					0
Koriščenje	-100.000	-5.517	-64.223	-6.672	-176.412
Stanje 31.12.2017	0	436.375	398.910	215.509	1.050.795

V letu 2017 je bil izdelan aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2017. 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. 2017 znaša 436.375 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 (1,1 %);
- 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).

V letu 2017 je bila odpravljena rezervacija v višini 100.000 evrov za kočljive pogodbe na podlagi zaključka postopka v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Med prejetimi državnimi podporami so v višini 397.431 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					v EUR
	Stanje dolga 31.12.2017	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2016
		v letu 2018	v letu 2019	2020-2023	
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	500.000	0	500.000		2.000.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe	1.005.774		427.408	578.366	1.431.167
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	0	927.408	578.366	3.431.167
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	424.863	424.863			417.057
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	1.500.000	1.500.000			1.500.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke	250.000	250.000			250.000
Druge kratkoročne finančne obveznosti	6.294	6.294			18.788
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	2.181.157	0	0	2.185.845
SKUPAJ	3.686.931	2.181.157	927.408	578.366	5.617.012

Finančne obveznosti v višini 2.006.294 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočem zemljišču, kratkoročne finančne obveznosti do bank v višini 250.000 evrov so zavarovane z menicami, z menicami so zavarovane tudi finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 1.430.637 evrov.

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 2017 znašala 1,62 odstotka.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2017, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

					v EUR
v EUR	1.01.2017	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtujitve	31.12.2017	
Kratkoročne finančne obveznosti	2.185.845	-2.010.667	2.005.978	2.181.157	
Dolgoročne finančne obveznosti	3.431.167	0	-1.925.394	1.505.774	
Dividende	609.915	-415.200	108.980	303.695	
Skupaj obveznosti iz financiranja	6.226.927	-2.425.867	189.565	3.990.625	

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2016, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

					v EUR
v EUR	1.01.2016	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtujitve	31.12.2016	
Kratkoročne finančne obveznosti	1.943.229	-1.819.568	2.062.184	2.185.845	
Dolgoročne finančne obveznosti	5.166.660	182.000	-1.917.492	3.431.167	
Dividende	591.976	-305.458	323.397	609.915	
Skupaj obveznosti iz financiranja	7.701.865	-1.943.026	468.089	6.226.928	

Pojasnilo 21: Poslovne obveznosti

	v EUR	
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.12.2017	31.12.2016
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	69.963	35.073
		v EUR
Kratkoročne poslovne obveznosti	31.12.2017	31.12.2016
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.) kot dobavitelja	62.745	8.472
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	1.049.129	1.093.110
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.111.874	1.101.582
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	222.077	283.913
Kratkoročne obveznosti za predujme	145.420	138.344
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	145.420	138.344
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	602.203	578.980
Kratkoročne obveznosti do države	410.721	416.957
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - v skupini	0	229.794
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge	53.028	130.950
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	1.060.411	347.310
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	2.126.363	1.703.991
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	3.383.657	2.943.917

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

	v EUR	
Prejemki članov NS/UO, uprave	2017	2016
Člani uprave	194.293	177.108
Člani nadzornega sveta/upravnega odbora	86.406	80.456
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	634.473	546.072
SKUPAJ	915.172	803.636

Skupni prejemki članov organov vodenja in nadzora v poslovnem letu 2017 (294. člen ZGD-1, 5. odstavek):

		v EUR								
Ime in priimek člana organa vodenja ali nadzora	Funkcija	Fiksni del prejemkov	Variabilni del prejemkov	Udeležba v dobičku	Povračila stroškov	Odpravnina	Zavarovalne premije	Sejnine članom NS	Ostali prejemki v zvezi z delom	Skupaj prejemki
Tomislav Čeh (do 15.11.)	glavni direktor	145.179	32.051		1.053		1.351		7.392	187.026
Dejan Balmazović (17.11-24.11.)	glavni izvršni direktor	2.791			37		32		47	2.907
	predsednik UO/član UO	9.781						3.929		13.710
Matej Rigelnik	glavni izvršni direktor	2.012			43		117			2.172
	namestnica predsednika NS in predsednica revizijske komisije NS									
	/namestnica predsednika izvršna direktorica	12.648						4.369		17.017
Tadeja Čelar		2.030			43		117			2.190
Primož Raktelj	predsednik NS	8.182						2.640		10.822
	član NS/član UO/namestnik predsednice UO in predsednik revizijske komisije UO									
Peter Krivic		12.113						3.269		15.382
Miran Erjavec	član NS/UO	8.575						3.190		11.765
Ijaša Gorjup	članica NS	8.575						2.640		11.215
	član NS in član revizijske komisije NS								440	1.378
Gregor Jenko		938								938
	članica revizijske komisije NS/UO									
Ingrid Zadel		3.269						1.849		5.118
Skupaj		216.093	32.051	0	1.176	0	1.617	22.326	7.439	280.702

Op.: Pri članih nadzornega sveta, ki so zaposleni v družbi, so razkriti prejemki, ki so jih prejeli za opravljanje nalog organa nadzora.

V letu 2017 je nadzorni svet družbe UNION HOTELI, d. d. deloval do skupščine dne 13.11.2017, pri čemer je v zvezi s prejemi članov organov vodenja in nadzora veljal sklep o celovitem nagrajevanju sveta in komisij nadzornega sveta UNION HOTELI, d. d., ki je bil sprejet na 27. skupščini družbe UNION HOTELI d. d., ki je potekala dne 28. 7. 2014

Od 13.11.2017 v družbi UNION HOTELI d. d. deluje 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 32. skupščini družbe UNION HOTELI d. d., ki je potekala dne 13. 11. 2017, je bil sprejet sklep o celovitem nagrajevanju upravnega odbora in komisij upravnega odbora družbe UNION HOTELI, d. d. 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

- Dani poslovni najemi

Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi z naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 2 – čisti prihodki iz prodaje in na letnem nivoju znašajo 548.086 evrov.

- Prejeti poslovni najemi

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 434.858 evrov in se nanašajo na najem perila, opreme, prevoznih sredstev, stojnic ter programov.

Pojasnilo 24: Znesek porabljen za revizorje

	v EUR	
Znesek (strošek) porabljen za revidiranje letnega poročila	2017	2016
Revidiranje letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	13.850	11.624
Druge storitve revizijskih družb		
Preiskava medletnih skrajšanih računovodskih izkazov	0	7.000
Druge nerevizijske storitve	21.100	7.950
Druge storitve revidiranja	800	800
SKUPAJ	35.750	27.374

Pojasnilo 25: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2017	31.12.2016
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)	1.680.895	2.098.224
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	2.006.036	3.518.788
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	2.848.876	2.703.026
Blago, prevzeto na konsignacijo	20.858	20.969
Ostalo (druga jamstva)	2.085	0
SKUPAJ zabilančna evidenca	6.558.749	8.341.007

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.

Družba UNION HOTELI, d. d., je imela dogovorjen tudi kratkoročni limit v višini 400.000 evrov, ki pa na dan 31. 12. 2017 ni bil izkoriščen.

Pojasnilo 26: Transakcije s povezanimi strankami

Družba UNION HOTELI, d. d., je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2017 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 2017, pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2017 ni bilo.

			v EUR
Povezane stranke - prihodki 2017			
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Čisti prihodki od prodaje	0	312.457	312.457
Finančni prihodki iz posojil	0	44.850	44.850
SKUPAJ	0	357.307	357.307
			v EUR
Povezane stranke - odhodki 2017			
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Stroški materiala	0	648	648
Stroški storitev	0	118.376	118.376
SKUPAJ	0	119.024	119.024
			v EUR
Povezane stranke - terjatve na dan 31.12.2017			
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Dolgoročne finančne naložbe v kapital	0	1.050.000	1.050.000
Dolgoročno dana posojila	0	2.291.061	2.291.061
Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	0	155.785	155.785
Kratkoročne terjatve za obresti	0	268	268
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	0	557.547	557.547
SKUPAJ	0	4.054.661	4.054.661
			v EUR
Povezane stranke - obveznosti na dan 31.12.2017			
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Kratkoročne poslovne obveznosti	0	62.745	62.745
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - v skupini	0	0	0
SKUPAJ	0	62.745	62.745
			v EUR
Povezane stranke - izplačilo dividend 2017			
	ACH 3 d.d. kasneje preimenovan v AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Izplačilo dividend za poslovno leto 2016 in 2017	459.588	0	459.588
SKUPAJ	459.588	0	459.588

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 EUR	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2017	31.12.2016
Dana posojila	2.850.771	2.703.157
Bruto terjatve do kupcev	1.513.024	1.736.808
Denarna sredstva in depoziti	3.780.672	2.794.669
Skupaj	8.144.467	7.234.634

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. V letu 2012 je bil v družbi UNION HOTELI d. d. sprejet Organizacijski predpis o izterjavi terjatev, s katerimi smo formalizirali naše prodajne pogoje (pogoji prodaje na odprto, pogoje prodaje na recepcijah itd.) in sistem izterjave. Organizacijski predpis o izterjavi terjatev je stopil v veljavo 1. 1. 2013. 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.

Delovanje v družbi je organizirano na takšen način, da je organizacijski vodja finančne službe aktivno vključen v vse dejavnosti, ki imajo finančne učinke oz. vplivajo na izkaz finančnega položaja družbe.

V letu 2017 je bila prisotna povečana plačilna nedisciplina (tudi zaradi sezonske narave dejavnosti), do zamude pri plačilih je prihajalo zlasti s strani kupcev na domačem trgu (agencije in organizatorji konferenc in dogodkov ter raznih društev).

Terjatve do bolj tveganih partnerjev na domačem in tujem trgu so dodatno zavarovane s kartičnimi predavtorizacijami, v določenih primerih tudi z izvršnicami in hipotekami. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto, poizkušamo pridobiti vnaprejšnja plačila. S prehodom na nov informacijski sistem smo uvedli intenzivnejše preverjanje bonitet novih kupcev. V letu 2017 je družba UNION HOTELI, d. d., uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost terjatev do kupcev:

	v EUR			
ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017	31.12.2016	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2016
nezapadle	843.063	0	881.645	0
do 30 dni	290.082	0	269.144	0
od 31 do 60 dni	66.668	0	195.283	0
od 61 do 90 dni	28.809	0	54.638	0
nad 90 dni	284.402	144.940	336.098	229.010
Stanje 31.12.	1.513.024	144.940	1.736.808	229.010

	v EUR			
ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017	31.12.2016	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2016
Zapadle v letu 2017	478.148	11.193		
Zapadle v letu 2016	46.060	24.896	657.419	42.056
Zapadle v letu 2015	15.863	15.712	37.673	27.769
Zapadle v letu 2014	68.950	32.199	76.596	76.011
Zapadle v letu 2013 in prej	60.940	60.940	83.475	83.174
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	669.961	144.940	855.163	229.010

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2017 v primerjavi z letom 2016 zmanjšalo za 13 %. 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 z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, kot so t. i. tour operaterji, 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 družbi oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2017 znaša 144.940 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, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.).

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 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 za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti. Družba vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.

v EUR

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2017					
v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let
Neizvedene finančne obveznosti					
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	2.000.000	2.000.000	1.500.000	500.000	0
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi	1.430.637	1.430.637	424.863	427.408	578.366
Prejeta kratkoročna bančna posojila	250.000	250.000	250.000	0	0
Finančne obveznosti za obresti	6.294	44.188	27.737	11.413	5.038
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.111.874	1.111.875	1.111.875	0	0
Skupaj	4.798.805	4.836.700	3.314.475	938.821	583.403

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31. 12. 2016					
v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi			
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let
Neizvedene finančne obveznosti					
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	3.500.000	3.500.000	1.500.000	1.500.000	500.000
Prejeta ostala nekratkoročna posojila in leasingi	1.848.224	1.848.224	417.057	423.597	1.007.570
Prejeta kratkoročna bančna posojila	250.000	250.000	250.000		
Finančne obveznosti za obresti	18.788	133.746	76.528	37.399	19.819
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.101.582	1.101.582	1.101.582	0	0
Skupaj	6.718.594	6.833.552	3.345.167	1.960.996	1.527.389

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. Družba zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere.

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

v EUR	2017	2016
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	2.891.049	2.743.353
Finančne obveznosti	0	0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	3.686.931	5.617.012

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	v EUR
			Razlika obresti v EUR
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2017 – samo družba Union hoteli d.d.	80.586	1,62	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	104.703	2,24	24.117
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	47.690	1,01	-32.896
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	118.957	2,54	38.371
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	33.436	0,7	-47.150

d) Cenovno tveganje

Družba je izpostavljena cenovnim tveganjem na prodajni in nabavni strani.

Na prodajni strani je bila družba v zadnjih letih deležna nihanj povprečne dnevne cene na zasedeno sobo, ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada močna cenovna konkurenca.

Družba cenovno tveganje na prodajni strani obvladuje s pospešenim izvajanjem prodajno marketinških aktivnosti, usmerja se na nove trge in kupce ter inovativne pristope na trgu. Od leta 2015 naprej deluje tudi oddelek za upravljanje s prihodki, t. i. »Revenue Management«.

V preteklem obdobju smo prevetрили pravno-formalna razmerja z dobavitelji, optimirali nabavne cene ter dosegli ugodnejše plačilne pogoje. Ves čas kontroliramo vhodne količine, primerjamo cene in po potrebi zamenjamo dobavitelja. 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.

e) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje družbe je majhno, saj ima družba 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 15.1.2018, v vseh svojih hotelih ukinila menjalniško poslovanje iz razloga zmanjševanja stroškov upravljanja z gotovino v tuji valuti.

f) 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 2017 izkazuje čisti dobiček v višini 2,71 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 celotnim zneskom kapitala. 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 kapitalom (gearing ratio):

	v EUR	
GEARING RATIO	31.12.2017	31.12.2016
Finančne obveznosti	3.686.931	5.617.012
Denarna sredstva	3.780.672	2.794.669
Neto finančne obveznosti	-93.741	2.822.343
Kapital	36.976.369	34.665.601
Gearing ratio (v %)	-0,3%	8,1%

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in kapitalom je razvidno, da družba Union hoteli d. d. ni prezadolžena. Izračunani delež neto finančnih obveznosti je negativen, kar pomeni, da je bila družba na dan 31.12.2017 sposobna poplačati vse svoje obveznosti do bank in leasing hiš.

g) Poštena vrednost

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

Druge delnice v višini 175.492 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Z nakupom 373 delnic Pokojninske družbe A se je v letu 2017 naložba povečala za 32.078 evrov. Skupina ocenjuje, da je tveganje poštene vrednosti za prodajo iz tega naslova minimalno.

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

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

v EUR	Knjigovodska vrednost 2017	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2017	Knjigovodska vrednost 2016	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2016
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	175.492	0	0	175.492	175.492	143.414	0	0	143.414	143.414
Za prodajo razpoloživa finančna sredstva	175.492	0	0	175.492	175.492	143.414	0	0	143.414	143.414
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.002.054	3.780.672	0	4.221.281	8.001.953	7.005.624	2.794.669	0	4.210.955	7.005.624
Dana posojila	2.850.771	0	0	2.850.771	2.850.771	2.703.157	0	0	2.703.157	2.703.157
Poslovne terjatve do kupcev	1.370.611	0	0	1.370.510	1.370.510	1.507.798	0	0	1.507.798	1.507.798
Denarna sredstva in depoziti	3.780.672	3.780.672	0	0	3.780.672	2.794.669	2.794.669	0	0	2.794.669
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	4.798.805	0	0	4.798.806	4.798.806	6.718.594	0	0	6.718.594	6.718.594
Finančne obveznosti	3.686.931	0	0	3.686.931	3.686.931	5.617.012	0	0	5.617.012	5.617.012
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.111.874	0	0	1.111.875	1.111.875	1.101.582	0	0	1.101.582	1.101.582

3.2.7 Izjava o odgovornosti upravnega odbora

Upravni odbor potrjuje računovodske družbe UNION HOTELI d. d. za leto, končano 31. 12. 2017, na straneh od 77 do 80 in pojasnila k računovodskim izkazom na straneh od 81 do 110.

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



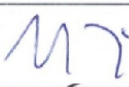
Peter Krivc, namestnik predsednice



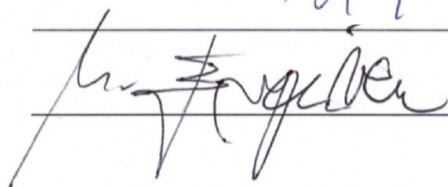
Tadeja Čelar, članica



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



Ljubljana, 26. 4. 2018

3.2.8 Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja

Po datumu izkaza finančnega položaja 31.12.2017 ter do potrditve letnega poročila za leto 2017 ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2017.

3.2.9 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 2017 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 2017 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. 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 posamičnih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

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 in naložbenih nepremičnin

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine na 31.12.2017 znašajo 34.806 tisoč EUR in so pomembne za družbo, ker predstavljajo 77% vseh sredstev družbe na dan 31. decembra 2017. Poslovodska presoja indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne poslovodske presoje. Poslovodstvo je presodilo, da ne obstajajo indikatorji za slabitev, zato test slabitve ni bil opravljen.

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

Ocenili smo poslovodsko presojo indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin. Analizirali smo finančno poslovanje družbe v primerjavi s planom. Pridobili smo tudi razumevanje plana investicij družbe.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij družbe v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin v pojasnilu Slabitev nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 1 k posamičnim računovodskim izkazom družbe.



Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen posamičnih računovodskih izkazov in našega mnenja o teh posamičnih računovodskih izkazih. Poslovodstvo je odgovorno 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 poslovodstva in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. za posamične računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno 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 upravnega odbora potrebno, da omogoči pripravo posamičnih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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

Revizijska komisija je odgovorna za nadzor nad pripravo posamičnih računovodskih izkazov.

Revizorjeva odgovornost za revizijo posamičnih računovodskih izkazov

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

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

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



uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v 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 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 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, 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 nas je imenoval njen z zakonom določen organ dne 19.7.2017, naše imenovanje pa je potrdila skupščina delničarjev družbe dne 28.8.2017. Celotno neprekinjeno obdobje, vključno s predhodnimi podaljšanji našega sodelovanja z družbo (podaljšanje prvotnega obdobja za katerega smo bili imenovani za revizorja družbe) in ponovnimi imenovanji za zakonitega revizorja družbe, znaša 4 leta.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

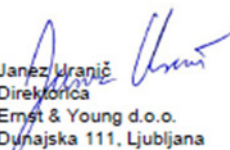
Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe UNION HOTELI d.d., ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko.

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, 25.4.2018


Janez Uranič
Direktorica
Ernst & Young d.o.o.
Dušajska 111, Ljubljana

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


Mateja Repusič
Pooblaščenca revizorka

4 STIKI S SKUPINO UNION HOTELI

4.1 Kdo je kdo v družbi UNION HOTELI d. d.

Upravni odbor

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

Izvršni direktorji

Matej Rigelnik - glavni izvršni direktor
Tadeja Čelar - izvršna direktorica

Vodilni in vodstveni delavci:

- Tatjana Juhart - direktorica financ in računovodstva
- Antonio Lorenzo Deperte - direktor prodaje in marketinga
- Gašper Žerovnik - direktor strateškega razvoja, informatike in upravljanja s človeškimi viri
- Dame Šuleski – direktor nabave
- Milan Sajovic - vodja hotelov Grand hotel Union in Grand hotel Union Business
- Nataša Keršič Razinger - Vodja hotela Lev

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@union-hotels.eu
<http://www.union-hotels.eu/>

IP Central, d.o.o.

Miklošičeva cesta 9, Ljubljana
Telefon: +386 (0)1 308 43 00
e-mail: central@union-hotels.eu
<http://www.union-hotels.eu/sl/central-hotel/>

UNION HOTELI d.d.
Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

UPRAVNEMU ODBORU

Zadeva: Predlog uporabe bilančnega dobička za poslovno leto 2017

Predlagava, da se bilančni dobiček za leto 2017 v višini 9.838.642,75 evrov, ki ga sestavljajo:

Preneseni čisti poslovni izid iz preteklih let v višini	7.126.524,47 EUR
Čisti poslovni izid leta 2017 v višini	2.712.118,28 EUR

uporabi takole:

- del bilančnega dobička v znesku 303.694,97 evrov se uporabi za izplačilo dividend delničarjem v bruto vrednosti 0,17 evrov na navadno delnico;
- preostanek bilančnega dobička v znesku 9.534.947,78 evrov ostane nerazporejen.

Predlagatelja predloga:

Glavni izvršni direktor: Matej Rigelnik

Izvršna direktorica: Tadeja Čelar