

Datum: 25.1.2017

UNION HOTELI, D.D. LJUBLJANA

POROČILO NA DAN 31.12.2016 – Q4

Poročilo je izdelano na osnovi prvega teka bilanc 1-12-2016 v januarju 2017 in je nerevidirano

PREDSTAVITEV PODJETJA

Trije hoteli v centru Ljubljane:

Objekt	Naslov	Kategorija	Število hotelskih sob	Površina v m2
Grand Hotel Union & GHU Business	Miklošičeva cesta 1-3, Ljubljana	4 *	327	31.964
Hotel Lev	Vošnjakova cesta 1, Ljubljana	4 *	173	12.177
	Poslovni objekt z garažo poleg Hotela Lev			3.535
Central Hotel	Miklošičeva cesta 9, Ljubljana	4*	74	4.461
Skupaj hotelske zmogljivosti			574	52.137

UPRAVLJANJE DRUŽBE

- Predsednik nadzornega sveta: Primož Raktelj
- Glavni direktor: Tomislav Čeh

Tomislav Čeh
Glavni direktor

POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI V OBDOBJU 1.1.2016 - 31.12.2016

- V obdobju januar – december 2016 se je v konkurenčnih ljubljanskih hotelih kategorije 3–5 zvezdic povprečna zasedenost gibala med 61,2% in 86,5%. Povprečna zasedenost sob v obdobju januar – december 2016 v vseh ljubljanskih hotelih je bila 70,0% odstotna, kar pomeni za 5,1 odstotne točke višja zasedenost v primerjavi z enakim obdobjem leta 2015.
- Vsi hoteli skupine Union hoteli skupaj so v obdobju januar - december 2016 dosegli 69,5% zasedenost, kar je 5,4 odstotne točke več kot v enakem obdobju leta 2015. Zasedenost posameznih hotelov je sledeča: Hotela Grand hotel Union in Grand hotel Union Business sta dosegla 71,6% zasedenost, hotel Lev 64,0% in Central hotel 72,7%.
- Hoteli skupine Union hoteli so v obdobju januar – december 2016 realizirali 25,1% tržni delež med ljubljanskimi hoteli.
- V hotelih Grand hotel Union in Grand hotel Union Business je bilo v obdobju januar - december 2016 realiziranih 121.276 nočitev, v hotelu Lev 58.757 nočitev in v Central hotelu je bilo realiziranih 32.853 nočitev.
- V obdobju januar - december 2016 je družba UNION HOTELI d. d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 17,5 milijonov evrov, kar je za 2,0 milijona evrov oz. za 12,6% več kot v enakem obdobju leta 2015.

V obdobju januar - december 2016 je skupina Union hoteli realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 19,2 milijonov evrov, kar je za 2,2 milijona evrov oz. za 12,9% več kot v enakem obdobju leta 2015.

- Družba Union hoteli d. d. je v obdobju januar - december 2016 dosegla izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (EBITDA izračunana po metodologiji IBON) v višini 5,0 milijonov EUR, kar je za 33,5% več kot v enakem obdobju leta 2015. V obdobju januar - december 2016 je družba poslovala z dobičkom v višini 2,3 milijona evrov, kar je za 73,8% več kot v enakem obdobju leta 2015.

Skupina Union hoteli je v obdobju januar - december 2016 dosegla izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (EBITDA izračunana po metodologiji IBON) v višini 5,3 milijonov EUR, kar je za 32,0% več kot v enakem obdobju leta 2015. V obdobju januar - december 2016 je skupina Union hoteli poslovala z dobičkom v višini 2,4 milijona evrov, kar je za 77,5% več kot v enakem obdobju leta 2015.

- Na dan 31.12.2016 je bilo v družbi Union hoteli d. d. zaposlenih 247 delavcev, v skupini Union hoteli pa 288 delavcev.
- Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi Poročila na dan 31.12.2016 – Q4 so enake kot pri pripravi letnih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na dan 31.12.2015 in pri pripravi medletnih skrajšanih računovodskih izkazov za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2016, z izjemo novo sprejetih ali dopolnjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2016.

KLJUČNE FINANČNE POSTAVKE DRUŽBE UNION HOTELI d.d.

UNION HOTELI D.D.						
in EUR						
PODATKI IZ IZKAZA FINAČNEGA POLOŽAJA	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
SREDSTVA SKUPAJ	44.729.397	43.983.970	43.556.358	44.012.493	44.389.944	44.489.050
NEKRATKOROČNA SREDSTVA	41.430.282	40.584.281	40.262.636	39.490.398	39.380.311	39.230.322
Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	31.787	28.599	23.011	17.482	16.755	40.189
Opredmetena osnovna sredstva (nepreničnine, zemljišče in oprema)	33.425.363	32.654.536	32.581.733	31.963.289	31.873.568	31.787.019
Dolgoročne finančne naložbe	4.060.433	4.060.459	3.858.225	3.755.761	3.755.765	3.692.101
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0	0	0	0
KRATKOROČNA SREDSTVA	3.079.365	2.678.795	3.057.453	3.562.725	4.305.549	4.882.292
Zaloge	199.864	307.052	267.933	280.801	278.604	282.041
Kratkoročne finančne naložbe	207.261	250.246	401.642	553.829	503.075	204.666
Kratkoročne poslovne terjatve	1.074.981	1.620.472	1.287.787	1.742.218	1.794.229	1.618.923
Denarna sredstva	1.597.259	501.025	1.100.091	985.877	1.729.641	2.776.662
KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	219.750	720.894	236.269	959.370	704.084	376.436
KAPITAL SKUPAJ	32.206.611	32.816.936	32.950.667	33.131.969	34.390.922	34.667.272
Vpoklicani kapital	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711
Pridobljene lastne delnice in deleži	0	0	0	0	0	0
Presežek iz prevrednotenja	-18.536	-18.536	-21.209	-21.209	-21.209	-21.209
Preneseni čisti poslovni izid	4.483.820	4.486.647	4.486.647	5.520.394	5.520.394	5.215.436
Čisti poslovni izid poslovnega leta	594.803	1.202.301	1.338.705	486.260	1.745.213	2.326.521
REZERVAČJE IN KRATKOROČNE/DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.670.974	1.837.444	1.539.709	1.655.844	1.838.165	1.913.771
DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	2.275.253	6.964.365	5.201.565	4.427.981	4.429.535	3.466.240
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.160	33.945	34.965	37.302	38.853	35.073
Dolgoročne finančne obveznosti	2.244.093	6.930.420	5.166.600	4.390.679	4.390.682	3.431.167
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	8.576.559	2.365.225	3.864.417	4.796.699	3.731.322	4.441.767
Kratkoročne poslovne obveznosti	2.769.964	1.860.752	1.921.188	2.357.152	1.780.226	2.253.271
Kratkoročne finančne obveznosti	5.806.595	504.473	1.943.229	2.439.547	1.951.096	2.188.496
Neto dolg	6.453.429	6.933.868	6.009.738	5.844.349	4.612.137	2.843.001
Zabilančna evidenca	-11.297.820	-10.644.391	-10.249.863	-10.007.109	-9.452.926	-8.343.658

UNION HOTELI D.D.						
in EUR						
PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
Čisti prihodki iz prodaje	13.354.265	11.799.667	15.573.025	7.632.347	12.774.968	17.531.780
Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oz.nabavna vr.prodanega blaga	9.877.460	7.662.933	10.491.062	5.277.866	8.042.814	10.955.155
Kosmati poslovni izid od prodaje	3.476.805	4.136.734	5.081.963	2.354.481	4.732.154	6.576.625
Stroški prodajanja (z amortizacijo)	1.051.707	862.151	1.251.310	615.706	904.344	1.346.369
Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	2.327.229	1.801.573	2.356.262	1.148.113	1.721.562	2.458.220
Drugi poslovni prihodki	808.792	81.080	239.206	45.938	65.294	120.451
EBITDA	3.031.558	3.079.618	3.774.765	1.701.981	3.735.682	5.038.451
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	906.661	1.554.090	1.713.597	636.600	2.171.542	2.892.487
Finančni prihodki iz deležev	124.286	11.650	11.650	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7.760	10.673	12.361	3.255	9.239	11.667
Finančni prihodki iz danih posojil	57.747	40.223	52.795	25.435	37.616	49.270
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	378.536	166.596	215.206	77.492	113.321	147.401
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.721	1.484	2.078	1.319	1.786	2.361
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0	681	624	624	624
Poslovni izid pred odbavitvijo	715.197	1.448.556	1.572.438	585.855	2.102.666	2.803.038
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	594.803	1.202.301	1.338.705	486.260	1.745.213	2.326.521
PREGLED POSLOVNIH ODHODKOV PO NARAVNIH VRSTAH	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
POSLOVNE ODHODKI SKUPAJ	13.256.396	10.326.657	14.098.634	7.041.685	10.668.720	14.759.744
Sprem.vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0	0	0	0	0
Stroški blaga, materiala in storitev	5.476.031	4.522.053	6.233.624	2.993.896	4.595.902	6.308.502
Stroški dela	5.190.690	3.937.495	5.386.684	2.831.689	4.288.688	5.974.669
Amortizacija	2.034.665	1.463.986	1.959.139	1.015.324	1.514.045	2.026.128
Ostali stroški	555.010	403.123	519.187	200.776	270.085	450.445
Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	90.130	61.542	100.759	50.057	50.057	89.507
Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev	102	0	1.270	0	38	30.329

UNION HOTELI D.D.						
RATIOS						
	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
KOEFICIENT VZVOD = neto dolg/EBITDA*	2,13	2,01	1,59	1,47	1,04	0,56
Dolgovi/kapital	0,34	0,28	0,28	0,28	0,24	0,23
Dolgovi/(kapital+finančna zadolženost)	0,27	0,23	0,23	0,23	0,20	0,20
Obračanje kratkoročnih poslovnih terjatev*	10,93	10,48	13,18	9,96	9,69	12,06
Produktivnost sredstev (čisti prihodki/sredstva)*	0,29	0,34	0,35	0,36	0,37	0,40
Kratkoročni koeficient (kratkoročna sredstva/kratkoročne obveznosti)	0,36	1,13	0,79	0,74	1,15	1,10
Pospešeni koeficient (likvidna sredstva+kratkoročne terjatve/kratkoročne obveznosti)	0,34	1,00	0,72	0,68	1,08	1,04
Kosmati poslovni izid od prodaje v čistih prihodkih iz prodaje*	26,04%	32,19%	32,63%	32,24%	34,31%	37,51%
EBIT (Poslovni izid iz poslovanja) v čistih prihodkih iz prodaje*	6,79%	9,17%	11,00%	11,76%	14,09%	16,50%
Profita stopnja (čisti poslovni izid/čisti prihodki)*	4,45%	7,15%	8,60%	9,42%	11,37%	13,27%
Donosnost sredstev ROA (čisti poslovni izid/sredstva)*	1,30%	2,41%	3,03%	3,42%	4,26%	5,28%
Donosnost kapitala ROE (čisti poslovni izid/kapital)*	1,82%	3,32%	4,11%	4,64%	5,60%	6,88%
ROI (dobiček/kapital+finančna zadolženost)*	2,31%	3,24%	3,87%	4,18%	5,05%	6,16%
Število zaposlenih	221,00	232,00	234,00	241,00	244,00	247,00

EBITDA je izračunana po metodologiji IBON.

*Kazalniki so izračunani na podlagi podatkov za zadnjih 12 mesecev.

KLJUČNE FINANČNE POSTAVKE SKUPINE UNION HOTELI

SKUPINA UNION HOTELI						
in EUR						
PODATKI IZ IZKAZA FINAČNEGA POLOŽAJA	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
SREDSTVA SKUPAJ	44.111.231	43.352.536	42.833.945	43.348.233	43.822.309	43.940.362
NEKRATKOROČNA SREDSTVA	40.802.430	39.876.706	39.727.623	38.995.505	38.852.723	38.773.201
Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	31.787	28.669	23.076	17.538	16.807	40.236
Opredmetena osnovna sredstva (nepreničnine, zemljišče in oprema)	36.751.297	35.900.677	35.799.486	35.119.471	34.997.059	34.878.458
Dolgoročne finančne naložbe	106.647	106.673	105.394	104.630	104.634	143.494
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0	0	0	0
KRATKOROČNA SREDSTVA	3.091.197	2.925.314	2.874.065	3.385.190	4.314.036	4.893.577
Zaloge	222.148	332.079	295.708	310.861	304.678	309.720
Kratkoročne finančne naložbe	9.574	100	264	569	499	247
Kratkoročne poslovne terjatve	1.141.559	1.808.538	1.425.156	1.842.951	1.964.476	1.739.274
Denarna sredstva	1.717.916	784.597	1.152.937	1.230.809	2.044.383	2.844.336
KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	217.604	550.516	232.257	967.538	655.550	273.584
KAPITAL SKUPAJ	31.220.528	31.892.430	31.973.191	32.149.168	33.527.574	33.759.115
Vpoklicani kapital	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695	7.485.695
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711	5.088.711
Pridobljene lastne delnice in deleži	0	0	0	0	0	0
Presežek iz prevrednotenja	-11.172	-11.172	-16.093	-16.093	-16.093	-16.093
Preneseni čisti poslovni izid	3.953.913	3.493.199	3.493.200	4.537.803	4.537.803	4.232.845
Čisti poslovni izid poslovnega leta	131.263	1.263.879	1.349.560	480.934	1.859.340	2.395.839
REZERVAČJE IN KRATKOROČNE/DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.875.720	1.997.312	1.668.875	1.788.421	2.020.280	2.134.781
DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	2.275.253	6.964.365	5.201.565	4.427.981	4.429.535	3.466.240
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.160	33.945	34.965	37.302	38.853	35.073
Dolgoročne finančne obveznosti	2.244.093	6.930.420	5.166.600	4.390.679	4.390.682	3.431.167
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	8.739.730	2.498.429	3.990.314	4.982.663	3.844.920	4.580.226
Kratkoročne poslovne obveznosti	2.933.135	1.993.956	2.047.085	2.543.116	1.893.824	2.391.730
Kratkoročne finančne obveznosti	5.806.595	504.473	1.943.229	2.439.547	1.951.096	2.188.496
Neto dolg	6.332.772	6.650.296	5.956.892	5.599.417	4.297.395	2.775.327
Zabilančna evidenca	-8.196.406	-7.491.759	-7.146.725	-6.853.175	-6.349.218	-5.640.632

SKUPINA UNION HOTELI						
in EUR						
PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
Čisti prihodki iz prodaje	14.662.038	12.875.696	16.957.089	8.334.167	14.011.555	19.153.016
Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oz.nabavna vr.prodanega blaga	11.157.464	8.738.697	11.878.965	5.974.873	9.147.097	12.469.597
Kosmati poslovni izid od prodaje	3.504.574	4.136.999	5.078.124	2.359.294	4.864.458	6.683.419
Stroški prodajanja (z amortizacijo)	1.091.797	862.698	1.251.899	618.085	907.920	1.351.706
Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	2.425.009	1.889.623	2.523.177	1.237.972	1.847.573	2.637.743
Drugi poslovni prihodki	502.161	268.399	472.669	153.703	214.392	324.432
EBITDA	2.763.612	3.312.494	4.029.916	1.801.498	4.004.903	5.320.230
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	489.929	1.653.077	1.775.717	656.940	2.323.357	3.018.402
Finančni prihodki iz deležev	124.363	11.650	11.650	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.343	11.888	13.676	3.685	9.959	12.800
Finančni prihodki iz danih posojil	10.928	2.002	2.098	493	408	152
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	378.999	166.596	216.583	77.492	113.321	147.401
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.907	1.887	2.584	2.473	2.986	3.654
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0	681	624	624	624
Poslovni izid pred odbavčitvijo	251.657	1.510.134	1.583.293	580.529	2.216.793	2.879.675
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	131.262	1.263.879	1.349.560	480.934	1.859.340	2.395.840
PREGLED POSLOVNIH ODHODKOV PO NARAVNIH VRSTAH	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
POSLOVNE ODHODKI SKUPAJ	14.674.269	11.491.018	15.654.041	7.830.930	11.902.590	16.459.046
Spremembe vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0	0	0	0	0
Stroški blaga, materiala in storitev	6.025.885	5.035.208	6.910.774	3.343.658	5.176.611	7.092.782
Stroški dela	5.869.070	4.428.218	6.034.943	3.171.441	4.794.873	6.697.842
Amortizacija	2.166.850	1.577.286	2.112.499	1.092.230	1.629.180	2.179.716
Ostali stroški	612.464	450.306	595.825	223.601	301.926	488.706
Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	106.103	80.045	136.865	52.328	52.328	30.329
Izqube zaradi odtujitve osnovnih sredstev	730	2.086	4.835	0	38	91.783

SKUPINA UNION HOTELI						
RATIOS						
	31.12.2014	30.9.2015	31.12.2015	30.6.2016	30.9.2016	31.12.2016
KOEFICIENT VZVOD = neto dolg / EBITDA *	2,29	1,81	1,48	1,31	0,91	0,52
Dolgovni / kapital	0,35	0,30	0,29	0,29	0,25	0,24
Dolgovni / (kapital+finančna zadolženost)	0,28	0,24	0,24	0,24	0,21	0,20
Obračanje kratkoročnih poslovnih terjatev*	11,67	10,20	13,21	10,07	9,59	12,11
Produktivnost sredstev (čisti prihodki/sredstva)*	0,32	0,37	0,39	0,40	0,42	0,44
Kratkoročni koeficient (kratkoročna sredstva/kratkoročne obveznosti)	0,35	1,17	0,72	0,68	1,12	1,07
Pospešeni koeficient (likvidna sredstva+kratkoročne terjatve/kratkoročne obveznosti)	0,33	1,04	0,65	0,62	1,04	1,00
Kosmati poslovni izid od prodaje v čistih prihodkih iz prodaje*	23,90%	29,03%	29,95%	30,05%	32,09%	34,89%
EBIT (Poslovni izid iz poslovanja) v čistih prihodkih iz prodaje*	3,34%	8,68%	10,47%	11,44%	13,52%	15,76%
Profita stopnja (čisti poslovni izid/čisti prihodki)*	0,90%	6,53%	7,96%	8,99%	10,75%	12,51%
Donosnost sredstev ROA (čisti poslovni izid/sredstva)*	0,29%	2,43%	3,10%	3,63%	4,46%	5,52%
Donosnost kapitala ROE (čisti poslovni izid/kapital)*	0,41%	3,39%	4,27%	5,00%	5,95%	7,29%
ROI (dobiček/kapital+finančna zadolženost)*	1,23%	3,30%	4,00%	4,46%	5,32%	6,48%
Število zaposlenih	256,00	270,00	274,00	280,00	282,00	288,00

EBITDA je izračunana po metodologiji IBON.

*Kazalniki so izračunani na podlagi podatkov za zadnjih 12 mesecev.