



UNION HOTELI d.d.
Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana

Na podlagi določila 114. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) uprava družbe objavlja

VMESNO POROČILO POSLOVODSTVA
družbe UNION HOTELI d.d. za obdobje od 1.7.2014 do 18.11.2014

1. Osnovni podatki o družbi

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
Dejavnost:	Hoteli in gostinstvo
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 (sklep okrožnega sodišča o vpisu spremembe z dne 19.4.2012)
Število delnic:	1.793.869 kosovnih delnic (odredba KDD, d.d. z dnem 9.5.2012); delnice so uvrščene na odprti trg Ljubljanske borze (vstopna kotacija) z oznako GHUG
Organi družbe:	Uprava – Glavni direktor Nadzorni svet Skupščina
Glavni direktor:	Tomislav Čeh
Predsednik nadzornega sveta:	Primož Raktelj

Število zaposlenih:	217
Lastniki podjetja z 20 ali več odstotnim lastniškim deležem:	ACH, d.d. – 75,35 % delež v naložbi UNION HOTELI d.d.
Odvisna družba:	IP Central d.o.o. (družba UNION HOTELI d.d. ima 100% poslovni delež v družbi IP Central d.o.o.)

2. Uvodno pojasnilo

Na podlagi priporočil javnim delniškim družbam za obveščanje Ljubljanske borze, d.d. in na podlagi tretjega odstavka 114. člena ZTFI družba UNION HOTELI d.d. objavlja vmesno poročilo posloводства, ki se nanaša na obdobje od 1.7.2014 – 18.11.2014 (dan objave poročila).

Opis poslovanja in finančnega položaja skupine UNION HOTELI, obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d. in odvisne družbe IP Central d.o.o. so pripravljene na podlagi podatkov do dne 18.11.2014 oziroma zadnjih razpoložljivih nerevidiranih računovodskih izkazov.

Skupina Union hoteli je v letu 2014 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe IP Central d.o.o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana.

Vse informacije v skladu z veljavno zakonodajo družba sproti objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze (SEO-net) in na svoji internetni strani (<http://www.union-hotels.eu/>).

3. Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju v obvladujoči in odvisni družbi in njihov vpliv na finančni položaj

- Ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada neobvladljiva cenovna konkurenca, ki vpliva na strm padec povprečnih cen, smo se odločili, da je potrebno izvesti čim več prodajno marketinških aktivnosti s katerimi bomo pripeljali v Ljubljano nove goste, agencije in dogodke. Poiskali smo nekatere nove partnerje in se tudi z že obstoječimi udeležili skupnih aktivnosti za povečanje prepoznavnosti Slovenije ter Ljubljane s ciljem povečati prodajo v naših hotelih. Sodelovali smo na naslednjih prodajno – marketinških dogodkih:
 1. The Meeting show, Olympia, London s Turizmom Ljubljana
 2. Fam trip po Sloveniji s Kongresnim uradom Slovenije.
 3. WTM London pod okriljem SPIRITA in Turizma Ljubljane.
 4. ITB Singapur pod okriljem SPIRITA in v sodelovanju s TA Panoramic.
 5. Workshop Moskva z DMC agencijo iDMC.
 6. Work shop Istanbul v sodelovanju s Slotur.
- 28.07.2014 je potekala 27. skupščina delniške družbe UNION HOTELI d.d. Na skupščini je bil sprejet sklep, da se delničarjem izplača dividenda v bruto vrednosti 0,85 evrov na delnico in podeli razrešnica upravi in nadzornemu svetu za delo v poslovnem letu 2013. Skupščina je za revidiranje poslovnih izkazov za poslovno leto 2014 imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o. Na skupščini je bil sprejet sklep o spremembi firme družbe. Firma družbe se po novem glasi UNION HOTELI d.d. Skupščina je bila seznanjena o izvolitvi predstavnikov delavcev v nadzorni svet družbe. Izvoljena sta bila nova člana nadzornega sveta g. Peter Krivic in g. Gregor Jenko, sprejet je bil tudi predlog o celovitem nagrajevanju nadzornega sveta in komisij nadzornega sveta. Skupščina družbe je sprejela čistopis Poslovnika o delu skupščine z dopolnitvami in spremembami.
- na osnovi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 13.08.2014, št. Srg 2014/35042 je bila dne 13.8.2014 v sodni register vpisana sprememba imena firme iz GRAND HOTEL UNION d.d. v UNION HOTELI d.d. Sprememba firme velja z dnem vpisa v sodni register.

- Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d., je na 84. seji nadzornega sveta družbe, ki je potekala dne 28.8.2014 odpoklical glavnega direktorja družbe UNION HOTELI d.d., g. Bogdana Lipovška, in sicer zaradi kršitev delovnih obveznosti ter iz poslovno-ekonomskih razlogov. Sklep je stopil v veljavo takoj. Na podlagi izglasovanega sklepa o odpoklicu glavnega direktorja je nadzorni svet glasoval o imenovanju novega glavnega direktorja. V skladu s statutom družbe je bil za glavnega direktorja imenovan Tomislav Čeh. Svoj 5-letni mandat nastopi z dnem imenovanja, torej z 28. avgustom 2014.
- V družbi IP Central je bila izvedena investicija v preureditev kuhinje hotela Central.
- Nadzorni svet je na 85. redni seji zadalžil upravo, da opravi finančno, pravno in IT revizijo.
- Na 86. redni seji se je nadzorni svet seznanil tudi z odločitvijo delničarja ACH d.d., Ljubljana o prodaji delnic v imetništvu ACH d.d., Ljubljana in zahtevi za dopustitev skrbnega pregleda s strani za to imenovanega svetovalca za prodajo. Nadzorni svet je soglašal z dovolitvijo skrbnega pregleda svetovalcu Cushman & Wakefield s.r.o., Praga pod pogojem, da svetovalec sprejme ustrezno zavezo o varovanju zaupnih podatkov in notranjih informacij. Nadzorni svet je zadalžil glavnega direktorja, da sprejme vse potrebne organizacijske in druge ukrepe za to, da zagotovi ustrezno podporo pri posredovanju podatkov svetovalcu za prodajo in omogoči hiter in nemoten postopek prodaje.
- V obravnavanem obdobju, med 1.7.2014 in 18.11.2014 ni bilo drugih poslovnih dogodkov, ki bi pomembno vplivali na poslovni ali finančni položaj družbe ter hkrati ne bili objavljeni in razkriti v pričujočem poročilu oz. drugih objavah družbe UNION HOTELI d.d.

4. Splošni opis poslovanja in finančnega položaja skupine UNION HOTELI, obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d. in odvisne družbe IP Central d.o.o.

Vizija družbe UNION HOTELI d.d. je, da bo ostala prva med ljubljanskimi hoteli in bo s svojo dejavnostjo določala hotelski standard na domačem trgu ter soustvarjala družbeno in družabno življenje slovenske prestolnice.

Glede na pričakovane tržne razmere skupina Union hoteli vsa sredstva, vire sredstev in kadrovske vire usmerja v povečanje konkurenčne prednosti obstoječih kapacitet in s tem ohranjanjem vodilne vloge v mestnem hotelirstvu. Skupina Union hoteli v letu 2014 posluje s štirimi hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, hotel Lev in Central hotel), v 574 sobah. V letu 2014 je bila izdelana nova celostna grafična podoba – logotipi hotelov in nova blagovna znamka Union hoteli. Ob tem krepimo blagovno znamko skupine ter posameznih hotelov in gostinskih obratov v skupini. V ta namen smo v letu 2014 spremenili tudi uradni naziv matične firme Grand hotel Union d.d. v »UNION HOTELI d.d.«. Sklep o spremembi imena firme iz GRAND HOTEL UNION d.d. v UNION HOTELI d.d. je bil sprejet na 27. skupščini družbe, ki je potekala dne 28.7.2014. Sprememba firme je začela veljati z dnem vpisa v sodni register, to je 13.8.2014.

S ciljem prilagajanja tržnim razmeram in iskanju tržnih niš smo v začetku leta 2014 izvedli prvo fazo projekta »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazni hotel«, v sklopu katerega hotel Central s pripadajočimi gostinskimi obrati v letu 2014 naprej deluje samostojno znotraj podjetja IP Central d.o.o., a pod 100 % lastništvom matične družbe UNION HOTELI d.d.

V skupini posebno pozornost namenjamo izgradnji strategije diferenciacije. Družba sledi strategiji kakovosti, strategiji iskanja specifičnih vikend – produktov in strategiji zadovoljevanja tržne niše (dostopni turizem) s katerimi bi se lahko dosegle konkurenčne prednosti, povečal tržni delež in utrdila stabilnost poslovanja. Strategijo zadovoljevanja tržne niše oz. dostopni turizem bomo izvajali v okviru nadaljnje realizacije projekta »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazni hotel« v odvisni družbi IP Central d.o.o.

- a) Vsi hoteli skupine UNION HOTELI so v obdobju od 1.7.2014 do dneva objave poročila dosegli 66,9 % zasedenost, kar je 3,7 odstotne točke več kot v enakem obdobju leta 2013. V obdobju od

1.7.2014 do dneva objave poročila je bilo v hotelih skupine UNION HOTELI realiziranih 78.310 nočitev, kar je za 8,2 % več kot v enakem obdobju lani.

V obdobju 1.7.2014 do dneva objave poročila je skupina UNION HOTELI realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 6.423.443 evrov, kar je za 7,6 % manj kot v enakem obdobju lani. Razlog za nižje prihodke v obdobju 1.7.2014 do 18.11.2014 v primerjavi z enakim obdobjem lani je delno v padcu povprečne dnevne cene na zasedeno sobo v turistični destinaciji Ljubljana, znižanem številu kongresnih in banketnih dogodkov v primerjavi s preteklim letom ter enkratnega dogodka, ko je Slovenija v mesecu septembru 2013 gostila Evropsko prvenstvo v košarki.

Bilančna vsota skupine UNION HOTELI je po zadnjih razpoložljivih nerevidiranih računovodskih izkazih znašala 45.126.424 evrov (stanje 31.10.2014). Sredstva se pretežno nahajajo v dolgoročnih sredstvih (91,7 %) in 7,7 % v kratkoročnih sredstvih ter 0,6 % v aktivnih časovnih razmejitvah, kapital skupine UNION HOTELI pa je znašal 31.779.217 evrov. Delež kapitala v virih sredstev je znašal 70,4 %. Čisti poslovni izid skupine UNION HOTELI od vključno julija do vključno oktobra 2014 je znašal 812.469 evrov.

- b) V obdobju 1.7.2014 do dneva objave poročila je družba UNION HOTELI d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 5.758.770 evrov.

Bilančna vsota družbe UNION HOTELI d.d. je po zadnjih razpoložljivih nerevidiranih računovodskih izkazih znašala 45.678.940 evrov (stanje 31.10.2014). Sredstva se pretežno nahajajo v dolgoročnih sredstvih (92,4 %) in 7,0% v kratkoročnih sredstvih ter 0,6 % v aktivnih časovnih razmejitvah, kapital družbe UNION HOTELI d.d. pa je znašal 32.695.731 evrov. Delež kapitala v virih sredstev je znašal 71,6 %. Čisti poslovni izid družbe UNION HOTELI d.d. od vključno julija do vključno oktobra 2014 je znašal 670.570 evrov.

- c) V obdobju 1.7.2014 do dneva objave poročila je družba IP Central d.o.o. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 688.758 evrov.

Bilančna vsota družbe IP Central d.o.o. je po zadnjih razpoložljivih nerevidiranih računovodskih izkazih znašala 4.094.347 evrov (stanje 31.10.2014). Sredstva se pretežno nahajajo v dolgoročnih sredstvih (92,2 %) in 7,5 % v kratkoročnih sredstvih ter 0,3 % v aktivnih časovnih razmejitvah, kapital družbe IP Central d.o.o. pa je znašal 595.354 evrov. Čisti poslovni izid družbe IP Central d.o.o. od vključno julija do vključno oktobra 2014 je znašal 146.630 evrov.

5. Posli s povezanimi osebami

Družba UNION HOTELI d.d. s povezanimi osebami posluje pod tržnimi pogoji. Za obresti na dana in prejeta posojila povezanim osebam upošteva obresti v višini zadnje objavljene v času odobritve posojila znane priznane obrestne mere. Povezane družbe v letu 2014 predstavljajo obvladujoča družba ACH, d.d., odvisna družba IP Central d.o.o. ter družbe v skupini ACH.

Drugih sprememb, v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja ni bilo.

6. Uprava in nadzorni svet

1. Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d., je na 84. seji nadzornega sveta družbe, ki je potekala dne 28.8.2014 odpoklical glavnega direktorja družbe UNION HOTELI d.d., g. Bogdana Lipovška, in sicer zaradi kršitev delovnih obveznosti ter iz poslovno-ekonomskih razlogov. Sklep je stopil v veljavo takoj. Na podlagi izglasovanega sklepa o odpoklicu glavnega direktorja je nadzorni svet glasoval o imenovanju novega glavnega direktorja. V skladu s statutom družbe je bil za glavnega direktorja imenovan Tomislav Čeh. Svoj 5-letni mandat nastopi z dnem imenovanja, torej z 28. avgustom 2014.
2. Na 27. skupščini delniške družbe UNION HOTELI d.d., ki je potekala dne 28.07.2014 sta bila z mesta člana nadzornega sveta pred potekom mandata odpoklicana člana nadzornega sveta g.

Aleš Zafošnik in g. Miha Podbevšek. Za člana nadzornega sveta družbe za mandatno dobo od 28.7.2014 do izteka siceršnjega mandata odpoklicanega člana g. Aleša Zafošnika, to je 24.6.2015 je bil izvoljen g. Peter Krivc. G. Gregor Jenko je bil izvoljen za člana nadzornega sveta družbe za mandatno dobo od 28.7.2014 do izteka siceršnjega mandata odpoklicanega člana g. Mihe Podbevška, to je 19.5.2018.

Nadzorni svet na dan objave poročila deluje v naslednji sestavi:

1. Primož Raktelj – predsednik NS
 2. Simon Černetič- član – namestnik predsednika NS
 3. Peter Krivc – član NS
 4. Gregor Jenko – član NS
 5. Tjaša Gorjup – članica NS
 6. Miran Erjavec – član NS
3. Na 85. seji nadzornega sveta družbe Union Hoteli d.d., ki je potekala dne 5.9.2014 je bil s funkcije člana revizijske komisije razrešen zunanji član revizijske komisije g. Zlatan Špoljar.

To obvestilo bo 5 let od dneva objave objavljeno tudi na spletni strani družbe <http://www.union-hotels.eu/>

Ljubljana, 18.11.2014

Glavni direktor:
Tomislav Čeh