



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 2018.....	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 2018.....	12
1.8	IZJAVA O UPRAVLJANJU	15
1.9	IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB	19
1.9.1	<i>Poročilo o odnosih do povezanih družb.....</i>	20
2	POSLOVNO POROČILO.....	21
2.1	POGLED V LETO 2019	22
2.2	LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA.....	25
2.3	STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB.....	25
2.4	PODRUŽNICE DRUŽBE	26
2.5	POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI	26
2.5.1	<i>Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI</i>	26
2.5.2	<i>Poslovno-izidni rezultati skupine UNION HOTELI.....</i>	26
2.5.3	<i>Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI</i>	27
2.5.4	<i>Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI</i>	28
2.5.5	<i>Poslovanje odvisne družbe IP Central, d. o. o.</i>	30
2.6	POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI, D. D.....	31
2.6.1	<i>Ključni dosežki pri poslovanju UNION HOTELI, d. d.....</i>	31
2.6.2	<i>Poslovno-izidni rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.....</i>	31
2.6.3	<i>Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.</i>	33
2.6.4	<i>Število in gibanje zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d.</i>	34
2.7	UPRAVLJANJE S TVEGANJI.....	35
2.8	TRAJNOSTNI RAZVOJ.....	39
2.8.1	<i>Razvoj in raziskave.....</i>	39
2.8.2	<i>Upravljanje s človeškimi viri.....</i>	39
2.8.3	<i>Družbena odgovornost</i>	40
2.8.4	<i>Skrb za okolje</i>	40
2.8.5	<i>Kakovost poslovanja.....</i>	41
2.9	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	41
3	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	43
3.1	KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO	43
3.1.1	<i>Konsolidiran izkaz poslovnega izida.....</i>	43
3.1.2	<i>Konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa</i>	43
3.1.3	<i>Konsolidiran izkaz finančnega položaja</i>	44
3.1.4	<i>Konsolidiran izkaz gibanja kapitala</i>	45
3.1.5	<i>Konsolidiran izkaz denarnih tokov.....</i>	46
3.1.6	<i>Pojasnila k računovodskim izkazom skupine.....</i>	46
3.1.7	<i>Izjava o odgovornosti upravnega odbora</i>	81
3.1.8	<i>Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja.....</i>	82
3.1.9	<i>Poročilo neodvisnega revizorja za skupino UNION HOTELI</i>	83
3.2	RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI, D. D.....	86
3.2.1	<i>Izkaz poslovnega izida</i>	86
3.2.2	<i>Izkaz drugega vseobsegajočega donosa.....</i>	86
3.2.3	<i>Izkaz finančnega položaja.....</i>	87
3.2.4	<i>Izkaz gibanja kapitala.....</i>	88
3.2.5	<i>Izkaz denarnih tokov.....</i>	89
3.2.6	<i>Pojasnila k računovodskim izkazom</i>	89
3.2.7	<i>Izjava o odgovornosti upravnega odbora</i>	125

3.2.8	Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja.....	126
3.2.9	Poročilo neodvisnega revizorja za družbo UNION HOTELI, d. d.	127
4	STIKI S SKUPINO UNION HOTELI.....	130
4.1	KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D. D.	130
4.2	KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.....	130
4.3	SEZNAM DRUŽB SKUPINE UNION HOTELI.....	130

1 UVOD

1.1 Predstavitev družbe in skupine UNION HOTELI

Splošni podatki na dan 31. 12. 2018

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:	13.404
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 (datum prenehanja pooblastila: 15.10.2018)
Izvršni direktor za finance:	Peter Krivc (datum podelitve pooblastila: 22.10.2018)
Število zaposlenih:	Union hoteli d.d.: 243, iz ur: 239,5 Skupina Union hoteli: 278, iz ur 271,0
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d. . (prej ACH 3 d. d., sklep o vpisu spremembe pri subjektu Srg 2018/5373 z dne 16.02.2018) , Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 75,35% delež v naložbi UNION HOTELI d.d. Skupina UNION HOTELI se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe Axor holding, upravljanje družb d.d.
Skupina Union hoteli:	Družbe UNION HOTELI d.d., IP Central d.o.o. in NEPKOM d.o.o..
Odvisna družba:	IP Central d. o. o. (obvladujoča družba UNION HOTELI d. d. ima 100-odstotni poslovni delež); NEPKOM 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 2018 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 2018 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene s statutom delniške družbe (UNION HOTELI, d. d.) oziroma z akti o ustanovitvi družb z omejeno odgovornostjo (IP Central, d. o. o.) in (NEPKOM d.o.o.).

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

Postavka	2018		2017		razlika 2018-2017	indeks 2018/2017	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI	UNION HOTELI d.d.		Skupina UNION HOTELI	
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	22.155	23.859	20.970	22.634	1.184	105,6	1.225	105,4
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	331	566	199	395	132	166,3	171	143,2
EBITDA (v tisoč EUR) *	8.305	8.853	5.872	6.186	2.433	141,4	2.667	143,1
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	4.799	4.898	3.411	3.561	1.387	140,7	1.337	137,5
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	3.850	3.908	2.712	2.817	1.138	142,0	1.091	138,7
Sredstva (v tisoč EUR)	50.104	49.591	45.168	44.630	4.936	110,9	4.961	111,1
Kapital (v tisoč EUR)	40.773	40.030	36.976	36.176	3.797	110,3	3.854	110,7
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	7.486	7.486	0	100,0	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	4.267	4.267	3.687	3.687	581	115,7	581	115,7
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	37,5%	37,1%	28,0%	27,3%	9,5%	133,9	9,8%	135,8
Donos na kapital v % **	10,42	10,81	7,87	8,39	2,55	132,4	2,42	128,8
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ***	22,73	22,31	20,61	20,17	2,12	110,3	2,15	110,7
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,15	2,18	1,51	1,57	0,63	142,0	0,61	138,7

* metodologija IBON

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

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

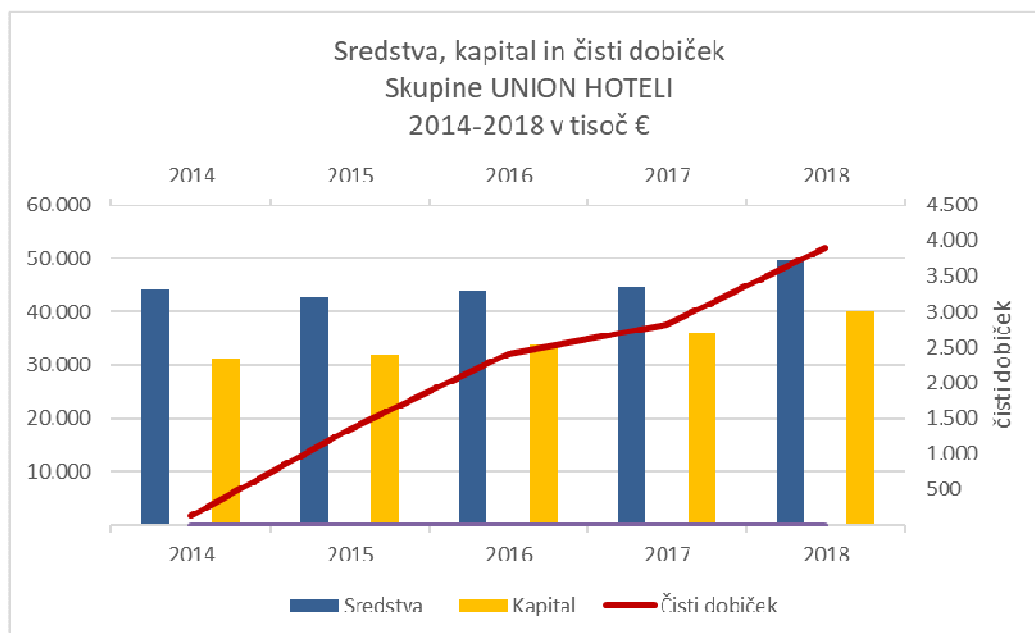
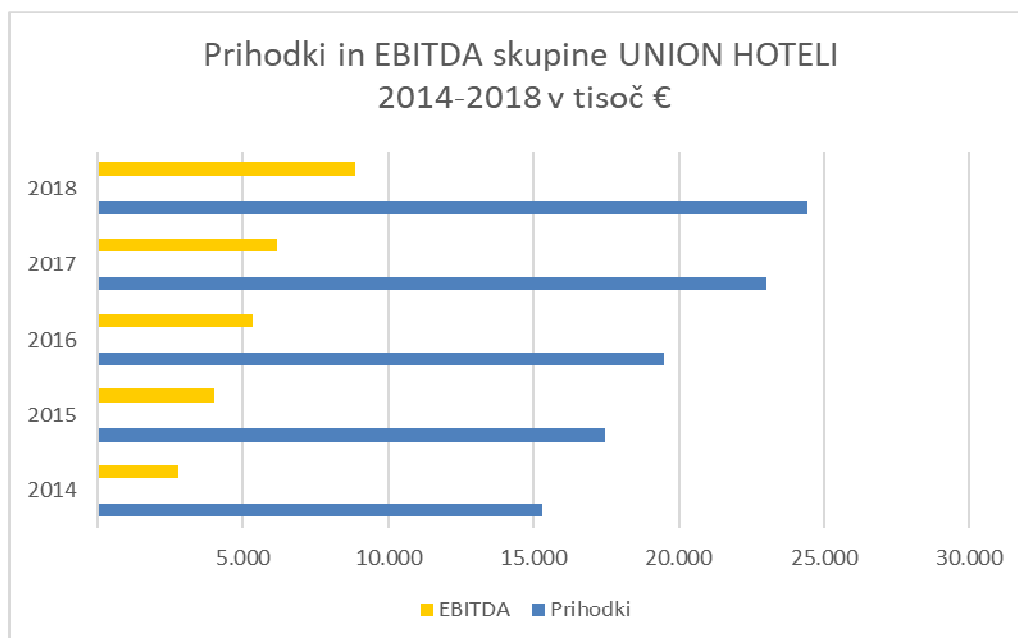
Skupina Union hoteli je v letu 2018 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, odvisne družbe, invalidskega podjetja IP Central d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana in odvisne družbe NEPKOM d.o.o., Pražakova ulica 4, Ljubljana. Skupina Union hoteli je v letu 2018 upravljala štiri hotele (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, Hotel Lev in Central hotel), ki imajo skupaj 596 sob in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a.

Dosegli smo 23,9 milijonov evrov čistih prihodkov iz prodaje, kar je za 1,2 mio evrov oziroma za 5 % več kot v letu 2017 in 8,8 milijona evrov EBITDA, kar je za 2,6 milijonov oz. za 43 % 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 2018 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 2018

Obdobje januar–december 2018:

Družba Union Hoteli d.d. je z avgustom 2018 postala nov lastnik več delov stavb (poslovnih prostorov) na naslovu Pražakova ulica 4 (stavba Central hotela).

Skladno s pooblastilom in sprejetimi sklepi 33. skupščine ter s soglasjem upravnega odbora je družba Union Hoteli d.d. v letu 2018 pridobila 5.976 lastnih delnic.

Skupščine:

- 33. skupščina družbe je potekala 31.8.2018 in je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2017 v višini 9.838.642,75 tako, da se del bilančnega dobička v višini 303.119,86 evrov oz. 0,17 evrov bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 9.535.522,89 ostane nerazporejen. Dividende se izplačajo 28.11.2018. Skupščina je podelila razrešnico upravnemu odboru in izvršnima direktorjema za poslovno leto 2017 ter imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o. za revidiranje poslovnih izkazov za poslovno leto 2018.
- 34. skupščina družbe je potekala 31.12.2018 in je odločila o spremembi prejemkov članov upravnega odbora. Člani upravnega odbora in člani komisij upravnega odbora, od dne sprejema sklepa na skupščini, za udeležbo na sejah niso upravičeni do sejnine, prav tako pa niso upravičeni do osnovnega plačila za opravljanje funkcije, doplačila za opravljanje funkcije, povračila stroškov prevoza in prenočevanja ter vseh ostalih stroškov in plačil, ki nastanejo v zvezi z njihovim delom v upravnem odboru ali komisijah upravnega odbora.

Pregled obiskov in dogodkov, ki so zaznamovali leto 2018:

V Union hotelih d.d. je bilo leto 2018 v znamenju raznolikih konferenc iz različnih mednarodnih znanstvenih združenj in srečanja gospodarstvenikov iz celega sveta.

Bili smo tudi gostitelji političnih delegacij, med njimi smo gostili hrvaško predsednico Kolindo Grabar Kitarović in avstrijskega predsednika Alexandra Van der Bellena.

V mesecu maju smo imeli čast gostiti priznanega norveškega pisca kriminalk in otroških knjig Joja Nesba. Iz sveta zabave nas je v istem mesecu obiskal zvezdnik turške telenovele »Moja boš« Burak Özçivit.

Union hoteli d.d. so tudi v letu 2018 uspešno organizirali številne pomembne mednarodne konference ter korporativne dogodke.

Union hoteli so se v letu 2018 predstavili na številnih svetovnih in za destinacijo pomembnih kongresnih dogodkih (turistični sejmi, turistične borze in promocijske delavnice).

Pregled pomembnejših dogodkov po mesecih:

JANUAR 2018:

- kot ponosni sponzor slovenske olimpijske reprezentance smo gostili uradno predstavitev slovenskih olimpijcev na zimskih OI v PyeongChangu 2018,
- tudi v letu 2018 so Union hoteli aktivno sodelovali pri izvedbi najpomembnejše poslovne borze JV Evrope – Conventa 2018 na kateri smo uspešno predstavljali naše hotele in gostili večerni gala sprejem udeležencev borze v veličastni Unionski dvorani,
- že tradicionalno smo gostili mednarodni salsa festival.

FEBRUAR 2018

- mesec februar je bil v znamenju Zimskega festivala v soorganizaciji Festivala Ljubljana. Na koncertnem odru Unionske dvorane so se zvrstili: mednarodno priznani violonist Nigel Kennedy, kultna slovenska zasedba New Swing Quartet ter svetovno priznan mehiški tenorist Ramon Vargas

- v dvorani Karantanija, Hotela Lev smo organizirali srečanje najpomembnejših poslovnih partnerjev Union hotelov d.d..

MAREC 2018

- gostili smo vsakoletni swing festival,
- bili smo gostitelj mednarodnega medicinskega kongresa iz področja radiologije in onkologije,
- Union hoteli so se predstavili na vodilni svetovni turistični borzi ITB Berlin 2018.

APRIL 2018:

- mesec april je potekal v znamenju mednarodnih konferenc, ki jih je gostilo mesto Ljubljana,
- v sodelovanju s Cankarjevim domom smo bili gostitelji svetovne elite kardiologov, udeležencev kongresa v Cankarjevem domu,
- v sodelovanju s Cankarjevim domom smo gostili udeležence kongresa na temo urgentnih posredovanj in storitev (112) in pripravili sprejem ob otvoritvi konference.

MAJ 2018:

- mesec maj v Union hotelih so zaznamovale konference v organizaciji Evropskih in Svetovnih združenj, med njimi smo bili gostitelj tudi najbolj odmevnega dogodka v medijih Svetovnega dneva čebel,
- uspešno smo predstavili Union hotele na IMEX Frankfurt 2018, ki velja za najpomembnejši svetovni dogodek s področja poslovnega turizma in je odlična priložnost za predstavitev hotelske ponudbe najširši svetovni javnosti.

JUNIJ 2018:

- mesec junij je potekal v znamenju konferenc in različnih mednarodnih srečanj iz različnih znanstvenih področij: aviacije, medicine, telekomunikacij in drugo,
- v sodelovanju s Kongresnim uradom Slovenije smo sodelovali na turističnem sejmu »The London Meetings Show«,
- uspešno smo predstavljali Union hotele na slovenski turistični borzi »SIW« največjem poslovnem dogodku slovenskega turizma.

JULIJ 2018:

- v mesecu juliji so Union hoteli kot član ICCA (International Congress and Convention Association) organizacije in član organizacijskega odbora imeli čast gostiti ICCA AMP, kjer so srečali svetovni ponudniki kongresnih storitev in izbrana združenja potencialnih kupcev. V okviru omenjenega dogodka smo uspešno predstavili Union hotele pomembnim kongresnim partnerjem.

AVGUST 2018:

- mesec avgust 2018 je bil zaznamovan s počitniškimi gosti, ki so preplavili Ljubljano
- V zadnjem tednu pa smo gostili udeležence konference v mestu Ljubljana na temo ohranjanje urbane kulture

SEPTEMBER 2018:

- mesec september so zaznamovale tri večje konference iz področja kemijskih znanosti, herpetologije in integrativne medicine.

OKTOBER 2018:

- mesec oktober je bil v znamenju športno obarvanih konferenc:
- gostili smo specializirane organizatorje potovanj za golfiste, ki so se udeležili IGTM 2018 (International Golf Travel Market), ki je potekal na Gospodarskem razstavišču, kjer se je Slovenija uspešno predstavljala kot golf destinacija,
- mesec pa smo zaključili z obiskom udeležencev tradicionalnega ljubljanskega maratona,
- Union hoteli so hkrati gostili še druge konference in korporativne dogodke z mednarodno udeležbo.

NOVEMBER 2018:

- v mesecu novembru smo ponosno gostili svetovno znan politično usmerjen forum, katerega udeleženci so bili svetovno vidni gospodarstveniki in tudi nekatere znane osebnosti iz področja političnega sveta,
- sočasno so potekala tudi druga korporativna in konferenčna srečanja,
- Union hoteli so se predstavili na globalni kongresni borzi IBTM v Barceloni,
- uspešno smo se predstavili na svetovni turistični borzi WTM v Londonu,
- v soorganizaciji Evropske Unije smo se Union hoteli predstavili na sejmu in delavnicah na Kitajskem.

DECEMBER 2018:

- gostili smo dobrodelni Sila bazar, priložnost za nakupe na stojnicah različnih držav, ki so ponujale raznolike kulinarične dobrote in izdelke,
- s številnimi podjetji smo sodelovali pri organizaciji unikatnih novoletnih poslovnih srečanj.

1.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

JANUAR-MAREC 2019

- Zaključili smo s prenovo hotela Central, ki je povečal kapacitete iz 74 na 90 sob in 10 kapsul. V hotelu smo združili recepcijo, bar in zajtrkovalnico v 7. nadstropju, pritličje hotela smo oddali mednarodni verigi pekarn in slaščičarn
- V zaključni fazi je prenova javnega dela hotela Lev ter vseh sob v 2.-5. nadstropju. S prenovo javnega dela bo Lev dobil novo zajtrkovalnico, nov L bistro, teraso ter novo recepcijo. Prenovljen javni del kot tudi prenovljene sobe v 2.-5. nadstropju ter sobe v prvem nadstropju, ki so bile zgrajene lani, bodo odraz trenutnih trendov v razvoju hotelirstva.
- Pričeli smo s prenovo 13. nadstropja hotela Lev. Namesto konferenčnih prostorov bo v Top nadstropju, kot se bo po novem imenovalo 13. nadstropje, gostom na voljo 14 luksuznih suit.
- Pričeli smo s prenovo poslovnega prostora Tehnunion, ki smo ga poimenovali TechnoLev. V prostore bivše tehnične trgovine bomo preselili konferenčne prostore iz 13. nadstropja.

1.6 Pismo glavnega izvršnega direktorja

Preteklo leto je bilo v več pogledih eno najbolj dinamičnih v zgodovini družbe. Poslovanje družbe Union hoteli d.d. in Skupine Union hoteli lahko ocenimo kot uspešno. Dosegli na nivoju skupne smo dosegli 5,4-odstotno rast čistih prihodkov od prodaje in tako rekordne prihodke iz leta 2017 uspeli povežati še za 1,2 mio EUR na 23,8 mio EUR. Hkrati nam je z aktivnim upravljanjem prihodkov (angl. »revenue management«), prevetritvijo vseh vrst stroškov blaga, materiala in storitev ter reorganizacijo dela in novo sistemizacijo uspelo zvišati EBITDA za kar 43,1% - iz 6,2 mio EUR v letu 2017 na 8,8 mio EUR v letu 2018. Z vsemi uspešno izvedenimi ukrepi smo dosegli 37,1% EBITDA maržo kar nas uvršča v sam vrh v dejavnosti hotelirstva v Sloveniji ter med primerljive tuje hotelske verige.

Ustvarjen denarni tko smo v večji meri usmerili v investicijsko dejavnost in tako je bil skozi celo leto 2018 v teku eden največjih investicijskih ciklov v zgodovini družbe. Vzoredno smo vodili celovito prenovu hotela Central in prenovu javnih prostorov ter 78 sob v hotelu Lev. Izvedli smo tudi dva strateško zelo pomembna nakupa nepremičnin, v katerih bomo v bodoče širili našo osnovno hotelsko dejavnost: nakup pisarniških prostorov od družbe Kompas d.d. ter nakup poslovnega prostora Tehnunion. Zaradi investicij v obnovo in širitev kapacitet so se celotna sredstva skupine v letu 2018 povežala za 4,9 mio EUR na 49,5 mio EUR. Večino investicij smo financirali iz tekoče ustvarjenega denarnega toka, zato se je bruto finančna zadolženost zvišala za let 0,6 mio EUR na 4,3 mio EUR.

Donos na kapital Skupine je bil v letu 2018 10,81-odstoten kar je 2,4-odstotne točke več kot leto prej. Za 10,7 odstotka smo uspeli povežati knjigovodsko vrednost delnice, ki je konec leta 2018 znašala 22,31 EUR, čisti dobiček na delnico pa 2,18 EUR.

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 povežati zasedenost naših sob.

Leto 2018 je bilo prvo polno leto ko je družba poslovala z enotirnim sistem upravljanja družbe. Z odločitvijo za prehod na enotirni sistem upravljanja smo zelo zadovoljni, saj nam omogoča večjo angažiranost članov upravnega odbora in hitrejši proces odločanja in upravljanja družbe. V novembru je prišlo do spremembe v vodstvu družbe – namesto ge. Tadeje Čelar je mesto izvršnega direktorja za finance zasedel g. Peter Krivc. Oba pa ostajata člana upravnega odbora. V letu 2017 začrtano strategijo in ambiciozne cilje smo jeseni 2018 novelirali in dodatno nadgradili. Ocenjujemo, da je bila nova strategija, sprejeta v letu 2017 dobro zastavljena in zato v letu 2019 ni prišlo do korenitejših sprememb strategije. Glede na dosežene rezultate in realizirane strateške projekte v letu 2018 verjamemo, da bomo strateške cilje tako na finančnem kot tudi na nefinančnem področju dosegli hitreje kot smo jih planirali in tako postali najboljša hotelska družba v Sloveniji.

V letu 2018 nam je v večji meri že uspelo prenoviti poslovne procese družbe in centralizirati nekatera poslovna področja. Odločitev da se bolj osredotočamo na našo osnovno dejavnost, ki jo dopolnjujemo s komplementarnimi dejavnostmi, katere opravljajo poslovni partnerji, se je izkazala za pravilno. Restavracija Atelje odlično zaokroža kulinarično ponudbo na lokaciji Grand hotela Union, prav tako fitnes v Modni hiši ter trgovski lokali ob Miklošičevi cesti. V letu 2019 smo mednarodni verigi pekarn in slaščičarn oddali v najem prostore bivšega Frankys bara in recepcije hotela Centra.

V teku je projekt tržnega repozicioniranja vseh štirih hotelov. Z zaključenimi prenovami bomo najprej spremenili tržno podobo in ciljno publiko hotela Central in Lev, sledila bosta Grand hotel Union in Grand hotel Union Business. Z razvojem štirih različnih konceptov pokrivali različne ravni storitve za različne skupine gostov v centru prestolnice.

Pomembno vlogo doseganju zastavljenih ciljev imajo zaposleni, zato jim posvečamo veliko pozornost s ciljem postati najboljši delodajalec v panogi. V preteklem letu smo izvedli več internih in zunanjih izobraževanj, skrbeli za rast in razvoj zaposlenih, jih omogočili dodatno pokojninsko varčevanje in tudi finančno nagradili njihovo uspešno delo.

Na tem mestu pa bi se želel tudi zahvaliti delničarjem za podporo pri uresničevanju zastavljenih ciljev. Skupščina delničarjev je v letu 2018 potrdila vse predlagane sklepe, med katerimi je bila tudi nekoliko nižja dividenda. Nižje izplačilo dobička bo družbi omogočilo izpeljavo obsežnega investicijskega cikla z zdravim nivojem zadolženosti ter povečanje vrednosti in ustvarjanje donosa za lastnike prek rasti vrednosti naložbe v delnice družbe.

V letu 2019 zremo z zmernim optimizmom. Trenutna situacija na hotelirskem trgu v Ljubljani kot tudi makroekonomska situacija ostajata zelo ugodni, prav tako je izjemno ugodno financiranje z bančnimi posojili. Kljub zelo ugodnim razmeram na trgu pa ostajamo previdni in zelo preudarni pri investicijah. Verjamemo, da je za dolgoročno uspešno in stabilno poslovanje potrebna rast in optimizem ob hkratnem zavedanju, da mora rast temeljiti na zdravih temeljih.

V Ljubljani, 29.4.2019

Matej Rigelnik
Glavni izvršni direktor



1.7 Poročilo o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2018

Poročilo o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2018

S tem poročilom Upravni odbor družbe Union hoteli, d. d. obvešča skupščino o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe v poslovnem letu 2018 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 2018, o preveritvi predloga za uporabo bilančnega dobička ter o preveritvi poročila o razmerjih z povezanimi družbami.

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

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

Upravni odbor se je v letu 2018 sestel na 16 rednih sejah in opravil 10 korespondenčnih sej, za katere so bila predložena pisna gradiva in dodatne informacije v smislu 272. člena ZGD-I. Upravni odbor je spremljal kratkoročno in dolgoročno likvidnost družbe, obravnaval poročila o aktivnostih za zagotavljanje likvidnosti, solventnosti in kapitalske ustreznosti in se seznanil s pomembnimi tveganji družbe. Potrdil je tudi letne predračunske izkaze in plan za leto 2019, Strateški plan za naslednje 5-letno obdobje, podal svoje soglasje k tekočim investicijam, podal svoje soglasje za nakup strateških nepremičnin, soglašal z nakupom lastnih delnic, se seznanil z investicijami v prenove hotelov in preverjal razmerja z obvladujočo družbo

Posebno pozornost je posvečal poročilom o dogajanju v panogi in pozicioniranju Union hotelov v primerjavi s konkurenco.

Delo komisij upravnega odbora

Upravni odbor je imel v letu 2018 oblikovano revizijsko komisijo, ki je obravnavala ustrezne teme s področja poslovanja družbe in mu svetovala glede pomembnih vprašanj. S tem je znatno pripomogla k boljšemu delu in večji učinkovitosti upravnega odbora.

Revizijska komisija Upravnega odbora družbe Union Hoteli d.d. se je v poslovnem letu 2018 sestala na petih sejah. Sestavljena je iz 2 neizvršnih članov upravnega odbora in 1 zunanje članice. Revizijska komisija je v letu 2018 delovala v sestavi: Peter Krivc, predsednik, Mira Šetina, članica, in Ingrid Zadel, članica.

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

Na seji revizijske komisije z dne 29. 04. 2019 je revizijska komisija sprejela sklep predloga Upravnemu odboru, da potrdi letno poročilo skupine Union hoteli in družbe Union hoteli, d. d. za poslovno leto 2018 v predlagani vsebini.

Ocena dela upravnega odbora

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja ter nadziranja poslovanja in vodenja družbe Union hoteli, d. d. in družbe v skupini v poslovnem letu 2018 ter na podlagi Konsolidiranega letnega poročila Skupine Union hoteli, d. d. za leto 2018, ki sta ga sestavila in predložila izvršna direktorja, upravni odbor ocenjuje, da letno poročilo in v njem vsebovana razkritja prikazujejo dejansko stanje in položaj Skupine Union hoteli, d. d.

Po prehodu na enotni 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 2018 ocenjuje kot uspešno.

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

Pregled in potrditev Letnega poročila ter stališče do revizijskega poročila

Upravni odbor je na podlagi 282. člena ZGD-1 v zvezi s 3. odst. 272. člena in 2. odst. 548. in 546.a člena ZGD-1 na svoji 22. seji dne 29.4.2019 obravnaval Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe Union Hoteli d.d. za leto 2018, 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 sprejeto.

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

Upravni odbor predlaga skupščini, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu ter da, izvršnima direktorjema in upravnemu odboru podeli razrešnico za poslovno leto 2018.

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 Upravnega odbora v letu 2018, v katerem so doseženi odlični 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, 29.04.2019

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 2018.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v letu 2018 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 2018 ni uporabljala Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, temveč je delovala v skladu z 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 35 do 39). 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 31.12.2018 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 31.12.2018:

Lastnik	31.12.2018		31.12.2017	
	Št. delnic	% lastništva	Št. delnic	% lastništva
Axor holding 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) -	13.816	0,77%	12.000	0,67%
UNION HOTELI d. d. - lastne delnice	13.404	0,75%	7.428	0,41%
CLARINOS d.o.o.	2.800	0,16%	2.800	0,16%
FISCUSIO d.o.o.	2.533	0,14%	2.500	0,14%
GREGORIČ PEDOR	2.386	0,13%	2.386	0,13%
STRGAR ANDREJ	2.300	0,13%	1.900	0,11%
VALENTIČ BOJAN	2.055	0,11%	2.055	0,11%
STAL - RIBIČ d.o.o.	2.000	0,11%	1.900	0,11%
Ostale pravne osebe	7.290	0,41%	6.959	0,39%
Ostale fizične osebe	57.135	3,19%	65.791	3,67%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	1.793.869	100,00%

Kot izhaja iz zgornje tabele, sta bila na dan 31.12.2018 imetnika kvalificiranega deleža, kot ga določa Zakon o prevzemih, družba Axor holding d.d. (prej ACH 3 d. d., sklep o vpisu spremembe pri subjektu Srg 2018/5373 z dne 16.02.2018) 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 2018 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. 33. skupščina delničarjev z dne 31. 08. 2018 je razveljavila sklep 30. skupščine družbe o pooblastilu za pridobivanje lastnih delnic z dne 30.12.2016 in pooblastila upravni odbor Union hoteli d.d. za pridobivanje lastnih delnic. Skladno s pooblastilom in sprejetimi sklepi 33. skupščine bo družba Union hoteli d.d. nadaljevala s pridobivanjem lastnih delnic za določeno obdobje od 31.8.2018 do 31.8.2021 (36 mesecev). Družba lahko lastne delnice pridobiva s posli sklenjenimi na organiziranem trgu vrednostnih papirjev ali zunaj organiziranega trga vrednostnih papirjev (več informacij na spletni povezavi: http://seonet.ljse.si/default.aspx?doc=SEARCH&doc_id=66697).

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 2018

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 pooblaščenцев.

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 zastopane osnovnega kapitala odloča skupščina predvsem v naslednjih zadevah: spremembah statuta, zmanjšanju osnovnega kapitala (vključno pogojno povečanje), odobrenem povečanju osnovnega kapitala, statusnih spremembah in prenehanju družbe, izključitvi prednostne pravice delničarjev pri novi izdaji delnic, predčasnem odpoklicu članov upravnega odbora in drugih primerih, če tako določa zakon ali statut družbe.

Upravni odbor in revizijska komisija, 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, od 22.10.2018 dalje član;
- Tadeja Čelar – do 24.11.2017 članica in namestnica predsednika, od 24.11.2017 dalje članica; od 22.10.2018 dalje članica in namestnica predsednika
- 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, prenehanje 22.10.2018)
- Mira Šetina, članica in namestnica predsednika (imenovana 17.11.2017, od 22.10.2018 dalje, predsednica)
- Ingrid Zadel, zunanja članica (imenovana 17.11.2017)

Od dne 24.11.2017 do 14.10.2018 sta bila izvršna direktorja družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor; in
- Tadeja Čelar, izvršna direktorica (prenehanje 15.10.2018)

Od 14.10.2018 do 21.10.2018 je bil izvršni direktor družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor (imenovan 24.11.2017)

Od dne 22.10.2018 dalje sta izvršna direktorja družbe:

- Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor (imenovan 24.11.2017), in
- Peter Krivc, izvršni direktor (imenovan 22.10.2018)

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica



Tadeja Čelar, namestnica predsednice



Peter Krivc, član



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



V Ljubljani, 29.4.2019

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 2018 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.

Družba UNION HOTELI d.d. je v postopku sprejema novega (posodobljenega) kodeksa, ki se usklajuje s preходом na nov način upravljanja in je v fazi harmonizacije s korporativnim upravljanjem v družbi ter bo sprejet tekom leta 2019.

UPRAVNI ODBOR:

Mira Šetina, predsednica



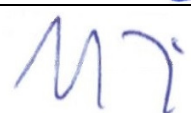
Tadeja Čelar, namestnica predsednice



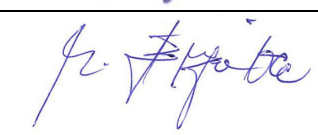
Peter Krivc, član



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



V Ljubljani, 29.4.2019

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 31.3.2019 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 2018 z obvladujočo družbo ali z njo povezano družbo.

Družba UNION HOTELI d. d., v poslovnem letu 2018 z obvladujočo družbo Axor holding, upravljanje družb, d. d. ali z njo povezano družbo ali pa na pobudo ali v interesu teh družb v okoliščinah, ki so ji bile znane v trenutku, ko so bili opravljeni pravni posli, ni imela nobenih poslov in ni storila ali opustila drugih dejanj, ki bi za UNION HOTELI d. d., pomenili prikrajšanje v smislu 545. člena ZGD-1.

Poročilo o odnosih do povezanih družb je pregledala revizijska družba Ernst & Young, d. o. o., Dunajska cesta 111, 1000 Ljubljana, ki je izrazila naslednji sklep o omejenem 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 31.12.2018, navedbe v vseh pomembnih pogledih točne;
- da ni bila pri pravnih poslih, navedenih v poročilu, glede na okoliščine, ki so bile znane ob sklenitvi teh poslov, vrednost izpolnitve družbe v pomembnem pogledu nesorazmerno visoka;
- da ne obstajajo okoliščine, ki bi glede drugih dejanj, navedenih v poročilu, kazale bistveno drugačno oceno prikrajšanosti od tiste, ki jo je dalo poslovodstvo, vse ob upoštevanju zgoraj opredeljenih sodil.«

V Ljubljani, 29.4.2019

Izvršna direktorja:

Matej Rigelnik, glavni izvršni direktor



Peter Krivc, izvršni direktor za finance



2 POSLOVNO POROČILO

UNION HOTELI - štirje hoteli v centru Ljubljane



4

HOTELI V
SREDIŠČU
LJUBLJANE

596

UDOBNIH IN
ELEGANTNO
OPREMLJENIH
SOB RAZLIČNIH
KATEGORIJ

31

KONFERENČNIH
DVORAN S
SODOBNO
TEHNIČNO
OPREMO
ZA VSE TIPE
DOGODKOV

VAROVANI POKRITI
PARKIRNI PROSTORI

SKRBNO IN POZORNO
OSEBJE

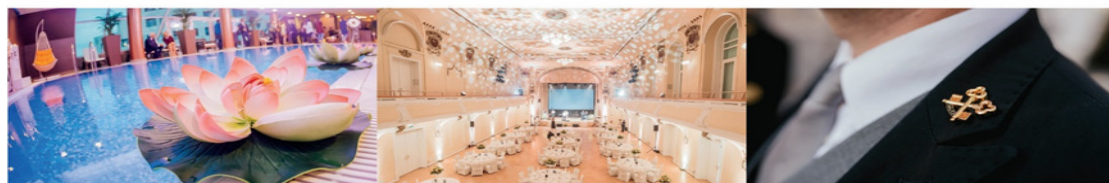
Certificate of Excellence
— 8 - time WINNER —



Grand Hotel Union

Več KOT 1000
USPEŠNO IZVEDENIH
DOGODKOV LETNO

VRHUNSKA
KULINARIČNA
IZKUŠNJA



2.1 Pogled v leto 2019

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;

Skupina Union hoteli se bo v letu 2019 osredotočala predvsem v povečanje konkurenčne prednosti obstoječih kapacitet s ciljem ohraniti vodilno vlogo v mestnem hotelirstvu. Pripravljen je bil srednjeročni strateški načrt razvoja skupine v katerem je še posebej poudarjeno repozicioniranje posameznih hotelov in potrebne investicijah, ki bodo odražale aktualne izzive časa, spremembe v poslovnem okolju, doseganju sinergij hotelov v skupini Union hoteli in pričakovanim ROI. V prihajajočem srednjeročnem obdobju bo večina prostega denarnega toka namenjena investicijam v obnovo in širitev kapacitet in ponudbe. Družba bo v tem obdobju zasledovala optimalno dividendno politiko, ki bo podrejena zagotavljanju zadostnih denarnih sredstev za nadaljnji razvoj skupine.

Skupina Union hoteli v leto 2019 vstopa s štirimi 4* hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union – Business, hotel Lev in Central hotel, skupa 596 sob).

S ciljem doseganja strateškega cilja 800 sob v naslednjih 4 letih je v Union Hotelih d.d. v teku v največji investicijski cikel v zadnjih 30 letih. V prvi polovici leta 2019 tako zaključujemo s celovito prenovo hotela Central, javnih prostorov hotela Lev ter sob v 2.-5. nadstropju hotela. Do začetka glavne turistične sezone bomo zaključili z izgradnjo 14 novih suit v 13. nadstropju hotela Lev ter izgradnjo novega konferenčnega prostora TechnoLev. V zadnjih mesecih leta 2019 pa bomo začeli z delno prenovo sob in konferenčnih prostorov v Grand hotelu Union.

Central hotel

Hotel je namenjen mladi, digitalni generaciji. Prenova je potekala od 1.11.2018 do 31.3.2019. Pred prenovo je hotel imel 74 sob, po prenovi ima 90 sob in 10 spalnih kapsul. Spalne kapsule so na slovenskem trgu popolnoma sveža, »trendovska« ponudba, namenjena generaciji X in Y. Vstop v sobe hotela je v celoti digitaliziran. Dodana vrednost je tudi združitev bara, zajtrkovalnice in recepcije v 7. nadstropju. Pritličje hotela smo oddali novemu najemniku, v slovenskem prostoru novi mednarodni prehrambeni franšizi Simit Saray, ki bo dobrodošla dopolnitev ponudbe hotela.

Hotel Lev

V letu 2017 začeto prenovo prvega nadstropja hotela, smo nadaljevali z obnovo dodatnih 78 sob v štirih nadstropjih (2.-5. nadstropje hotela). Izolirana in urejena je bila severna fasada objekta. Na novo napeljana je glavna vertikalna kanalizacijska napeljava čez vsa nadstropja hotela. Popolnoma prenovljeni so javni prostori v pritličju hotela s posodobitvijo recepcije, razširitvijo zajtrkovalnice s široko ponudbo kakovostnih zajtrkov in dodatnim prostorom za bistro bar s hotelsko teraso. Urejen je tudi vhod v hotel in bistro bar iz Gosposvetske ulice. Investicija v prenovo se bo zaključila aprila 2019.

Pripravljena je bila projektna dokumentacija za prenovo 13. nadstropja hotela iz obstoječih konferenčnih sob v hotelske sobe. Zgradili bomo novih 14. luksuznih sob z izjemnim pogledom na Ljubljano. S tem produktom bomo lahko konkurirali v najvišjem segmentu gostov.

TechnoLev

S ciljem ohranitve konferenčne dejavnosti, je bilo namesto konferenčnih dvoran v 13. nadstropju Hotela Lev potrebno najti novo lokacijo. Novembra 2018 je bila realizirana kupoprodajna pogodba nakupa sosednjih prostorov Tehnunion iz stečajne mase. Za ohranitev konferenčne dejavnosti najmanj v enakem obsegu, se bo prostore obnovilo na način, da se v njih zgradijo manjkajoče konferenčne dvorane. Ocenjujemo, da bomo z izjemno dobro izkoriščenim prostorom uspeli izvajati konferenčno dejavnost v obstoječem ali celo večjem obsegu. Prostore smo preimenovali v TechnoLev.

Grand hotel Union

Nadaljevali smo z intenzivno investicijsko aktivnostjo. V trgovske prostore v izmeri 142,93 m² smo preuredili del konferenčnih dvoran (prej Modri Salon). Skladno s spomeniško varstvenimi smernicami hotela v secesijskem slogu smo prenovili tudi glavni vhod v Kavarno Grand hotela Union. Ob tem smo pridobili še dodatni prostor za trgovsko dejavnost v izmeri 25,75m².

Ostale večje investicije:

- obnova sob in javnih prostorov po požaru poleti 2018
- menjava miz in stolov v zajtrkovalnici Grand Hotela Union in Grand Hotela Union Business
- menjava 2 dvigal v Grand Hotelu Union Business
- menjava tepihov po vseh hodnikih Grand Hotelu Union Business in osvežitev sten
- projektiranje za prenovo salona Lotus v Grand Hotelu Union Business v hotelsko sobo
- projektiranje za prenovo vzorčne kopalnice v Grand Hotelu Union Business
- projekt energetske sanacije

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.

Z novim, izkušenim in profesionalnim kadrom se bomo še naprej trudili, da bodo kvalitetni obroki, ki jih postrežemo našim gostom, večinoma pripravljeni 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.

Gostinske novosti, kot je Lbistro & bar v hotelu Lev in »Rooftop« bar v Centralu 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 2018 najbolj obiskani in s stališča gostinstva dobičkonosni. Ta del uresničevanja vizije je pomembna dodana vrednost tudi za goste, ki jim hotel predstavljamo kot vodnik v lokalna doživetja, ki pod eno streho nudi vse – vrhunske sobe, kongresne kapacitete, izjemno kulinariko, vinsko kulturo in lokalne dogodke.

ODNOSI Z JAVNOSTMI

Interno komuniciranje

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

Eksterno komuniciranje

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

Glavni poslovni vsebinski cilji družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2019 so naslednji:

- rast čistih prihodkov, EBITDA in čistega poslovnega izida v letu 2019.
- 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 krepitvi 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 31.12.2018 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 31.12.2018 je imela družba 421 delničarjev. Največja delničarja sta družbi Axor holding d.d. s 75,3527 odstotnim deležem in KAPITALSKA DRUŽBA, d.d. z 18,7539 odstotnim deležem. Ostale pravne osebe so imele 2,3326 odstotni delež in ostale fizične osebe 3,5608 odstotni delež. Družba je v letu 2018 pridobila lastne delnice v višini 0,3331 odstotnega deleža. Skupno število lastnih delnic na dan 31.12.2018 je znašalo 13.404.

Izvršni direktorji in člani upravnega odbora na dan 31.12.2018 niso imeli v lasti delnic družbe UNION HOTELI d. d.

33. skupščina družbe, ki je potekala 31.8.2018 je sklepala o delitvi bilančnega dobička za poslovno leto 2017 v višini 9.838.642,75 tako, da se del bilančnega dobička v višini 303.119,86 evrov oz. 0,17 evrov bruto na delnico uporabi za izplačilo dividend delničarjem. Preostanek bilančnega dobička v višini 9.535.522,89 ostane nerazporejen. Dividende so bile izplačane 28.11.2018.

Delničarjem namenjamo naslednje podatke:

Kazalniki o delnici družbe Union hoteli d.d.	31.12.2018	31.12.2017
Tržna kapitalizacija v tisoč EUR (tržna cena delnice x št. delnic)	38.389	30.496
Knjigovodska vrednost delnice v EUR (celotni kapital Union hoteli d.d./ vse delnice)	22,73	20,61
Tržna cena delnice GHUG na trgu delnic Ljubljanske borze - vstopna kotacija v EUR (31.12.)	21,40	17,00
Čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico v EUR	2,15	1,51
Denarni tok Union hoteli d.d. na delnico v EUR*	3,75	2,70
Multiplikator dobička (tržna cena / čisti dobiček Union hoteli d.d. na delnico)	9,97	11,24
Multiplikator denarnega toka (tržna cena / denarni tok Union hoteli d.d. na delnico)	5,70	6,29

*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 2018 100-odstotni poslovni delež v kapitalu družbe IP Central d. o. o. in 100-odstotni delež poslovni delež v kapitalu družbe NEPKOM d.o.o.. Kapital družbe IP Central d. o. o. je na dan 31. 12. 2018 znašal 741 tisoč evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2018 pa 49 tisoč evrov. Družba IP Central d. o. o., je v letu 2018 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe. Kapital družbe NEPKOM d. o. o. je na dan 31. 12. 2018 znašal 7,6 tisoč evrov.

2.4 Podružnice družbe

Družba nima podružnic.

2.5 Poslovanje skupine UNION HOTELI

Skupina UNION HOTELI je v letu 2018 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, odvisne družbe IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana in odvisne družbe NEPKOM d.o.o., Pražakova ulica 4, Ljubljana.

2.5.1 Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI

Postavka	2018	2017	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
	Skupina UNION HOTELI	Skupina UNION HOTELI	Skupina UNION HOTELI	
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	23.859	22.634	1.225	105,4
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	566	395	171	143,2
EBITDA (v tisoč EUR) *	8.853	6.186	2.667	143,1
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	4.898	3.561	1.337	137,5
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	3.908	2.817	1.091	138,7
Sredstva (v tisoč EUR)	49.591	44.630	4.961	111,1
Kapital (v tisoč EUR)	40.030	36.176	3.854	110,7
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	4.267	3.687	581	115,7
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	37,1%	27,3%	9,8%	135,8
Donos na kapital v % **	10,81	8,39	2,42	128,8
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ***	22,31	20,17	2,15	110,7
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,18	1,57	0,61	138,7

* 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 2018 realizirala 24.443 tisoč evrov konsolidiranih prihodkov, kar je za 6 % oz. za 1.409 tisoč evrov več kot v letu 2017.

Struktura konsolidiranih prihodkov je:

- 23.859 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 566 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 18 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki skupine UNION HOTELI so v letu 2018 znašali 19.528 tisoč evrov, kar je za 0,3 % oz. za 59 tisoč evrov več kot v letu 2017.

Finančni odhodki so v letu 2018 znašali 115 tisoč evrov in so bili za 30 tisoč evrov oz. za 35 odstotkov višji v primerjavi z letom 2017.

Posamezne vrste stroškov v nadaljevanju:

	v tisoč EUR			
	2018	2017	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
Analiza stroškov in odhodkov				
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	30	46	-15	66,6
Stroški materiala	3.235	3.124	110	103,5
Stroški storitev	4.574	5.084	-510	90,0
Stroški dela	7.276	7.421	-144	98,1
Amortizacija	3.042	2.290	752	132,8
Prevrednotovalni poslovni odhodki	913	334	578	273,0
Rezervacije		1	-1	
Drugi poslovni odhodki	457	1.168	-711	39,1
Poslovni odhodki skupaj	19.528	19.468	59	100,3
Finančni odhodki	115	85	30	135
Stroški in odhodki skupaj	19.642	19.553	89	100,5

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) skupine UNION HOTELI v letu 2018 je bila 8.853 tisoč evrov, kar je za 2.667 tisoč evrov oz. za 43,1 % več kot v letu 2017, ko je skupina dosegla EBITDA v višini 6.186 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 37,1 %.

Čisti poslovni izid

Skupina UNION HOTELI je v letu 2018 ustvarila konsolidirani dobiček v višini 3.908 tisoč evrov. V letu 2017 je konsolidirani čisti poslovni izid znašal 2.817 tisoč evrov, kar pomeni 38,7 % povečanje.

2.5.3 Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI

Angažirana sredstva skupine so na dan 31.12.2018 dosegla 49.591 tisoč evrov, dolgoročna sredstva so znašala 41.512 tisoč evrov, kratkoročna sredstva so znašala 8.079 tisoč evrov.

Skupina Union hoteli je imela v neopredmetenih sredstvih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 82,3 %. V vseh sredstvih predstavljajo 1,3 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 3,3 % poslovne terjatve, zaloge 0,8 % ter 12,2 % denarna sredstva.

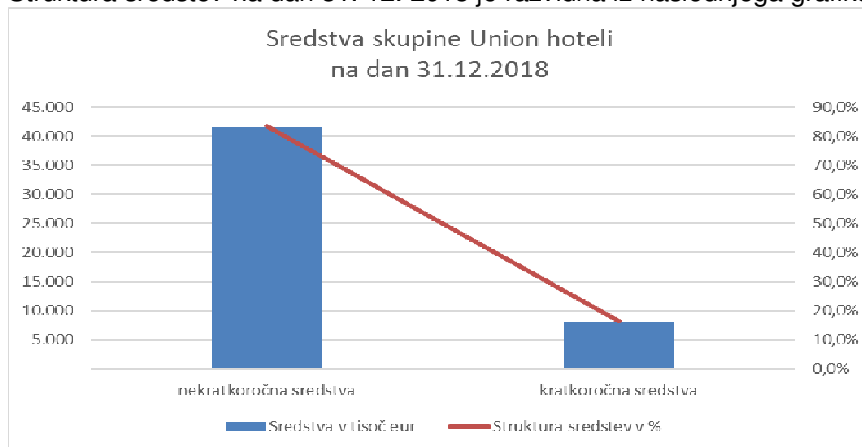
Neodpisana vrednost konsolidiranih opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2018 znašala 36.142 tisoč evrov in je bila za 5,7 % višja kot v letu 2017.

Kratkoročna sredstva so na dan 31. 12. 2018 znašala 8.079 tisoč evrov in so se v letu 2018 zvišala za 27,6 % v primerjavi z začetkom leta.

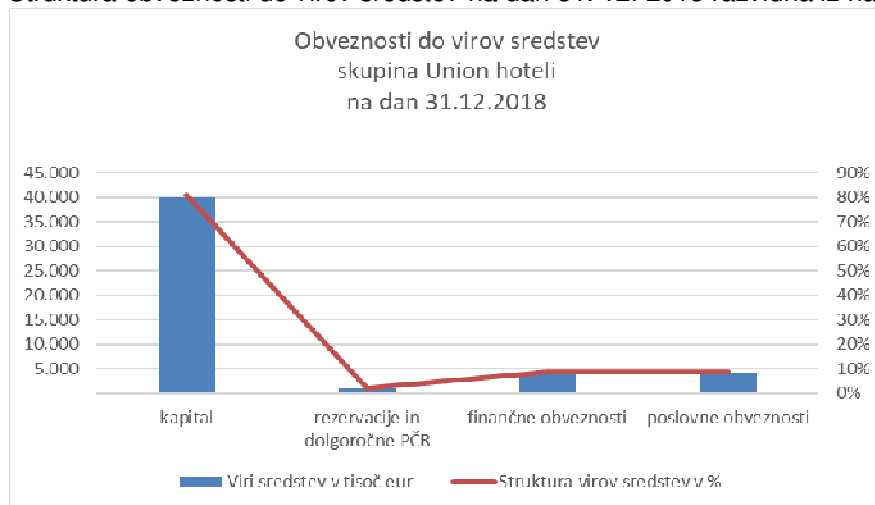
Na dan 31.12.2018 je konsolidiran kapital znašal 40.030 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2017 višji za 10,7 %. Kapital je v vseh virih sredstev predstavljal 80,7 %, kar je za 0,4 odstotne točke manj kot pred letom dni.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 17,2 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2017 znašalo 4.267 tisoč evrov, kar je za 15,7 % oz. 581 tisoč evrov več kot konec leta 2017.

Struktura sredstev na dan 31. 12. 2018 je razvidna iz naslednjega grafikona:



Struktura obveznosti do virov sredstev na dan 31. 12. 2018 razvidna iz naslednjega grafikona:



2.5.4 Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI

Pregled števila zaposlenih:

	Št.zaposlenih 31.12.2018	Št.zaposlenih 31.12.2017	Indeks 2018/2017	št.zap. iz ur (1-12 2018)
UNION HOTELI d.d.	243	281	86,5	239,5
IP Central d.o.o.	35	39	89,7	31,5
SKUPAJ skupina	278	320	86,9	271,0

V letu 2018 je skupina UNION HOTELI zaposlovala 271 delavcev (iz ur), kar je za 10,7 zaposlenega iz ur manj kot v preteklem letu. Konec leta 2018 je bilo v skupini zaposlenih 278 delavcev (v UNION HOTELI d. d. 243 delavcev, v IP Central d.o.o. pa 35 delavcev). Zmanjšanje števila zaposlenih za 38 oseb gre v UH d.d. predvsem na račun sporazumnega prenehanja delovnega razmerja, v družbi IP Central d.o.o. se je število zaposlenih zmanjšalo za 4 osebe.

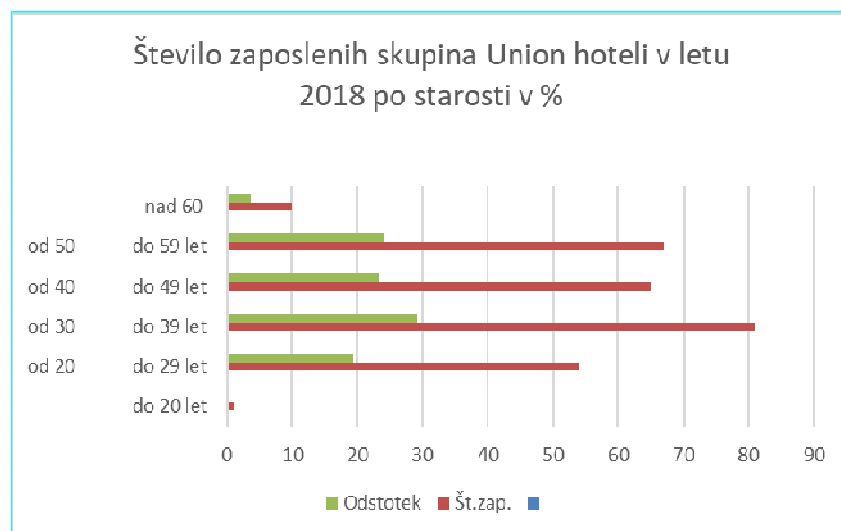
Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
UNION HOTELI d.d.	95	148	243
IP Central d.o.o.	10	25	35
SKUPAJ skupina	105	173	278

Od skupnega števila zaposlenih v skupini je delež žensk je 62,2 % in moških 37,8 %. Povprečna starost zaposlenih v Union hoteli d.d. znaša 40 let, kar pomeni glede na preteklo leto postaranje za 1,3 leta. V IP Central d.o.o. pa se je povečala starost iz 48,7 let v preteklem letu na 50 let v letu 2018. Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d.d. znaša v letu 2018 8 let, povprečna skupna delovna doba pa 15 let. V IP Central d.o.o. znaša povprečna delovna doba v družbi 3 leta, povprečna skupna delovna doba pa 27 let.

V družbi IP Central d.o.o. je bilo na dan 31.12.2018 zaposlenih 21 invalidov, kar pomeni 60% 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 2018 - skupaj skupina		
Stopnja	Število	%
I.	1	0,4%
II.	51	18,3%
III.	5	1,8%
IV.	50	18,0%
V.	105	37,8%
VI./1	20	7,2%
VI./2	28	10,1%
VII.	17	6,1%
VIII./1	1	0,4%
VIII./2	0	0,0%
Skupaj	278	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 2018:

Postavka	2018	2017	IP CENTRAL d.o.o.	
	IP CENTRAL d.o.o.	IP CENTRAL d.o.o.	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	2.157	2.095	62	103,0
Druzi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	235	196	39	119,8
EBITDA (v tisoč EUR) *	548	314	234	174,6
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	91	142	-51	64,1
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	49	96	-47	51,1
Sredstva (v tisoč EUR)	4.273	4.023	251	106,2
Kapital (v tisoč EUR)	741	692	48	107,0
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	8	8	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	2.992	2.849	143	105,0
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	25,4%	15,0%	10,4%	169,6
Donos na kapital v % **	7,08	15,88	-8,80	44,6
Zasedenost sob v %	78,2%	65,9%	12,4%	118,8
Število prodanih sob	17.834	17.790	44	100,2
Število prodanih nočitev	30.035	29.775	260	100,9

* metodologija IBON

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

Družba je v letu 2018 ustvarila skupne prihodke v višini 2.392 tisoč evrov, kar je za 101 tisoč evrov več, kot je ustvarila v letu 2017. Dosežena EBITDA je v višini 548 tisoč evrov in dosežen je čisti poslovni izid v višini 49 tisoč evrov.

2.6 Poslovanje družbe UNION HOTELI, d. d.

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

Postavka	2018	2017	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
	UNION HOTELI d.d.	UNION HOTELI d.d.	UNION HOTELI d.d.	
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	22.155	20.970	1.184	105,6
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	331	199	132	166,3
EBITDA (v tisoč EUR) *	8.305	5.872	2.433	141,4
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	4.799	3.411	1.387	140,7
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	3.850	2.712	1.138	142,0
Sredstva (v tisoč EUR)	50.104	45.168	4.936	110,9
Kapital (v tisoč EUR)	40.773	36.976	3.797	110,3
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	0	100,0
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	4.267	3.687	581	115,7
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	37,5%	28,0%	9,5%	133,9
Donos na kapital v % **	10,42	7,87	2,55	132,4
Knjigovodska vrednost delnice v EUR ***	22,73	20,61	2,12	110,3
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	2,15	1,51	0,63	142,0

* 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 2018 realizirala 22.545 tisoč evrov prihodkov, kar je za 6 % več kot v letu 2017.

Struktura prihodkov je bila naslednja:

- 22.155 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 331 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 59 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Stroški

Poslovni odhodki družbe UNION HOTELI, d. d., so v letu 2018 znašali 17.687 tisoč evrov, kar je za 0,4 % oz. za 71 tisoč evrov manj kot v letu 2017. Finančni odhodki so v letu 2018 znašali 114 tisoč evrov in so bili za 30 tisoč evrov oz. za 36 odstotkov višji v primerjavi z letom 2017.

Posamezne vrste stroškov so razvidne iz naslednje preglednice:

	v tisoč EUR			
	2018	2017	razlika 2018-2017	indeks 2018/2017
Analiza stroškov in odhodkov				
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	25	39	-14	64,4
Stroški materiala	2.869	2.728	141	105,2
Stroški storitev	4.449	4.701	-252	94,6
Stroški dela	6.415	6.695	-280	95,8
Amortizacija	2.884	2.134	749	135,1
Prevrednotovalni poslovni odhodki	623	327	296	190,6
Rezervacije				
Drugi poslovni odhodki	422	1.134	-712	37,2
Poslovni odhodki skupaj	17.687	17.759	-71	99,6
Finančni odhodki	114	84	30	136
Stroški in odhodki skupaj	17.801	17.842	-41	99,8

EBITDA

Dosežena EBITDA (izračunana po metodologiji IBON) družbe UNION HOTELI, d. d., v letu 2018 je bila 8.305 tisoč evrov, kar je za 2.433 tisoč evrov oz. za 41 % več kot v letu 2017, ko je družba dosegla EBITDO v višini 5.872 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je dosežena v višini 37,5 %.

Čisti poslovni izid

Družba UNION HOTELI, d. d., je v letu 2018 ustvarila dobiček v višini 3.850 tisoč evrov, kar je za 42% oz. skoraj za 1.138 tisoč evrov višje, kot je bil dosežen v letu 2017, ko je čisti poslovni izid znašal 2.712 tisoč evrov.

Navpična analiza izkaza poslovnega izida je razvidna iz naslednje tabele:

Navpična analiza Izkaza poslovnega izida	2018	2017
Kosmati donos od poslovanja	100,0%	100,0%
- Stroški blaga, mat. in storitev	32,7%	35,3%
- Stroški dela	28,5%	31,6%
- Amortizacija	12,8%	10,1%
- Drugi poslovni odhodki	4,6%	6,9%
= Poslovni izid iz poslovanja	21,3%	16,1%
+ Finančni prihodki	0,3%	0,2%
- Finančni odhodki	0,5%	0,4%
= Dobiček pred obdavčitvijo	21,1%	16,0%
- Davek od dobička	3,9%	3,0%
- Odloženi davki	0,0%	0,1%
= Čisti poslovni izid	17,1%	12,8%

2.6.3 Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI, d. d.

Sredstva družbe so po stanju 31. 12. 2018 znašala 50.104 tisoč evrov, kar je za 10,9 odstotka več kot na začetku leta 2018.

Družba UNION HOTELI, d. d., je imela v neopredmetenih ter opredmetenih osnovnih sredstvih in naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 75 %. V vseh sredstvih predstavljajo 8,3 % dolgoročne finančne naložbe, 0,1 % terjatve za odložene davke, 3,3 % poslovne terjatve, 1 % kratkoročne finančne naložbe, zaloge 0,6 % in 11,6 % denarna sredstva.

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2018 znašala 32.930 tisoč evrov in je bila za 5,4 % višja kot konec leta 2017. Stanje opredmetenih osnovnih sredstev je višje v primerjavi s koncem leta 2017 za 1.686 tisoč evrov.

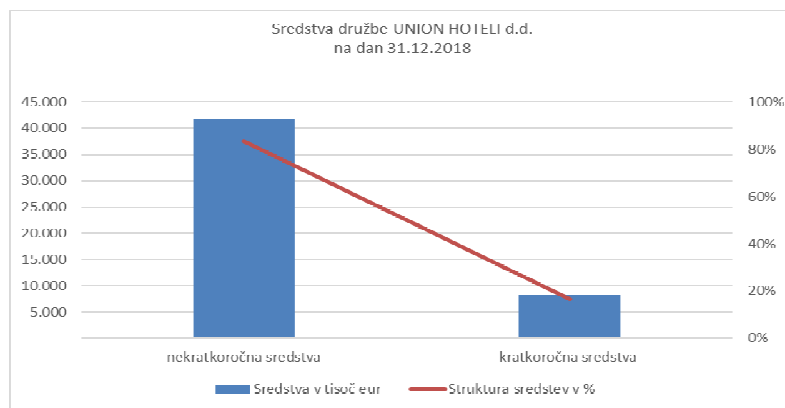
Neodpisana vrednost naložbenih nepremičnin je po bilanci na dan 31. 12. 2018 znašala 4.353 tisoč evrov.

Investicije v neopredmetena, opredmetena sredstva in naložbene nepremičnine so v letu 2018 znašale 6,2 mio evrov. Večje investicije poleg rednih so bile nakup dela nepremičnine na Pražakovi, Tehnunion na Vošnjakovi ulici in v nepremičnino Modna hiša ter »Burda«.

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2018 znašale 4.164 tisoč evrov in so bile za 648 tisoč evrov višje kot preteklo leto. Kratkoročna sredstva so se povišala za 27,8 % v primerjavi z začetkom leta in so znašala 8.289 tisoč evrov.

Kratkoročne poslovne terjatve so po bilanci na dan 31. 12. 2018 znašale 1.250 tisoč evrov in so za 22 % nižje kot na začetku leta. Denarnih sredstev je bilo na dan 31. 12. 2018 5.814 tisoč evrov.

Strukturo sredstev v letu 2018 podajamo v nadaljevanju v obliki grafikona:

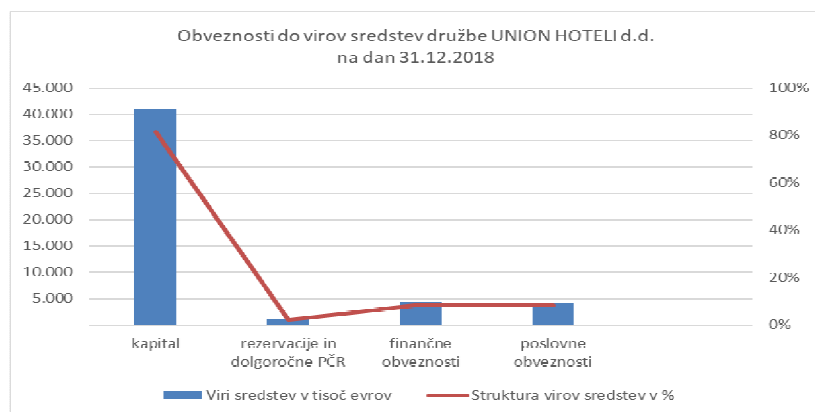


Lastniški kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2018 znašal 40.773 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2017 višji za 10,3 %. Delež kapitala v virih sredstev je na dan 31. 12. 2018 znašal 81,4 % (konec leta 2017 81,9 %).

Spremembo v kapitalu v letu 2018 predstavljajo vnos čistega poslovnega izida obdobja, uporaba dela bilančnega dobička za izplačilo dividend po sklepu skupščine ter sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 16,6 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2018 znašalo 4.267 tisoč evrov, konec leta 2017 pa je stanje finančne zadolženosti znašalo 3.687 tisoč evrov.

Sestavo virov sredstev v letu 2018 podajamo v nadaljevanju v obliki grafikona:



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

Pregled števila zaposlenih:

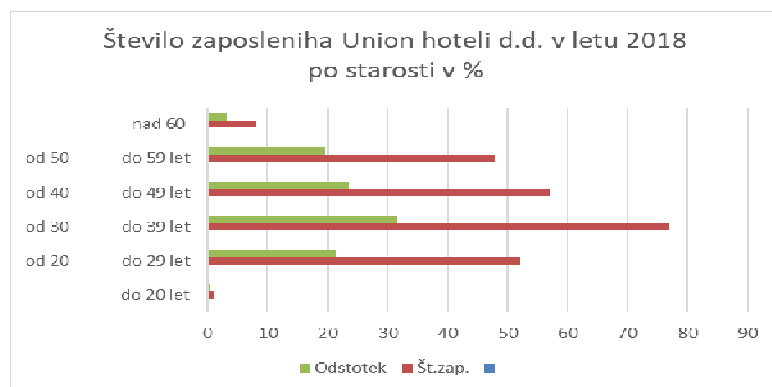
UNION HOTELI d.d.	Št.zaposlenih 31.12.2018	Št.zaposlenih 31.12.2017	Indeks 2018/2017	št.zap. iz ur (12 2018)
	243	281	86,48	239,51

V letu 2018 je družba UNION HOTELI d. d. zaposlovala 239,5 delavcev (iz ur), kar je za 11,2 zaposlenega manj kot v preteklem letu. Konec leta 2018 je bilo v družbi zaposlenih 243 delavcev, torej 38 delavcev manj kot leta 2017. Zmanjšanje števila zaposlenih gre predvsem na račun sporazumnega prenehanja pogodb o zaposlitvi.

Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
število	95	148	243
odstotek	39,1%	60,9%	100,0%

Starostna struktura zaposlenih:



Povprečna starost v družbi Union hoteli d.d. znaša 39,5 let (žensk 41,3 let in moških 36,8 let)

Izobrazbena struktura zaposlenih:

Izobrazba v letu 2018		
Stopnja	Število	%
I.	1	0,4
II.	43	17,7
III.	4	1,6
IV.	41	16,9
V.	96	39,5
VI./1	18	7,4
VI./2	25	10,3
VII.	14	5,8
VIII./1	1	0,4
VIII./2	0	0,0
Skupaj	243	100,0

Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d. d. znaša v letu 2018 8 let, povprečna skupna delovna doba pa 15 let.

2.7 Upravljanje s tveganji

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

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

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

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

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

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

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

Na finančnem področju največ pozornosti namenjamo predvsem obvladovanju naslednjih tveganj:

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

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

Poslovodstvo zagotavlja, da družbi pri vodenju poslov ravnata s profesionalno skrbnostjo poslovno finančne stroke in si pri tem prizadeva, da sta vedno kratkoročno in dolgoročno plačilno sposobni. V letu 2018 je bil obseg virov financiranja zadosten glede na obseg in vrste poslov, ki jih opravljata, ter tveganja, ki sta jim izpostavljeni pri opravljanju teh poslov (**kapitalska ustreznost**). Glavni cilj finančne funkcije je ustvarjanje vrednosti za lastnike, povečanje pričakovanih prostih denarnih tokov, povečanje donosnosti naložb in obvladovanje finančnih tveganj. Poslovodstvo redno spremlja in preverja, da družbi dosegata kapitalsko ustreznost. Družbe UNION HOTELI d. d., IP CENTRAL d. o. o. in NEPKOM d.o.o., so bile v letu 2018 likvidne, solventne in kapitalsko ustrezne.

V nadaljevanju je podan način obvladovanja finančnih tveganj po vrstah:

Kreditno tveganje

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

Likvidnostno tveganje

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

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

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

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

Tržno tveganje

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

Obrestno tveganje

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

Davčno tveganje

Davčna politika družbe sloni na naslednjih načelih:

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

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

Operativna tveganja

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

1. Operativna tveganja zaradi neustreznosti ali nepravilnega izvajanja notranjih postopkov

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

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

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

Tveganja v zvezi z zanesljivostjo dobaviteljev smo zmanjšali s poenotenimi nabavnimi potmi. Z večino dobaviteljev smo sklenili nove pogodbe z boljšimi cenami in nabavnimi pogoji (vsi materiali, živila, pijača, pranje, energenti, zavarovanja, varnost, druge storitve, agencijske provizije, prevozi, marketing, vzdrževanje, stroški bank ...). Cena, kakovost in plačilni pogoji so

ključni pri izbiri dobaviteljev. Števila dobaviteljev ne povečujemo, ker na ta način dosežemo boljše pogoje in racionalizacijo poslovanja.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Operativna tveganja zaradi zunanjih dogodkov ali dejanj

Tveganja sprememb iz lokalnega okolja, ki lahko vplivajo na poslovanje, zmanjšujemo s krepitvijo sodelovanja z lokalnim okoljem. Prizadevamo si za ohranjanje naravnega okolja. Okoljsko zavest izkazujemo z nenehnim izboljševanjem sistema ločenega zbiranja in oddajanja odpadkov pristojnim službam. Ločeno zbrane nevarne, kosovne, biološko razgradljive (organske) in mešane odpadke ter ločeno zbrano embalažo (papir, plastika, kovina, steklo) predajamo pooblaščenim institucijam. Nadzorujemo porabo energije in

uporabljamo HACCP-standarde, s katerimi stalno zagotavljamo varnost živil znotraj naše dejavnosti. Stalno nadzorujemo kakovost kopalne vode v bazenu, nadzor pa dodatno izvaja Inštitut za varovanje zdravja Republike Slovenije. Pozornost posvečamo tudi varovanju naravne in kulturne dediščine.

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

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

2.8 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.

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

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

2.8.2 Upravljanje s človeškimi viri

Strokovnost, predanost in motiviranost zaposlenih v skupini Union Hoteli so ključni faktor poslovnega uspeha, kar so potrdili tudi poslovni rezultati družbe v letu 2018.

V skupini Union Hoteli so se v letu 2018 izvajale številne 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.

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

V letu 2018 smo v skupini Union Hoteli posebno pozornost namenili zagotavljanju varnega in zdravega opravljanja dela v varnem in zdravem delovnem okolju, kar prispeva k dobremu počutju 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 z živili ali so z živili v stiku, smo dodatno opravili tudi živilske preglede.

Delovna mesta smo opremljali 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 2018 je bilo v zavarovanje vključenih 79 % 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 izvršnega 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 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 sejmi, kjer partnerjem predstavljamo hotelsko in kongresno ponudbo. Tako kot s kupci razvijamo dolgoročne in pozitivne odnose tudi z dobavitelji. Ob tem si prizadevamo zmanjševati stroške in pridobivati kakovostno in cenovno najustreznejše dobavitelje.

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

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

2.8.4 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 odvrgenih 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 bolje počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih sob, lokalov in konferenčnih prostorov.

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

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

redno spremljamo mnenja strank. Redno spremljamo tudi ostale komunikacijske kanale, kjer redno odgovarjamo in pazimo na ugled družbe.

Pregled tržnih aktivnosti

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

Nenehno spreminjanje okolja in potreb gostov terja stalno prilagajanje tržnih poti. Internetu in neposredni prodaji preko spleta 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 2018 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

			v EUR	
	Postavka	Pojasnila	2018	2017
1.	Čisti prihodki od prodaje	4	23.859.435	22.634.184
a)	Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		22.988.975	21.982.784
b)	Čisti prihodki od najemnin		870.460	651.400
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	5	14.386.774	14.419.643
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		9.472.661	8.214.541
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	5	1.212.096	1.505.687
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	5	3.928.727	3.542.775
a)	Stroški splošnih dejavnosti		3.016.007	3.208.415
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		789.847	273.624
c)	Neto slabitve in odpisi terjatev		122.873	60.736
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	6	566.184	395.249
7.	Finančni prihodki iz deležev	7	14.499	0
a)	Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		14.499	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	7	225	332
a)	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	0
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		225	332
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	3.086	4.867
a)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		3.086	4.867
10.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	112.859	81.360
a)	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		94.073	51.324
b)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		18.786	30.036
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	1.951	3.798
a)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		707	329
b)	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		1.244	3.469
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		4.801.022	3.481.369
14.	Davek od dobička	9	893.468	664.818
	- od tega davek od dobička	9	885.510	641.575
	- od tega odloženi davki	9	7.958	23.243
15.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		3.907.554	2.816.552
	- čisti poslovni izid obvladujočega deleža		3.907.554	2.816.552
	- čisti poslovni izid neobvladujočega deleža		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

		v EUR	
POSTAVKA		2018	2017
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		3.907.554	2.816.552
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		439.726	0
Odložene obveznosti za davek		-83.548	
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida		356.178	0
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna		11.135	-457
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida		11.135	-457
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		4.274.867	2.816.095
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini		4.274.867	2.816.095
- 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	31.12.2018	31.12.2017
A.	Nekratkoročna sredstva		41.512.381	38.297.688
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	11	326.998	235.025
1.	Dolgoročne premoženjske pravice		323.710	230.788
2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		3.288	4.236
II.	Opredmetena osnovna sredstva	12	36.141.949	34.195.899
1.	Zemljišča in zgradbe		32.512.956	31.608.621
a)	Zemljišča		4.337.327	4.337.327
b)	Zgradbe		28.175.629	27.271.294
2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.534.881	1.931.795
3.	Druge naprave in oprema		581.421	580.805
4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		1.512.691	74.678
a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		826.717	25.912
b)	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		685.974	48.766
III.	Naložbene nepremičnine	13	4.352.844	3.622.382
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	14	629.656	175.492
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		629.656	175.492
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah		0	0
c)	Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		629.656	175.492
2.	Dolgoročna posojila		0	0
a)	Dolgoročna posojila drugim		0	0
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek	9	60.934	68.891
B.	Kratkoročna sredstva		8.078.857	6.332.783
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge	15	391.411	363.061
1.	Material		231.988	295.206
2.	Proizvodi in trgovsko blago		4.844	9.487
3.	Predujmi za zaloge		154.579	58.368
III.	Kratkoročne finančne naložbe	16	0	2.173
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	10
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
a1)	družbam v skupini		0	0
b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		0	10
b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		0	10
2.	Kratkoročna posojila		0	2.163
a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b)	Kratkoročna posojila drugim		0	2.163
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	17	1.252.465	1.610.115
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		2.052	43
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		851.929	1.301.357
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		398.484	308.715
V.	Druge kratkoročna sredstva		390.387	202.983
VI.	Denarna sredstva	18	6.044.594	4.154.451
	SREDSTVA SKUPAJ		49.591.238	44.630.472
A.	Kapital	19	40.029.695	36.176.024
	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		229.872	111.420
3.	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-229.872	-111.420
4.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		345.759	-21.553
V.	Uskupinjevalni popravek kapitala		0	0
VI.	Preneseni čisti poslovni izid		8.629.858	6.234.501
VII.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		3.907.554	2.816.552
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	20	1.038.193	1.139.846
1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		498.004	525.426
2.	Druge rezervacije		0	0
3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		540.189	614.420
C.	Dolgoročne obveznosti		4.121.307	1.575.736
I.	Dolgoročne finančne obveznosti	21	3.913.637	1.505.774
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		3.913.637	500.000
2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		0	1.005.774
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti	22	124.122	69.963
1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		124.122	69.963
III.	Odložene obveznosti za davek		83.548	0
Č.	Kratkoročne obveznosti		4.402.042	5.738.866
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti	21	353.832	2.181.157
1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		286.363	1.750.000
2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		67.469	431.157
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti	22	4.048.210	3.557.709
1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		11.316	0
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.404.928	1.198.120
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		421.558	151.927
4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		2.210.409	2.207.662
	KRATKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		8.523.349	7.314.602
	KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		49.591.238	44.630.472

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 2018

v EUR										
	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička				Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	I	II	III				IV	V	VI	VII
	Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta
	I/1	II	III/1	III/2	III/3	III/5	IV	V/1	VI/1	VI/2
A.1 Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja (31.12.2017)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-21.553	6.234.501	2.816.552	
a) Preračuni za nazaj										0
b) Prilagoditve za nazaj										0
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-21.553	6.234.501	2.816.552	
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki					-118.452			-302.742		-421.194
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-118.452					-118.452
b) Izplačilo dividend								-302.742		-302.742
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							367.313		3.907.554	4.274.867
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									3.907.554	3.907.554
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente							356.178			356.178
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun							11.135			11.135
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja										0
B.3 Spremembe v kapitalu				118.452				2.689.511	-2.807.963	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								2.807.963	-2.807.963	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala				118.452				-118.452		0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2018	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	345.759	8.621.271	3.916.143	40.029.696
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								8.621.271	3.916.143	0 12.537.413

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

KONSOLIDIRAN IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2017

v EUR										
	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička				Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	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 poštenu 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.

3.1.5 Konsolidiran izkaz denarnih tokov

		v EUR	
	Postavka	2018	2017
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	7.961.452	7.011.062
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	24.054.236	23.033.432
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-15.451.208	-16.022.370
b)	Plačani davek od dohodka pravnih oseb	-641.575	-747.452
	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	601.105	-438.718
	Začetne manj končne poslovne terjatve	357.650	42.354
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-187.404	-5.804
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	23.243
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
	Začetne manj končne zaloge	-28.350	-51.281
	Končni manj začetni poslovni dolгови	459.210	-154.234
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	0	-292.996
	Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
č)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b)	8.562.558	5.824.892
B.	Denarni tokovi pri investiranju		
a)	Prejemki pri investiranju	41.402	105.033
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih	225	333
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	2.100
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	41.177	142.621
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	0	175.548
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	0	-215.569
b)	Izdatki pri investiranju	-6.593.166	-2.212.025
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-176.782	-70.965
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-6.276.384	-2.042.706
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-140.000	-93.030
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	0
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	0	-5.322
c)	Prebitek prejemkov pri investiranju ali prebitek izdatkov pri investiranju (a+b)	-6.551.764	-2.106.991
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	4.200.000	0
	Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	4.200.000	0
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	0
b)	Izdatki pri financiranju	-4.320.650	-2.425.793
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-94.073	-80.511
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-2.755.774	0
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-931.157	-1.930.082
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-539.647	-415.200
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a+b)	-120.650	-2.425.793
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	6.044.594	4.154.451
a)	Denarni izid v obdobju	1.890.143	1.292.108
b)	Začetno stanje denarnih sredstev	4.154.451	2.862.343

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 2018 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI, d. d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, odvisne družbe IP Central, d. o. o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana in odvisne družbe NEPKOM d.o.o., Pražakova ulica 4, Ljubljana.

Kapital družbe UNION HOTELI, d. d., je na dan 31. 12. 2018 znašal 40.773.032 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2018 pa 3.849.881 evrov.

Kapital družbe IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2018 znašal 740.665 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2018 pa 48.990 evrov.

Kapital družbe NEPKOM d. o. o., je na dan 31. 12. 2018 znašal 7.594 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2018 pa 94 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. 2018, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po poštenu vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po poštenu vrednosti. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 29. 4. 2019.

Osnovne računovodske usmeritve

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

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

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za leto 2018. 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. 2017, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2018 ali kasneje in računovodskega evidentiranja osnovnih sredstev z vrednostjo do 500 EUR med material ter spremembe določenih amortizacijskih stopenj osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Izjava o skladnosti

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

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

Na novo sprejeti standardi in pojasnila

MSRP 9 Finančni instrumenti

Končna različica standarda MSRP 9 Finančni instrumenti vsebuje zahteve vseh posameznih faz projekta prenove standarda MSRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice standarda MSRP 9. Standard uvaja nove zahteve za razvrščanje in merjenje, oslabitev in obračunavanje varovanja pred tveganji.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe. Več v pojasnilu »Spremembe IFRS 15 in IFRS 9« in pri računovodskih usmeritvah za finančne instrumente.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

Standard MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga mora podjetje upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz pogodb s kupci (z omejenimi izjemami), ne glede na vrsto transakcij iz katerih izhajajo prihodki ali industrijsko panogo. Zahteve standarda veljajo tudi za pripoznanje in merjenje dobičkov in izgub pri prodaji nekaterih nefinančnih sredstev, ki ne izvirajo iz običajne dejavnosti podjetja (npr. prodaja nepremičnin, naprav in opreme ali neopredmetenih sredstev). Standard zahteva od podjetja obsežna razkritja, vključno z razčlenitvijo skupnih prihodkov; informacije o obveznostih v zvezi s prodajo sredstev ali izvedbo storitev; spremembe v znesku sredstev in obveznosti iz pogodb med obdobji ter ključne poslovodske presoje in ocene

Poslovodstvo je ocenilo vpliv pojasnil standarda na računovodske izkaze skupine. Po oceni poslovodstva spremenjeni standardi prihodkov iz pogodb kupcev nimajo učinka na poslovni izid skupine.. Podrobno razkrito v pojasnilu »Spremembe IFRS 15 in IFRS 9.

MSRP 15: Prihodki iz pogodb s kupci (pojasnila)

Namen teh pojasnil je obrazložiti, kaj je želel doseči UOMRS pri sprejemanju zahtev standarda MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci, zlasti z vidika obračunavanja opredeljenih obveznosti iz pogodb s kupci, spremembe besedila načela "ločeno opredeljiv", nadomestilo principalu v primerjavi z nadomestilom agentu skupaj z oceno, ali je podjetje principal ali agent ter uporabo načela nadzora in licenciranja, ter dodatne smernice za obračunavanje intelektualne lastnine in licenčnine. Pojasnila prav tako uvajajo dodatne praktične koristi za podjetja, ki bodisi uporabljajo standard MSRP 15 v celoti za predhodna obdobja, ali tista, ki se odločijo za uporabo prilagojenega pristopa.

Poslovodstvo je ocenilo da omenjena dopolnila nimajo vpliva na računovodske izkaze skupine.

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

Dopolnila uvajajo zahteve v zvezi z obračunavanjem učinkov odmernih in nezajamčenih pogojev pri merjenju gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami in sicer za plačilne transakcije z delnicami z neto poravnavo davčne obveznosti po odbitku in za spremembe pogojev plačilnih transakcij z delnicami, kar ima za posledico prerazvrstitev transakcije iz gotovinske poravnave v poravnavo s kapitalom.

Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil na računovodske izkaze skupine in meni, sprememba tega standarda nima pomembnega vpliva na poslovanje in finančni položaj skupine.

MSRP 4: Uporaba standarda MSRP 9 Finančni instrumenti v povezavi s standardom MSRP 4 Zavarovalne pogodbe (dopolnila)

Dopolnila obravnavajo pomisleke, ki izhajajo iz uporabe novega standarda o finančnih instrumentih MSRP 9, pred uvedbo novega standarda, ki je trenutno v pripravi in, ki obravnava zavarovalne pogodbe. Novi standard bo nadomestil obstoječi standard MSRP 4. Dopolnila uvajajo dve možnosti pri obračunavanju zavarovalnih pogodb: začasno oprostitev uporabe standarda MSRP 9 in uporabo prekrivnega pristopa, ki zavarovalnim družbam, ki izdajajo pogodbe, ki spadajo v okvir standarda MSRP 4, dovoljuje prerazvrstitev nekaterih prihodkov ali odhodkov, ki izhajajo iz določenih finančnih sredstev, iz izkaza poslovnega izida v drugi vseobsegajoči donos.

Poslovodstvo je ocenilo, da omenjena dopolnila nimajo vpliva na računovodske izkaze skupine.

MRS 40: Prenos naložbenih nepremičnin (dopolnila)

Dopolnila pojasnjujejo, kdaj mora podjetje nepremičnine, vključno s tistimi, ki so v gradnji ali razvoju, prenesti 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 poslovodstva družbe v zvezi z uporabo nepremičnine sama po sebi ne predstavlja spremembe v uporabi.

Poslovodstvo ocenjuje, da omenjena dopolnila standarda nimajo vpliva na računovodske izkaze skupine.

OPMSRP 22: Transakcije v tuji valuti in predplačilo

Pojasnilo uvaja obrazložitev obračunavanja transakcij, ki vključujejo prejem ali plačilo predplačila v tuji valuti. Pojasnilo zadeva tiste transakcije v tuji valuti, pri katerih podjetje pripozna nedenarno sredstvo ali nedenarno obveznost iz naslova vnaprejšnjega plačila ali prejema predplačila pred pripoznanjem s tem povezanega sredstva, odhodkov ali prihodkov. Pojasnilo navaja, da morajo podjetja za določitev menjalnega tečaja transakcije upoštevati datum začetnega pripoznanja sredstva nedenarnega predplačila ali obveznost iz naslova odloženih prihodkov. V primeru večjega števila vnaprejšnjih plačil ali prejema predplačil, mora podjetje določiti datum transakcije vsakega vnaprejšnjega plačila ali prejema predplačil.

Primarna valuta poslovanja skupine je evro, pri čemer tudi posli s podjetji iz drugih držav, ki niso del evrosistema, potekajo v evrih. Redke izjeme niso poravnane s pomočjo predplačil, zato poslovodstvo ocenjuje, da omenjena sprememba pojasnil nima učinka na računovodske izkaze skupine.

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

Sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2014-2016

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2014-2016, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov MSRP.

Skupina je že pred leti prešla na poročanje, skladno z MSRP, ko je tudi uporabila pravila za prvo uporabo MSRP.

Poslovodstvo ocenjuje, da spodaj naštetе izboljšave nimajo vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja: Dopolnilo odpravlja kratkoročne izjeme za razkritja v zvezi s finančnimi instrumenti, zaslužki zaposlencev in investicijskimi družbami, ki sicer veljajo pri prvi uporabi MSRP.

Dopolnitve standarda niso pomembno vplivale na izkaze družbe.

MRS 28: Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige: 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.

Dopolnitve standarda niso pomembno vplivale na izkaze skupine.

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov skupine so bile upoštevane določene ocene in predpostavke posloводства, 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 je moral upravni odbor 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 2018 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 razmejitve in predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

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

Za neopredmeteno sredstvo je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja in se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo. Uporabljena amortizacijska stopnja za dolgoročne premoženjske pravice se giblje med 3 % in 50 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,33 % in 50 %. 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 skupina za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

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

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

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Zemljišča se ne amortizirajo. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,33 % in 6 %. Sprememba amortizacijske stopnje je v letu 2018 imela pomemben vpliv na računovodske izkaze skupine, saj je bila amortizacija v letu 2018 za 655 tisoč evrov višja kot v letu 2017. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 % in se v primerjavi z letom 2017 niso spremenile.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2018 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 zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se giblje med 3 % do 6 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,3 % in 5 %. Sprememba amortizacijske stopnje v letu 2018 ni imela pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

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 2018 niso prevrednotovale.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

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

Način obvladovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja denarnih tokov je določen v

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

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

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

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

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finančna sredstva po poštenu vrednosti prek poslovnega izida

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

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

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

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

Odprava pripoznanja

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

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

Ob prenosu svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva ali ob sprejemu prehodne ureditve, skupina oceni če in v kolikšni meri je ohranila tveganja in koristi iz naslova lastništva. Če skupina ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva in ni prenesla obvladovanja sredstva, potem nadaljuje s pripoznanjem prenesenega sredstva v obsegu svoje neprekinjene udeležbe v sredstvu. V tem primeru mora skupina pripoznati tudi

s tem povezano obvezo. Preneseno sredstvo in z njim povezana obveza se merita z uporabo metode, ki odraža pravice in obveznosti, ki jih je družba ohranila.

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

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

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

Popravke vrednosti terjatev skupina oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko skupina oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da skupina a ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Skupina pripozna odpis finančnega sredstva kadar utemeljeno pričakuje, da pogodbenih denarnih tokov ne bo uspela izterjati.

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

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

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

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

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

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

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

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

Dobiček ali izguba iz finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, se pripozna v izkazu poslovnega izida.

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

Dana in prejeta posojila

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

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

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

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

Pobotanje finančnih instrumentov

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

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter 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 družba pregleda uporabnost zalog materiala ter trgovskega blaga in preveri, ali se zaloge zaradi oslabitve prevrednotujejo. Morebitne oslabitve se preverjajo in evidentirajo po skupinah posameznih vrst zalog. Zaloge je treba v celoti odpisati, če je njihova prodaja za vedno ustavljena ali je njihova uporaba prepovedana.

Denarna sredstva

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

Kapital

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

Osnovni kapital je kapital, ki je opredeljen v statutu in registriran na sodišču in so ga vplačali njihovi lastniki. Kapitalne rezerve predstavljajo vplačani presežki kapitala, druge kapitalne rezerve, ki so prenesene iz prevrednotovalnega popravka kapitala, ter povečanje kapitala iz naslova izvedene pripojitve. Rezerve iz dobička so zadržani del čistega dobička iz preteklih let. Preneseni dobiček iz preteklih let je ostanek tedanjega čistega dobička, ki ni bil razdeljen v obliki dividend oziroma razporejen med rezerve. Čisti poslovni izid pa izhaja iz izračuna v izkazu poslovnega izida za tekoče leto.

Dolgoročne rezervacije

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

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

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

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

Državne podpore

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

Dolgoročni dolgovi

Dolgoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba vrniti v obdobju, daljšem od leta dni. Lahko so poslovni ali finančni. Na začetku se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem

nastanku. Del dolgoročnih dolgov, ki zapadejo v plačilo v letu dni, se izkaže med kratkoročnimi dolgovi. Če so dolgoročni dolgovi izraženi v tuji valuti in se po njihovem prvem pripoznanju spremeni tečaj, se ustrezno prevrednotijo. Povečanje tečaja povečuje finančne odhodke, zmanjšanje pa finančne prihodke.

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

Kratkoročni dolgovi

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

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

Dividende

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

Prihodki

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

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

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

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

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

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

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

Prihodki iz pogodb s kupci

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

Prodaja storitev

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

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

Variabilno nadomestilo

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

Pomembna sestavina financiranja

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

Zneski iz pogodbSredstva iz pogodb

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

Terjatve iz poslovanja

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

Obveznosti na podlagi pogodb s kupci

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

Odhodki

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

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

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

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

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

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

Odloženi davek je v celoti prikazan z uporabo metode obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi

vrednostmi v računovodskih izkazih. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi koriščene. Odloženi davek se določi po davčnih stopnjah (in zakonih), ki so v veljavi ali vsebinsko veljajo na dan izkaza finančnega položaja in za katere je upravičeno pričakovati, da bodo veljale tudi v času, ko bo terjatev za odloženi davek realizirana oziroma bo obveznost za odloženi davek poravnana.

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

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

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31. 12. 2017 in 31. 12. 2018, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2018 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

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

MSRP 16: Najemi

Standard MSRP 16 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Standard MSRP 16 tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najema obeh pogodbenih strank: to je stranke (najemnika) in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb. Razen nekaterih izjem, bodo najemniki lahko uporabili enoten računovodski model za vse najemne pogodbe. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb. Poslovodstvo še ocenjuje vpliv standarda na računovodske izkaze skupine.

MSRP 17: Zavarovalne pogodbe

Standard velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2021 ali kasneje, pri čemer je dovoljena zgodnja uporaba pod pogojem, da podjetje poroča tudi v skladu s standardom MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci in standardom MSRP 9 Finančni instrumenti. Standard MSRP 17 Zavarovalne pogodbe tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje zavarovalnih pogodb. Obenem zahteva standard uporabo podobnih načel pri pozavarovalnih pogodbah in investicijskih pogodbah z možno diskrecijsko udeležbo. Namen standarda je zagotoviti, da podjetja v predstavitev vključijo ustrezne informacije na način, ki zvesto odraža te pogodbe. Uporabnikom računovodskih izkazov ti podatki služijo za oceno učinka pogodb, ki spadajo v okvir standarda MSRP 17, na finančni položaj, finančno uspešnost in denarne tokove podjetja. Standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

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 obravnavajo znano neskladje med zahtevami standarda MSRP 10 in tistimi iz standarda MRS 28 pri obravnavanju prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Glavna posledica dopolnil je, da mora podjetje celoten znesek dobička ali izgube pripoznati v primeru, da transakcija vključuje poslovanje (ne glede na to, ali se nahaja v hčerinski družbi ali ne). V primeru transakcij s sredstvi, ki jih podjetje ne uporablja pri poslovanju, podjetje pripozna le del dobička ali izgube tudi v primeru, da se sredstva nahajajo v hčerinski družbi. Odbor za mednarodne računovodske standarde je datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v

pričakovanju ugotovitev projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 9: Predplačilne funkcije z negativnim nadomestilom (dopolnilo)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila dovoljujejo podjetju, da finančna sredstva s predplačilnimi značilnostmi, ki pogodbeni stranki dovoljujejo ali od nje zahtevajo bodisi plačilo ali prejem razumnega nadomestila za predčasno prekinitev pogodbe (tako, da je z vidika imetnika sredstva to "negativno nadomestilo"), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

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

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 skupine in skupne podvige, ki so po vsebini del "čiste naložbe" v pridruženo družbo ali skupni podvig), v okvir standarda MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora podjetje pri pripoznanju dolgoročnih deležev, ki niso merjeni po kapitalski metodi, uporabiti določila standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, pred začetkom uporabe standarda MRS 28. Pri uporabi standarda MSRP 9 podjetje ne upošteva nobenih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih deležev, ki sicer izhajajo iz uporabe standarda MRS 28. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

POJASNILO OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dohodkov pravnih oseb

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo obravnava negotovost pri obračunu davka od dohodka pravnih oseb, ki vpliva na uporabo standarda MRS 12. Pojasnilo uvaja smernice za obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj, pregled davčnih organov, uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti, in upoštevanje sprememb dejstev in okoliščin. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila računovodskega standarda od podjetij zahtevajo, da stroške zaslužkov zaposlencev in neto zneska obresti v preostalem letnem obdobju poročanja po spremembi, omejitvi ali poravnavi programa zaslužkov zaposlencev, določijo na podlagi posodobljenih aktuarskih predpostavk. Dopolnila obenem pojasnjujejo vpliv obračunavanja sprememb, omejitev ali poravnave programa na zahtevane mejne vrednosti sredstev. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

Temeljni okvir standardov MSRP

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je 29. marca 2018 objavil prenovi temeljnega okvira standardov pri računovodskem poročanju. Temeljni okvir določa celovit niz konceptov pri finančnem poročanju, določanju standardov, navodil za pripravljavce doslednih računovodskih usmeritev in za lažje razumevanje in interpretacijo standardov. UOMRS je objavil tudi ločen spremni dokument "Spremembe sklicev na temeljni okvir standardov MSRP", ki je predstavitev dopolnil zadevnih standardov in služi za namen posodobitve sklicev na prenovljen temeljni okvir. Cilj odbora je nuditi podporo pri prehodu na prenovljen temeljni okvir podjetjem, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi navodil temeljnega okvira v primeru, da določenih transakcij ne obravnava noben standard

MSRP. Za pripravljavce, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi temeljnega okvira, velja prenovljen temeljni okvir za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali kasneje.

MSRP 3: Poslovne združitve (dopolnila)

UOMRS je objavil dopolnila pri opredelitvi poslovanja (dopolnila standarda MSRP 3), katerih namen je odpraviti negotovost pri določanju, ali gre za prevzem poslovanja ali skupine sredstev. Dopolnila veljajo za poslovne združitve, pri katerih je datum prevzema na dan prvega letnega obdobja poročanja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje, in za prevzem sredstev ob začetku tega obdobja ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

MRS 1 Predstavljanje računovodskih izkazov in MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelitev izraza "pomembno" (dopolnila)

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

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2015-2017, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Evropska unija še ni odobrila teh izboljšav. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze skupine in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze skupine.

- **MSRP 3 Poslovne združitve in MSRP 11 Skupni dogovori** Dopolnila standarda MSRP 3 pojasnjujejo, da mora podjetje ob pridobitvi nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, ponovno izmeriti vse predhodno posedovane deleže v tem poslovanju. Dopolnila standarda MSRP 11 pojasnjujejo, da podjetju, ki pridobi skupni nadzor nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, ni treba ponovno izmeriti predhodno posedovanih deležev v tem poslovanju.
- **MRS 12 Davek iz dobička** Dopolnila standarda pojasnjujejo, da mora podjetje davčne posledice iz naslova plačil finančnih instrumentov, ki so razvrščeni v kapital, pripoznati v isti postavki kot pretekle transakcije ali dogodke, ki so ustvarili bilančni dobiček.
- **MRS 23 Stroški izposojanja** Dopolnila računovodskega standarda pojasnjujejo 14. člen standarda, ki pravi, da mora podjetje v trenutku, ko sredstvo izpolnjuje pogoje za njegovo nameravano uporabo ali prodajo in je del posojila, ki se nanaša na to sredstvo neporavnan, to posojilo vključiti med sredstva prejetih posojil.

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 izvirni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

SPREMEMBE IFRS 15 IN IFRS 9

Skupina je prvič uporabila standarda MSRP 15 in MSRP 9 za obdobje, za katero so sestavljeni računovodski izkazi. Za poslovno leto 2018 so prvič veljavne tudi številne druge spremembe in pojasnila, ki pa ne vplivajo na računovodske izkaze skupine. Skupina ni sprejela nobenih standardov, pojasnil ali sprememb, ki še niso veljavni.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

Standard MSRP 15 nadomešča mednarodna računovodska standarda MRS 11 Pogodbe o gradbenih delih in MRS 18 Prihodki ter s tem povezana pojasnila, ki z omejenimi izjemami veljajo za vse prihodke iz pogodb s kupci. Standard MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga morajo podjetja upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz pogodb s kupci. Standard tako zahteva, da podjetje pripozna prihodke v znesku, ki odraža nadomestilo, ki ga podjetje upravičeno pričakuje v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca.

Standard MSRP 15 od podjetja zahteva presojo pri uporabi posameznih stopenj modela v zvezi s pogodbami s kupci, upoštevajoč vsa ustrezna dejstva in okoliščine. Standard določa tudi način obračunavanja dodatnih stroškov pridobivanja pogodb in stroške, ki so neposredno povezani z izpolnitvijo pogodbe. Poleg tega standard od podjetja zahteva obsežna razkritja

Skupina se je pri sprejemu standarda odločila za uporabo prilagojenega pristopa s začetkom uporabe na dan 1.1.2018. Skupina se je odločila da bo s 1.1.2018 določila standarda uporabila za obračun vseh pogodb.

Kumulativni učinek začetne uporabe standarda MSRP 15 se naj bi na dan uporabe pripoznal kot prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička, zato družba primerjalnih podatkov ni preračunala in jih poroča v skladu z računovodskima standardoma MRS 11 in MRS 8 in z njima povezanimi pojasnili. Iz naslova začetne uporabe standarda MSRP 15 ni bilo prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička, prav tako po stanju na 1.1.2018 ni bilo potrebna prerazvrstitev bilančnih postavk.

MSRP 9 Finančni instrumenti

Standard MSRP 9 Finančni instrumenti nadomešča računovodski standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje in velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali kasneje. Standard združuje vse tri vidike obračunavanja finančnih instrumentov: razvrstitev in merjenje, slabitev, in obračunavanje varovanja pred tveganji.

Po določitih standarda MSRP 9 se po prvotnem pripoznanju finančni instrumenti merijo po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, po odplačni vrednosti, ali po poštenu vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Razvrstitev je odvisna od izbranega poslovnega modela za upravljanje sredstev in od tega, ali družba pridobiva pogodbene denarne tokove iz naslova finančnih instrumentov "izključno od plačil glavnice in obresti" od neporavnane zneska glavnice. Lastniški finančni instrumenti, ki so bili prej razvrščeni v skupino Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so sedaj razvrščeni v skupino Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa.

Sprejem standarda MSRP 9 je vplival na spremembo vrednotenja finančnih sredstev v kapitalske instrumente in na prerazvrstitev Finančnih sredstev razpoložljivih za prodajo v kategorijo Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa. Na podlagi navedene spremembe so se na dan 1.1.2018 povečala finančna sredstva v znesku 439.726 EUR, rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti v znesku 356.178 EUR in odložene obveznosti za davek v znesku 83.548 EUR.

Iz naslova začetne uporabe standarda MSRP 9 ni bilo prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička. Primerjalni podatki v izkazu finančnega položaja za 31. december 2017 in za leto 2017 v izkazu poslovnega izida se ob uvedbi MSRP 9 niso preračunali. Učinek sprejetja standarda MSRP 9 na računovodske izkaze družbe dan 1. januarja 2018 je prikazan v spodnji tabeli. Učinka na izkaz poslovnega izida za 2017 ni bilo.

Izkaz finančnega položaja – vključene samo postavke s vplivom spremembe MSRP 9

	01.01.2018	Sprememba MSRP 9	31.12.2017
(v EUR)			
Sredstva			
Dolgoročne finančne naložbe - druge delnice in deleži	0	-175.492	175.492
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	615.218	615.218	0
SKUPAJ	615.218	439.726	175.492
Kapital			
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	347.379	356.178	-8.799
Obveznosti			
Odložene obveznosti za davek	83.548	83.548	0
SKUPAJ	430.927	439.726	-8.799

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	
	2018	2017
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE		
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini AXOR	8.835	9.169
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	22.980.140	21.973.615
Prihodki od najemnin na domačem trgu	870.460	651.400
SKUPAJ	23.859.435	22.634.184

	v EUR	
	2018	2017
Proizvod, blago ali storitev		
od nočitev	16.010.135	13.171.964
prodaje hrane, pijače in toplih napitkov	4.923.063	5.004.572
od prodaje blaga	53.123	22.364
od uporabe salonov	791.316	732.122
od uporabe tehnike	191.525	215.278
od garaž	562.649	496.586
odpovedni stroški, odškodnina	82.179	43.124
ostali prihodki	374.986	2.400.088
od lokalov in poslovnih prostorov	870.460	548.086
SKUPAJ	23.859.435	22.634.184

	v EUR	
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	2018	2017
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini AXOR	8.835	9.169
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	22.980.140	21.973.615
Prihodki od najemnin na domačem trgu	870.460	651.400
SKUPAJ	23.859.435	22.634.184

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

	v EUR				
	Proizvajalni stroški 2018	Stroški prodajanja 2018	Stroški splošnih dejavnosti 2018	SKUPAJ 2018	SKUPAJ 2017
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	30.486	0	0	30.486	45.757
Stroški materiala	3.178.029	11.005	45.706	3.234.740	3.124.504
Stroški storitev	3.314.862	313.883	945.637	4.574.382	5.084.195
Stroški dela	4.564.681	859.173	1.852.225	7.276.079	7.420.542
Amortizacija	2.978.390	12.036	51.627	3.042.053	2.290.032
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	789.847	789.847	273.623
Neto slabitve in odpisi terjatev	0	0	122.873	122.873	60.736
Rezervacije	0	0	0	0	0
Drugi poslovni odhodki	320.326	15.998	120.813	457.137	1.168.715
SKUPAJ	14.386.774	1.212.096	3.928.727	19.527.597	19.468.104

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v znesku 789.847 evrov nanašajo na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se neto slabitve in odpisi terjatev v znesku 122.873 evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 17).

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

P o s t a v k a	2018	2017
I. SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0
II. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.839.608	8.254.456
1. Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini		0
2. Nabavna vrednost prodanega blaga	30.486	45.757
3. Stroški materiala - nabava v skupini	2.522	780
4. Stroški materiala	3.232.218	3.123.723
5. Stroški storitev - v skupini	26.154	0
6. Stroški storitev	4.548.227	5.084.196
III. STROŠKI DELA	7.276.079	7.420.542
1. Plače in nadomestila plač	5.024.667	5.125.096
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	583.157	594.743
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	379.076	391.700
4. Drugi stroški dela	1.289.180	1.309.003
IV. AMORTIZACIJA	3.042.053	2.290.032
1. Amortizacija neopredmetenih sredstev	100.158	60.230
2. Amortizacija nepremičnin	2.261.178	1.641.793
3. Amortizacija naložbenih nepremičnin	179.775	97.328
4. Amortizacija opreme	500.942	490.681
V. OSTALI STROŠKI	1.369.857	1.503.075
1. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - v skupini	0	0
2. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	789.847	273.624
3. Neto slabitve in odpisi terjatev	122.873	60.736
4. Druge rezervacije	0	0
5. Drugi odhodki poslovanja	457.137	1.168.715
VI. POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	19.527.597	19.468.105

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

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

	v EUR	
Drugi poslovni prihodki	2018	2017
Državne podpore iz naslova zaposlovanja invalidov	218.983	192.816
Prihodki od odprave rezervacij	85.927	4.917
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	224.979	124.255
Prevrednotovalni poslovni prihodki	36.295	73.261
SKUPAJ	566.184	395.249

V letu 2018 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prihodki od koriščenja državnih podpor iz naslova zaposlovanja invalidov v višini 218.983 evrov;
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 224.979 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2018, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

Finančni prihodki	2018	2017
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	14.499	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	225	332
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.759	2.316
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	327	2.551
SKUPAJ	17.810	5.199

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v EUR	
Finančni odhodki	2018	2017
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	94.073	51.324
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	18.786	30.036
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	993	1.141
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	958	2.657
SKUPAJ	114.810	85.158

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

Odmerjeni davek skupine v višini 885.510 evrov je davek, ki bo plačan od obdavčljivega dobička družbe UNION HOTELI, d. d., za poslovno leto 2018. Družba IP Central, d. o. o., in NEPKOM d.o.o. v letu 2018 ne izkazujeta obdavčljivega dobička.

Odloženi davek:

	v EUR	
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:	2018	2017
- v poslovnem izidu (+/-)	-7.958	-23.243
- v kapitalu (+/-)	-83.548	0
SKUPAJ	-91.506	-23.243

			v EUR
	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2017	68.891	68.891	0
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9	-83.549	0	83.549
Stanje odloženih davkov 01.01.2018	-14.658	68.891	83.549
Terjatve/obveznosti za odloženi davek pridobljene s pripojitvijo	0	0	0
Odbitne začasne razlike (+)	5.767	5.767	
Obdavčljive začasne razlike (+)	0		0
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-13.724	-13.724	
Oprava obdavčljivih začasnih razlik (-)	0		0
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje	0	0	0
Stanje odloženih davkov 31.12.2018	-22.615	60.934	83.549

Terjatve za odložene davke so izračunane za začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev ter obveznosti za odložene davke iz naslova prevrednotenja naložb – podrobneje v pojasnilu »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«.

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

		v EUR
Čisti poslovni izid na delnico	2018	2017
Čisti poslovni izid	3.880.383	2.816.552
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	2,16	1,57
Dividende	2018	2017
dividenda po sklepu skupščine	302.742	303.695
izplačane dividende	302.815	607.475
Dividende na delnico	0,17	0,17

V letu 2018 so se po sklepu 33. skupščine družbe Union hoteli, d. d. z dne 31. 8. 2018 razdelile dividende za poslovno leto 2017 v skupni višini 302.742 evrov.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

v EUR			
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	905.717	4.236	909.953
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2018	905.717	4.236	909.953
Neposredna povečanja - nakupi	193.080	1.198	194.278
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-18.708	-2.146	-20.854
Nabavna vrednost 31.12.2018	1.080.089	3.288	1.083.377
Popravek vrednosti 31.12.2017	674.928	0	674.928
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2018	674.928	0	674.928
Amortizacija v letu	100.158		100.158
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-18.708		-18.708
Popravek vrednosti 31.12.2018	756.379	0	756.379
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	323.710	3.288	326.998
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	230.789	4.236	235.025

Med neopredmetenimi sredstvi skupina izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2018 niso zastavljena.

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

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018:

										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 31.12.2017	4.337.327	72.239.985	25.912	76.603.224	12.626.513	625.635		48.766	13.300.914	89.904.138
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Nabavna vrednost 01.01.2018	4.337.327	72.239.985	25.912	76.603.224	12.626.513	625.635	0	48.766	13.300.914	89.904.138
Neposredna povečanja - nakupi			5.635.180	5.635.180			403.353	1.026.063	1.429.416	7.064.596
Neposredna povečanja - finančni najem				0					0	0
Prenos iz investicij v teku		4.694.375	-4.834.375	-140.000	403.353		-403.353		0	-140.000
Prenos med družbami v skupini (družbe v skupini AXOR holding d.d.) - nakup				0	-79.746	796			-78.951	-78.951
Prenos na naložbene nepremičnine		-951.499		-951.499					0	-951.499
Zmanjšanja - prodaja				0	-157.376	-12.144			-169.520	-169.520
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-1.054.545		-1.054.545	-2.014.633			-388.855	-2.403.488	-3.458.034
Nabavna vrednost 31.12.2018	4.337.327	74.928.315	826.717	80.092.360	10.778.111	614.287	0	685.974	12.078.371	92.170.731
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	44.968.691	0	44.968.691	10.694.718	44.571	0	0	10.739.289	55.707.980
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	44.968.691	0	44.968.691	10.694.718	44.571	0	0	10.739.289	55.707.980
Amortizacija		2.261.178		2.261.178	501.091	345			501.436	2.762.614
Zmanjšanja - prodaja				0	-206.147	-12.050			-218.197	-218.197
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-431.632		-431.632	-1.746.429				-1.746.429	-2.178.061
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	46.752.687	0	46.752.687	9.243.233	32.866	0	0	9.276.099	56.028.786
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	4.337.327	28.175.629	826.717	33.339.673	1.534.878	581.421	0	685.974	2.802.272	36.141.949
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	4.337.327	27.271.294	25.912	31.634.533	1.931.795	581.064	0	48.766	2.561.625	34.196.158

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2018 znaša 6.840.978 evrov (na dan 31. 12. 2017: 10.643.490 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

V letu 2018 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2018 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

V sklopu povečane investicijske dejavnosti v letu 2018 je bil pripoznan tudi sorazmerni del odpisa zgradb, ki so bile zajete v obnovo. Glejte tudi Pojasnilo 3.

Skupina na dan 31.12.2018 izkazuje 610.619 evrov obveznosti do dobaviteljev v povezavi z nabavo osnovnih sredstev. Poleg tega ima družba na dan 31.12.2018 še dodatne pogodbene zaveze v znesku 2.831.332 EUR.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2018 niso bila oslabljen.

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

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2017 niso bila oslabljen.

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2018:**

	v EUR		
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2018	36.260	4.836.983	4.873.243
Prenos iz investicij v teku			0
Zmanjšanja - prodaja		-43.867	-43.867
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev (-)		1.091.499	1.091.499
Zmanjšanja - delni odpis		-140.000	-140.000
Nabavna vrednost 31.12.2018	36.260	5.744.615	5.780.875
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	1.250.862	1.250.862
Amortizacija	0	179.775	179.775
Neposredna povečanja (+)		45.550	45.550
Zmanjšanja - prodaja		-30.806	-30.806
Zmanjšanja - delni odpis		-17.349	-17.349
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	1.428.032	1.428.032
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	36.260	4.316.584	4.352.844
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.121	3.622.381

V letu 2018 je zastavna pravica na naložbenih nepremičninah prenehala, zaradi celotnega poplačila posojila. V letu 2017 je knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so bile zastavljene kot jamstvo za dolgove znašala 2.020.477 evrov, na nepremičninah pa je bila vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d. Poštena vrednost naložbenih nepremičnin predstavlja poslovno skrivnost in ni razkrita.

V letu 2018 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2018 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 2 – čisti prihodki iz prodaje.

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	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

Pojasnilo 14: 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. oslabitev	Knjigovodska vred.	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	v skupini (odvisna družba NEPKOM d.o.o.)	druge		31.12.2018	31.12.2017
	=	+	+	+	-	=	
Naložbe v delnice in deleže	629.656	0	0	629.656	0	629.656	175.492
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	629.656	0	0	629.656	0	629.656	175.492
Dolgoročno dana posojila	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ dolgoročna posojila	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	629.656	0	0	629.656	0	629.656	175.492

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2018 znašale 629.656 evrov in so se glede na leto 2018 spremenile oz. povečale v skupnem znesku za 454.164 evrov.

Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 629.656 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Skupina UNION HOTELI, d. d. je v letu 2018 prejela izplačilo dividend Pokojninske družbe A v obliki delnic in s tem povečala naložbo za 14.438 evrov. Razlika v višini 439.726 pa se nanaša na predvrednotenje finančne naložbe, v skladu z novo sprejetim standardom MSRP 9. Podrobneje v pojasnilih »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«

Pojasnilo 15: Zaloge

31.12.2018				v EUR
Zaloge	Nabavna vrednost (+)	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog (-)	Knjigovodska vrednost	31.12.2017
Surovine in material	231.988	0	231.988	295.206
Trgovsko blago	4.844	0	4.844	9.487
Predujmi za zaloge	154.579	0	154.579	58.368
SKUPAJ	391.411	0	391.411	363.061

Zaloge na dan 31. 12. 2018 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2018 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

					v EUR	
KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2018	31.12.2017
		v skupini AXOR	drugih			
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.053.778	2.052	1.051.726	-199.797	853.981	1.301.400
-od tega že zapadle na dan 31. 12.	356.859		356.859	0	356.859	722.496
Dani kratkoročni predujmi in varščine	0			0	0	0
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	333.445		333.445	0	333.445	202.283
Druge kratkoročne poslovne terjatve	65.039		65.039	0	65.039	106.431
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.452.262	2.052	1.450.210	-199.797	1.252.465	1.610.114

Na dan 31. 12. 2017 je v plačilo zapadlo za 356.859 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 722.496 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabitev.

				v EUR
POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2018	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do v skupini AXOR	drugih	2017
Stanje 1.1.	165.847		165.847	250.007
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-23.016		-23.016	-34
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-56.775		-56.775	-79.821
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	113.741		113.741	-4.305
Stanje 31.12.	199.797	0	199.797	165.847

			v EUR
DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	31.12.2018	31.12.2017	
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	56.166	202.983	
Sredstva iz pogodb s kupci	334.221	0	
SKUPAJ	390.387	202.983	

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2018, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (receptijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 18: Denarna sredstva

			v EUR
DENARNA SREDSTVA	31.12.2018	31.12.2017	
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	16.241	38.273	
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	6.028.353	4.116.178	
SKUPAJ	6.044.594	4.154.451	

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. 2018 znašal 7.485.695,10 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Skupina je v letu 2018 odkupila 5.976 lastnih delnic v skupni vrednosti 118.452 evrov.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2018 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 2018 je prikazano v spodnji tabeli:

				v EUR
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Stanje 01.01.2018	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2018
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-21.553	367.312		345.759
SKUPAJ	-21.553	367.312	0	345.759

V letu 2018 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 11.134 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 356.178 evrov se nanaša na prevrednotenje naložb ob spremembi IFRS 9 – podrobneje v pojasnilih »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«.

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni 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 pošteni vrednosti				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-21.097	-14.220	13.764	-21.553
SKUPAJ	-21.097	-14.220	13.764	-21.553

V letu 2017 so v skladu z aktuarskimi izračuni 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.

Pojasnilo 20: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

	v EUR			
	Rezervacije	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2017	525.426	398.911	215.509	1.139.846
Popravki po otvoritveni bilanci				0
Stanje 01.01.2018	525.426	398.911	215.509	1.139.846
Oblikovanje	35.291	0		35.291
Druga povečanja	31.766			31.766
Koriščenje	-62.713	-64.223	-10.007	-136.944
Druga zmanjšanja	-31.766			-31.766
Stanje 31.12.2018	498.004	334.687	205.502	1.038.193

V letu 2018 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2018. 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. 2018 znašajo 498.004 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 štejejo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med prejetimi državnimi podporami so na dan 31. 12. 2018 v višini 333.208 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore in donacije se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke.

Med prejetimi državnimi podporami v skupini so med drugim izkazane (oblikovanje in koriščenje) tudi spodbude družbe IP Central, d. o. o., v obliki oprostitve plačila prispevkov za socialno varnost (odstopljeni prispevki) v skladu z Zakonom o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov ZZRZI-D, Uradni list 98-4156/2014, veljavnost od 1. 1. 2015. Sredstva iz naslova oprostitve 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	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	31.12.2018	v letu 2019	v letu 2020	2021-2024	31.12.2017
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	3.913.637		490.908	1.963.632	500.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe	0				1.005.774
Dolgoročne finančne obveznosti	3.913.637	0	490.908	1.963.632	1.505.774
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	0				424.863
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	286.363	286.363			1.500.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke		0			250.000
Druge kratkoročne finančne obveznosti	67.469	67.469			6.294
Kratkoročne finančne obveznosti	353.832	353.832	0	0	2.181.157
SKUPAJ	4.267.469	353.832	490.908	1.963.632	3.686.931

Finančne obveznosti v višini 4.200.000 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočem zemljišču.

Ponderirana skupna obrestna mera (sestavljena iz referenčne obrestne mere in obrestnega pribitka) za finančne obveznosti iz naslova posojil in finančnih najemov skupine UNION HOTELI je na dan 31. decembra 2018 znašala 1,36 odstotka.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2018, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR				
v EUR	1.01.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtuitve	31.12.2018
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	-3.693.339	1.866.015	353.833
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	4.200.000	-1.792.137	3.913.637
Skupaj obveznosti iz financiranja	3.686.930	506.661	73.878	4.267.469

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2017, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR				
v EUR	1.01.2017	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtuitve	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
Skupaj obveznosti iz financiranja	5.617.012	-2.010.667	80.585	3.686.930

Pojasnilo 22: Poslovne obveznosti

	v EUR	
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.12.2018	31.12.2017
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	124.122	69.963
	v EUR	
Kratkoročne poslovne obveznosti	31.12.2018	31.12.2017
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	11.316	0
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	1.404.928	1.198.120
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.416.244	1.198.120
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	183.823	231.501
Kratkoročne obveznosti za predujme	421.558	151.927
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	421.558	151.927
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	564.626	644.855
Kratkoročne obveznosti do države	205.768	424.216
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini	0	0
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe	47.470	53.238
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	1.392.544	1.085.353
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	2.210.408	2.207.662
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	4.048.210	3.557.709

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

	v EUR	
Prejemki članov NS, uprave	2018	2017
Člani uprave	276.929	194.293
Člani nadzornega sveta/upravnega odbora	29.490	86.169
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	546.758	634.473
SKUPAJ	853.177	914.935

V skupini ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora 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 upravnega odbora opredeljeni na strani 118.

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 870.460 evrov.

- Prejeti poslovni najemi

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 623.304 evrov in se nanašajo na predvsem na najem hotelskega perila in opreme.

Pojasnilo 25: Znesek porabljen za revizorje

	v EUR	
Znesek (strošek) porabljen za revidiranje/preiskavo letnega poročila	2018	2017
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.	15.100	15.450
Druge storitve revizijskih družb		
Druge storitve revidiranja	1.150	1.100
SKUPAJ	16.250	16.550

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2018	31.12.2017
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)		1.680.895
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	4.267.469	2.006.035
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	0	0
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (izvršnice)	0	0
Blago, prevzeto na konsignacijo		20.858
Ostalo (druga jamstva)		2.085
SKUPAJ zabilančna evidenca	4.267.469	3.709.873

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

Pojasnilo 27: Transakcije s povezanimi strankami

Skupina UNION HOTELI, d. d., je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2018 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.), odvisna družba NEPKOM, d. o. o. (družba UNION HOTELI d. d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi NEPKOM 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 2018, pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2018 ni bilo.

		v EUR
	Povezane stranke - prihodki 2018	SKUPAJ
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	
Čisti prihodki od prodaje	7.835	7.835
Finančni prihodki iz posojil	0	0
SKUPAJ	7.835	7.835
		v EUR
	Povezane stranke - izplačilo	SKUPAJ
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	
Izplačilo dividend za poslovno leto 2017	229.794	229.794
		0
SKUPAJ	229.794	229.794

Pojasnilo 28: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v EUR	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2018	31.12.2017
Dana posojila	0	2.163
Neto terjatve do kupcev	853.984	1.464.721
Denarna sredstva in depoziti	6.044.594	4.154.451
Sredstva iz pogodb s kupci	334.221	0
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	629.656	175.492
Skupaj	7.862.455	5.796.827

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

V letu 2018 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 in avansnimi plačili. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto, poizkušamo pridobiti plačila vnaprej v celoti. V letu 2018 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	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017
nezapadle	667.673	0	742.245	0
do 30 dni	157.048	0	306.779	0
od 31 do 60 dni	5.716	0	72.441	0
od 61 do 90 dni	8.405	0	29.409	0
nad 90 dni	214.935	199.797	313.847	165.847
Stanje 31.12.	1.053.778	199.797	1.464.721	165.847

v EUR

ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017
Zapadle v letu 2018	203.996	23.575		
Zapadle v letu 2017	67.499	62.125	706.036	42.385
Zapadle v letu 2016	21.836	21.324	39.609	29.536
Zapadle v letu 2015	11.240	11.240	95.329	94.912
Zapadle v letu 2014 in prej	81.533	81.533	83.475	83.174
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	386.105	199.797	924.449	250.007

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za 28,06%. Na zmanjšanje bruto terjatev do kupcev je vplivala predvsem učinkovito spremljanje kupcev in povečanje avansnih plačil s strani slednjih. Stanje bruto terjatev do kupcev aktivno nadzorujemo in zmanjšujemo predvsem s spremembo plačilnega sistema – virtualne kartice pri t.i. tour operaterjih, z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, ter z doseženimi sodnimi poravnami in sklenjenimi dogovori o obročnem odplačevanju s posameznimi domačimi kupci. Terjatve, ki izhajajo iz preteklih let, so večinoma terjatve do domačih kupcev, ki jih imamo v sodnih postopkih (tožbe, stečajni, insolvenčni postopki ipd.). Delno je za te terjatve v skupini oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2018 znaša 199.797 evrov.

Popravke vrednosti terjatev skupina oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi njih začne sodni postopek, dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, 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. Skupina je v zadnjem četrtletju 2018 pridobila ugoden kredit v višini 7 MIO za namen novih investicij v obstoječe nepremičnine ter za dodatne nakupe nepremičnin, s čimer je

povečala število razpoložljivih sob v samem centru Ljubljane. Kredit se bo črpal večkratno, do konca leta 2018 je skupina že uspešno črpala 60 % kredita. Skupina vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.

v EUR

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

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
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	
Finančne obveznosti za obresti	6.294	44.188	27.737	11.413	5.038
Skupaj	3.686.931	3.724.825	2.202.600	938.821	583.403

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	2018	2017
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	1.000.255	342.173
Finančne obveznosti	0	0
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	4.200.000	3.686.931

v EUR

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti v EUR
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank in iz obveznosti po leasing pogodbah v letu 2018	112.332	1,36	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	149.083	2,15	36.751
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	39.524	0,57	-72.808
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	176.125	2,54	63.793
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	12.481	0,18	-99.851

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 2018 izkazuje čisti dobiček v višini 3,91 MIO EUR. Glede na 14. člen ZFPPIPP skupina in družbe v skupini niso kapitalsko neustrezne in tudi trajneje nelikvidne in dolgoročno plačilno nesposobne, kar pomeni, da tudi niso insolventne.

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

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in kapitalom (gearing ratio):

		v EUR
GEARING RATIO	31.12.2018	31.12.2017
Finančne obveznosti	4.200.000	3.686.931
Denarna sredstva	6.044.594	4.154.451
Neto finančne obveznosti	-1.844.594	-467.520
Kapital	40.029.695	36.176.024
Gearing ratio (v %)	-4,6%	-1,3%

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 31.12.2018 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 obveščenimi 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 629.656 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. V letu 2018 je skupina od Pokojninske družbe A prejela dividende v obliki delnic in s tem s tem povečala naložbo za 14.438 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.

	Knjigovodska vrednost 2018	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2018	Knjigovodska vrednost 2017	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2017
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	629.656	0	0	629.656	629.656	175.492	0	0	175.492	175.492
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	629.656	0	0	629.656	629.656	175.492	0	0	175.492	175.492
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	7.232.799	6.044.594	0	1.188.205	7.232.799	5.458.014	4.154.451	0	1.303.563	5.458.014
Dana posojila	0	0	0	0	0	2.163	0	0	2.163	2.163
Poslovne terjatve do kupcev	853.984	0	0	853.984	853.984	1.301.400	0	0	1.301.400	1.301.400
Sestava iz pogodb s kupci	334.221	0	0	334.221	334.221					
Denarna sredstva in depoziti	6.044.594	6.044.594	0	0	6.044.594	4.154.451	4.154.451	0	0	4.154.451
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	5.616.244	0	0	5.616.244	5.616.244	4.885.051	0	0	4.885.051	4.885.051
Finančne obveznosti	4.200.000	0	0	4.200.000	4.200.000	3.686.931	0	0	3.686.931	3.686.931
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.416.244	0	0	1.416.244	1.416.244	1.198.120	0	0	1.198.120	1.198.120

3.1.7 Izjava o odgovornosti upravnega odbora

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze skupine UNION HOTELI za leto, končano 31. 12. 2018, na straneh od 43 do 46 in pojasnila h konsolidiranim računovodskim izkazom na straneh od 46 do 80.

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

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

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

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

UPRAVNI ODBOR:

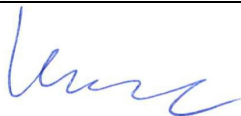
Mira Šetina, predsednica



Tadeja Čelar, namestnica predsednice



Peter Krivc, član



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



Ljubljana, 29.4.2019

3.1.8 Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja

Po datumu izkaza finančnega položaja 31. 12. 2018 ter do potrditve letnega poročila za leto 2018 v skupini ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2018.

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 2018 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 2018 ter njenega konsolidiranega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa ("Uredba (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta"). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in 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

Opredmetena osnovna sredstva na 31.12.2018 znašajo 36.142 tisoč EUR in so pomembne za konsolidirane računovodske izkaze, ker predstavljajo 73% vseh konsolidiranih sredstev skupine na dan 31. decembra 2018. Presoja izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne presoje izvršnih direktorjev. Zaradi pomembnosti opredmetenih osnovnih sredstev v celotnih konsolidiranih sredstvih skupine in vključenosti presoje pri oceni indikatorjev za slabitev, je slabitev opredmetenih osnovnih sredstev opredeljena kot ključna revizijska zadeva.

Ocenili smo presojo izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitev opredmetenih osnovnih sredstev. Analizirali smo finančno poslovanje skupine v primerjavi s planom z namenom ocene ali presoja izvršnih direktorjev odraža dejansko poslovanje. Ocenili smo tudi ustreznost razkritij skupine v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev vključenih v pojasnilu Slabitev nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 2 h konsolidiranim računovodskim izkazom skupine in skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.



Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen konsolidiranih računovodskih izkazov in našega mnenja o teh konsolidiranih računovodskih izkazih. Izvršni direktorji so odgovorni za te druge informacije.

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

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

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

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

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

Odgovornost izvršnih direktorjev, upravnega odbora in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. za konsolidirane računovodske izkaze

Izvršni direktorji so odgovorni za pripravo in pošteno predstavitev teh konsolidiranih računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo izvršnih direktorjev potrebno, da omogoči pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Izvršni direktorji so pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov skupine odgovorni za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče skupina, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava izvršni direktorji družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in upravni odbor sta odgovorna za nadzor nad pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov.

Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov

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

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

- ▶ prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v konsolidiranih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- ▶ pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- ▶ presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovanja;



► na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost skupine, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti uporabe predpostavke delujočega podjetja izvršnih direktorjev, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustreznost razkritja v konsolidiranih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje skupine kot delujočega podjetja;

► ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino konsolidiranih računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

► pri reviziji skupine pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze v zvezi s finančnimi informacijami podjetij ali poslovnih dejavnosti v skupini, da izrazimo mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih. Odgovorni smo za ustrezno usmerjanje, nadzor in izvedbo revizije skupine. Obenem smo izključno mi sami odgovorni za naše revizijsko mnenje.

Revizijsko komisijo in upravni odbor med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Obenem smo revizijski komisiji in upravnemu odboru predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in upravni odbor, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve.

Druge zahteve v zvezi z vsebino revizorjevega poročila v skladu z Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja revidirane družbe nas je imenoval njen z zakonom določen organ dne 17.10.2018, naše imenovanje pa je potrdila skupščina delničarjev družbe dne 31.8.2018. 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, 29.4.2019

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

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

Mateja Repušič
Pooblaščenca revizorka

Družba je članica Ernst & Young Global Limited

3/3

3.2 Računovodsko poročilo UNION HOTELI, d. d.

3.2.1 Izkaz poslovnega izida

			v EUR	
	Postavka	Pojasnila	2018	2017
1.	Čisti prihodki od prodaje	2	22.154.504	20.970.418
a)	Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		21.396.788	20.422.332
b)	Čisti prihodki od najemnin		757.716	548.086
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	3	12.977.359	12.694.638
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		9.177.145	8.275.781
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	3	1.194.220	1.495.927
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	3	3.515.636	3.567.941
a)	Stroški splošnih dejavnosti		2.892.882	3.241.269
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		507.975	272.743
c)	Neto slabitve in odpisi terjatev		114.779	53.930
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	4	331.335	199.235
7.	Finančni prihodki iz deležev	5	14.499	0
a)	Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		14.499	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	5	41.192	45.154
a)	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		40.989	44.850
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		203	304
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	5	3.081	4.400
a)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		3.081	4.400
10.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	6	0	0
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	6	112.332	80.585
a)	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		94.073	51.324
b)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		18.259	29.262
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	6	1.715	3.180
a)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		564	232
b)	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		1.151	2.947
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		4.743.349	3.376.936
14.	Davek od dobička		893.468	664.818
	- od tega davek od dobička	7	885.510	641.575
	- od tega odloženi davki	8	7.958	23.243
15.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		3.849.881	2.712.118

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		2018	2017
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		3.849.881	2.712.118
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		439.726	0
Odložene obveznosti za davek		-83.548	
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida		356.178	0
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - iz naslova aktuarskega izračuna		11.799	13.764
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida		11.799	13.764
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		4.217.858	2.725.882

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	31.12.2018	31.12.2017
A.	Nekratkoročna sredstva			41.814.629	38.680.926
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve		10	306.523	229.172
	1.	Dolgoročne premoženjske pravice		303.235	224.935
	2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		3.288	4.236
II.	Opredmetena osnovna sredstva		11	32.929.919	31.243.929
	1.	Zemljišča in zgradbe		29.931.503	28.717.884
	a)	Zemljišča		4.239.383	4.239.383
	b)	Zgradbe		25.692.120	24.478.501
	2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.547.234	1.889.382
	3.	Druge naprave in oprema		576.356	561.985
	4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		874.826	74.678
	a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		482.755	25.912
	b)	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		392.071	48.766
	5.	Osnovna čreda		0	0
	6.	Večletni nasadi		0	0
III.	Naložbene nepremičnine		12	4.352.844	3.622.382
IV.	Dolgoročne finančne naložbe		13	4.164.409	3.516.553
	1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		1.687.156	1.225.492
	a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		1.057.500	1.050.000
	b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah		0	0
	c)	Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		629.656	175.492
	2.	Dolgoročna posojila		2.477.253	2.291.061
	a)	Dolgoročna posojila družbam v skupini		2.477.253	2.291.061
	b)	Dolgoročna posojila drugim		0	0
V.	Dolgoročne poslovne terjatve			0	0
VI.	Odložene terjatve za davek		8	60.934	68.891
B.	Kratkoročna sredstva			8.289.425	6.486.788
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo			0	0
II.	Zaloge		14	321.212	344.422
	1.	Material		231.276	277.062
	2.	Proizvodi in trgovsko blago		4.844	9.003
	3.	Predujmi za zaloge		85.092	58.357
III.	Kratkoročne finančne naložbe		15	514.338	559.988
	1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		530	278
	a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	268
	a1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil družbam v skupini		0	268
	b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		530	10
	b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		0	10
	2.	Kratkoročna posojila		513.808	559.710
	a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		513.808	557.547
	b)	Kratkoročna posojila drugim		0	2.163
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve		16	1.249.859	1.608.269
	1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		77.308	155.829
	2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		829.963	1.214.781
	3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		342.588	237.659
V.	Druge kratkoročna sredstva		16	390.247	193.436
VI.	Denarna sredstva		17	5.813.769	3.780.672
	SREDSTVA SKUPAJ			50.104.055	45.167.714
A.	Kapital		18	40.773.033	36.976.369
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		229.872	111.420
	3.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
	4.	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-229.872	-111.420
IV.	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti			359.178	-8.799
V.	Preneseni čisti poslovni izid			9.417.449	7.126.524
VI.	Čisti poslovni izid poslovnega leta			3.849.882	2.712.118
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve		19	948.145	1.050.795
	1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		407.956	436.375
	2.	Druge rezervacije		0	0
	3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		540.189	614.420
C.	Dolgoročne obveznosti			4.121.307	1.575.736
I.	Dolgoročne finančne obveznosti		20	3.913.637	1.505.774
	1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		3.913.637	500.000
	2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		0	1.005.774
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti		21	124.122	69.963
	1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predumov		124.122	69.963
	5.	Druge dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
III.	Odložene obveznosti za davek			83.548	0
Č.	Kratkoročne obveznosti			4.261.570	5.564.814
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev			0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti		20	353.832	2.181.157
	1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		286.363	1.750.000
	2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		67.469	431.157
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti		21	3.907.738	3.383.657
	1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		234.192	62.745
	2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.120.004	1.049.129
	3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predumov		418.271	145.420
	4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		2.135.271	2.126.363
	KRA TKOROČNE IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ			8.382.877	7.140.550
	KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ			50.104.056	45.167.714

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 2018

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 obilna postavka)	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	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 (31.12.2017)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-8.799	7.126.524	2.712.118		36.976.367
a)	Preračuni za nazaj											0
b)	Prilagoditve za nazaj											0
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2018)	7.485.695	14.572.118	759.669	111.420	-111.420	4.329.042	-8.799	7.126.524	2.712.118		36.976.367
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki					-118.452			-302.742			-421.194
a)	Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev					-118.452						-118.452
b)	Izplačilo dividend								-302.742			-302.742
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							367.977		3.849.881		4.217.858
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									3.849.881		3.849.881
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente							356.178				356.178
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun							11.799				11.799
d)	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja											0
B.3	Spremembe v kapitalu				118.452				2.593.666	-2.712.118		0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								2.712.118	-2.712.118		0
b)	Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavn kapitala				118.452				-118.452			0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2018	7.485.695	14.572.118	759.669	229.872	-229.872	4.329.042	359.178	9.417.449	3.849.881		40.773.032
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA									9.417.449	3.849.881	0	13.267.330

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

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 obilna 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 sestavine 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.

3.2.5 Izkaz denarnih tokov

		v EUR	
	Postavka	2018	2017
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	8.254.937	6.688.400
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	22.295.500	21.173.186
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-14.040.563	-14.484.786
b)	Plačani davek od dohodka pravnih oseb	-641.575	-747.452
c)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	677.598	-356.187
	Začetne manj končne poslovne terjatve	358.410	80.960
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-196.811	-9.634
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	23.243
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
	Začetne manj končne zaloge	23.210	-60.830
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	492.789	-132.594
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	0	-257.331
	Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
č)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b+c)	8.290.961	5.584.763
B.	Denarni tokovi pri investiranju		
a)	Prejemki pri investiranju	639.916	365.424
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih	41.192	45.154
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	2.101
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	41.177	142.621
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	0	175.548
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	557.547	0
b)	Izdatki pri investiranju	-6.777.129	-2.538.317
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-176.782	-64.803
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-5.760.347	-2.025.160
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-140.000	-93.030
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-500.000	0
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-200.000	-355.322
c)	Prebitek prejemkov pri investiranju ali prebitek izdatkov pri investiranju (a+b)	-6.137.213	-2.172.892
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	4.200.000	0
	Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	4.200.000	0
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	0
b)	Izdatki pri financiranju	-4.320.650	-2.425.867
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-94.073	-80.585
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-2.755.774	0
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-931.157	-1.930.082
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-539.647	-415.200
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a+b)	-120.650	-2.425.867
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	5.813.769	3.780.672
a)	Denarni izid v obdobju	2.033.097	986.003
b)	Začetno stanje denarnih sredstev	3.780.672	2.794.669

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 pripravljani v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP), ki jih je sprejela Evropska unija, s pojasnili, ki jih sprejema Odbor za pojasnjevanje mednarodnih standardov računovodskega poročanja, in jih je sprejela tudi Evropska unija, in v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih, potrjeni so bili s sklepom upravnega odbora z dne 29. 4. 2019.

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 2018. 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. 2017, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2018 ali kasneje in, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Izjava o skladnosti

Računovodski izkazi družbe UNION HOTELI, d. d., so pripravljani v skladu z MSRP in pojasnili Odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so sprejeti s strani EU. Na dan izkaza finančnega položaja glede na proces potrjevanja standardov v Evropski uniji, v računovodskih usmeritvah družbe UNION HOTELI, d. d. ni razlik med uporabljenimi MSRP in MSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Na novo sprejeti standardi in pojasnila

MSRP 9 Finančni instrumenti

Končna različica standarda MSRP 9 Finančni instrumenti vsebuje zahteve vseh posameznih faz projekta prenove standarda MSRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice standarda MSRP 9. Standard uvaja nove zahteve za razvrščanje in merjenje, oslabitev in obračunavanje varovanja pred tveganji.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe. Več v pojasnilu »Spremembe IFRS 15 in IFRS 9« in pri računovodskih usmeritvah za finančne instrumente.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

Standard MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga mora podjetje upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz pogodb s kupci (z omejenimi izjemami), ne glede na vrsto transakcij iz katerih izhajajo prihodki ali industrijsko panogo. Zahteve standarda veljajo tudi za pripoznanje in merjenje dobičkov in izgub pri prodaji nekaterih nefinančnih sredstev, ki ne izvirajo iz običajne dejavnosti podjetja (npr. prodaja nepremičnin, naprav in opreme ali neopredmetenih sredstev). Standard zahteva od podjetja obsežna razkritja, vključno z razčlenitvijo skupnih prihodkov; informacije o obveznostih v zvezi s prodajo sredstev ali izvedbo storitev; spremembe v znesku sredstev in obveznosti iz pogodb med obdobji ter ključne poslovodske presoje in ocene

Poslovodstvo je ocenilo vpliv pojasnil standarda na računovodske izkaze družbe. Po oceni poslovodstva spremenjeni standardi prihodkov iz pogodb kupcev nimajo učinka na poslovni izid družbe. Podrobno razkriti v pojasnilu »Spremembe IFRS 15 in IFRS 9«.

MSRP 15: Prihodki iz pogodb s kupci (pojasnila)

Namen teh pojasnil je obrazložiti, kaj je želel doseči UOMRS pri sprejemanju zahtev standarda MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci, zlasti z vidika obračunavanja opredeljenih obveznosti iz pogodb s kupci, spremembe besedila načela "ločeno opredeljiv", nadomestilo principalu v primerjavi z nadomestilom agentu skupaj z oceno, ali je podjetje principal ali agent ter uporabo načela nadzora in licenciranja, ter dodatne smernice za obračunavanje intelektualne lastnine in licenčnine. Pojasnila prav tako uvajajo dodatne praktične koristi za podjetja, ki bodisi uporabljajo standard MSRP 15 v celoti za predhodna obdobja, ali tista, ki se odločijo za uporabo prilagojenega pristopa.

Poslovodstvo je ocenilo da omenjena dopolnila nimajo vpliva na računovodske izkaze družbe.

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

Dopolnila uvajajo zahteve v zvezi z obračunavanjem učinkov odmernih in nezajamčenih pogojev pri merjenju gotovinske poravnave plačilnih transakcij z delnicami in sicer za plačilne transakcije z delnicami z neto poravnavo davčne obveznosti po odbitku in za spremembe pogojev plačilnih transakcij z delnicami, kar ima za posledico prerazvrstitev transakcije iz gotovinske poravnave v poravnavo s kapitalom.

Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil na računovodske izkaze družbe in meni, sprememba tega standarda nima pomembnega vpliva na poslovanje in finančni položaj družbe

MSRP 4: Uporaba standarda MSRP 9 Finančni instrumenti v povezavi s standardom MSRP 4 Zavarovalne pogodbe (dopolnila)

Dopolnila obravnavajo pomisleke, ki izhajajo iz uporabe novega standarda o finančnih instrumentih MSRP 9, pred uvedbo novega standarda, ki je trenutno v pripravi in, ki obravnava zavarovalne pogodbe. Novi standard bo nadomestil obstoječi standard MSRP 4. Dopolnila uvajajo dve možnosti pri obračunavanju zavarovalnih pogodb: začasno oprostitev uporabe standarda MSRP 9 in uporabo prekrivnega pristopa, ki zavarovalnim družbam, ki izdajajo pogodbe, ki spadajo v okvir standarda MSRP 4, dovoljuje prerazvrstitev nekaterih prihodkov ali odhodkov, ki izhajajo iz določenih finančnih sredstev, iz izkaza poslovnega izida v drugi vseobsegajoči donos.

Poslovodstvo je ocenilo, da omenjena dopolnila nimajo vpliva na računovodske izkaze družbe.

MRS 40: Prenos naložbenih nepremičnin (dopolnila)

Dopolnila pojasnjujejo, kdaj mora podjetje nepremičnine, vključno s tistimi, ki so v gradnji ali razvoju, prenesti 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 poslovodstva družbe v zvezi z uporabo nepremičnine sama po sebi ne predstavlja spremembe v uporabi.

Poslovodstvo ocenjuje, da omenjena dopolnila standarda nimajo vpliva na računovodske izkaze družbe.

OPMSRP 22: Transakcije v tuji valuti in predplačilo

Pojasnilo uvaja obrazložitev obračunavanja transakcij, ki vključujejo prejem ali plačilo predplačila v tuji valuti. Pojasnilo zadeva tiste transakcije v tuji valuti, pri katerih podjetje pripozna nadenarno sredstvo ali nadenarno obveznost iz naslova vnaprejšnjega plačila ali prejema predplačila pred pripoznanjem s tem povezanega sredstva, odhodkov ali prihodkov. Pojasnilo navaja, da morajo podjetja za določitev menjalnega tečaja transakcije upoštevati datum začetnega pripoznanja sredstva nadenarnega predplačila ali obveznost iz naslova odloženih prihodkov. V primeru večjega števila vnaprejšnjih plačil ali prejema predplačil, mora podjetje določiti datum transakcije vsakega vnaprejšnjega plačila ali prejema predplačil.

Primarna valuta poslovanja družbe je evro, pri čemer tudi posli s podjetji iz drugih držav, ki niso del evrosistema, potekajo v evrih. Redke izjeme niso poravnane s pomočjo predplačil, zato poslovodstvo ocenjuje, da omenjena sprememba pojasnil nima učinka na računovodske izkaze družbe.

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

Sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2014-2016

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2014-2016, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov MSRP.

Družba je že pred leti prešla na poročanje, skladno z MSRP, ko je tudi uporabila pravila za prvo uporabo MSRP.

Poslovodstvo ocenjuje, da spodaj naštetih izboljšav nimajo vpliva na računovodske izkaze družbe.

MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja: Dopolnilo odpravlja kratkoročne izjeme za razkritja v zvezi s finančnimi instrumenti, zaslužki zaposlencev in investicijskimi družbami, ki sicer veljajo pri prvi uporabi MSRP.

Dopolnitve standarda niso pomembno vplivale na izkaze družbe.

MRS 28: Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige: 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.

Dopolnitve standarda niso pomembno vplivale na izkaze družbe.

Pomembne računovodske ocene in presoje

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

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

Oslabitev nefinančnih sredstev:

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

Poslovodstvo meni, da ne obstajajo znamenja, ki bi nakazovala potrebo po slabitvi dolgoročnih nefinančnih sredstev, zato v letu 2018 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 razmejitve in predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost so vštete tudi nevračljive nakupne dajatve. Neopredmetena dolgoročna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je 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 3 % in 50 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,33 % in 50 %. 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 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. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,33 % in 6 %. Sprememba amortizacijske stopnje je v letu 2018 imela pomemben vpliv na računovodske izkaze družbe, saj je bila amortizacija v letu 2018 za 665 tisoč evrov višja kot v letu 2017. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 % in se v primerjavi z letom 2017 niso spremenile.

Družba prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2018 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 zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se giblje med 3 % do 6 %, med tem ko se je v letu 2017 gibala med 2,3 % in 5 %. Sprememba amortizacijske stopnje v letu 2018 ni imela pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

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 2018 niso prevrednotovale.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

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

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

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

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

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

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

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

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

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

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

Odprava pripoznanja

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

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

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

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

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

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

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko družba oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da družba ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Družba pripozna odpis finančnega sredstva kadar utemeljeno pričakuje, da pogodbenih denarnih tokov ne bo uspela izterjati.

Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.). Družba prav tako ne slabi terjatev do družb v skupini Union Hoteli, saj se za te smatra, da bodo slednje poravnane.

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

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

Finančne obveznosti*Začetno pripoznanje in merjenje*

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

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

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

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančne

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

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

Dobiček ali izguba iz finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, se pripozna v izkazu poslovnega izida.

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

Dana in prejeta posojila

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

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

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

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

Pobotanje finančnih instrumentov

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

Zaloge

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

Denarna sredstva

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

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, rezerve nastale zaradi vrednotenja po 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 vračunane stroške ter za dolgoročno razmejene subvencije. Na osnovi aktuarskega izračuna so pripoznani nerealizirani aktuarski dobički ali izgube tekočega leta za odpravnine v kapitalu, stroški sprotnega službovanja in stroški obresti pa so izkazani v izkazu poslovnega izida. Za jubilejne nagrade so v izkazu poslovnega izida prikazani tako stroški sprotnega službovanja, stroški obresti kot aktuarski dobički ali izgube.

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

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

Državne podpore

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

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

Prihodki

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

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

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

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

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

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

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

Prihodki iz pogodb s kupci

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

Prodaja storitev

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

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

Variabilno nadomestilo

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

Pomembna sestavina financiranja

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

Zneski iz pogodb**Sredstva iz pogodb**

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

Terjatve iz poslovanja

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

Obveznosti na podlagi pogodb s kupci

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

Odhodki

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

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

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

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

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

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

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

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

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

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31. 12. 2017 in 31. 12. 2018, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto

2018 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

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

- **MSRP 16: Najemi**

Standard MSRP 16 velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Standard MSRP 16 tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje najema obeh pogodbenih strank: to je stranke (najemnika) in najemodajalca. Novi standard od najemnika zahteva, da v svojih računovodskih izkazih pripozna večino najemnih pogodb. Razen nekaterih izjem, bodo najemniki lahko uporabili enoten računovodski model za vse najemne pogodbe. Pri obračunavanju najemov s strani najemodajalca ni bistvenih sprememb. Poslovodstvo še ocenjuje vpliv standarda na računovodske izkaze družbe.

- **MSRP 17: Zavarovalne pogodbe**

Standard velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2021 ali kasneje, pri čemer je dovoljena zgodnja uporaba pod pogojem, da podjetje poroča tudi v skladu s standardom MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci in standardom MSRP 9 Finančni instrumenti. Standard MSRP 17 Zavarovalne pogodbe tako določa usmeritve za pripoznavanje, merjenje, predstavitev in razkrivanje zavarovalnih pogodb. Obenem zahteva standard uporabo podobnih načel pri pozavarovalnih pogodbah in investicijskih pogodbah z možno diskrecijsko udeležbo. Namen standarda je zagotoviti, da podjetja v predstavitve vključijo ustrezne informacije na način, ki zvesto odraža te pogodbe. Uporabnikom računovodskih izkazov ti podatki služijo za oceno učinka pogodb, ki spadajo v okvir standarda MSRP 17, na finančni položaj, finančno uspešnost in denarne tokove podjetja. Standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **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 obravnavajo znano neskladje med zahtevami standarda MSRP 10 in tistimi iz standarda MRS 28 pri obravnavanju prodaje ali prispevka sredstev med vlagateljem in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Glavna posledica dopolnil je, da mora podjetje celoten znesek dobička ali izgube pripoznati v primeru, da transakcija vključuje poslovanje (ne glede na to, ali se nahaja v hčerinski družbi ali ne). V primeru transakcij s sredstvi, ki jih podjetje ne uporablja pri poslovanju, podjetje pripozna le del dobička ali izgube tudi v primeru, da se sredstva nahajajo v hčerinski družbi. Odbor za mednarodne računovodske standarde je datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas, v pričakovanju ugotovitev projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi. Dopolnil standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **MSRP 9: Predplačilne funkcije z negativnim nadomestilom (dopolnilo)**

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila dovoljujejo podjetju, da finančna sredstva s predplačilnimi značilnostmi, ki pogodbeni stranki dovoljujejo ali od nje zahtevajo bodisi plačilo ali prejem razumnega nadomestila za predčasno prekinitve pogodbe (tako, da je z vidika imetnika sredstva to "negativno nadomestilo"), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **MRS 28: Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige (dopolnilo)**

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 pridruženo družbo ali skupni podvig), v okvir standarda MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora podjetje pri pripoznavanju dolgoročnih deležev, ki niso merjeni po kapitalski metodi, uporabiti določila standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, pred

začetkom uporabe standarda MRS 28. Pri uporabi standarda MSRP 9 podjetje ne upošteva nobenih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih deležev, ki sicer izhajajo iz uporabe standarda MRS 28. Dopolnil standarda Evropska unija še ni odobrila. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel nikakršnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **POJASNILO OPMSRP 23: Negotovost pri obračunavanju davka od dohodkov pravnih oseb**

Pojasnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba pojasnil je dovoljena. Pojasnilo obravnava negotovost pri obračunu davka od dohodka pravnih oseb, ki vpliva na uporabo standarda MRS 12. Pojasnilo uvaja smernice za obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj, pregled davčnih organov, uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti, in upoštevanje sprememb dejstev in okoliščin. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila računovodskega standarda od podjetij zahtevajo, da stroške zaslužkov zaposlencev in neto zneska obresti v preostalem letnem obdobju poročanja po spremembi, omejitvi ali poravnavi programa zaslužkov zaposlencev, določijo na podlagi posodobljenih aktuarskih predpostavk. Dopolnila obenem pojasnjujejo vpliv obračunavanja sprememb, omejitev ali poravnave programa na zahtevane mejne vrednosti sredstev. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **Temeljni okvir standardov MSRP**

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) je 29. marca 2018 objavil prenovi temeljnega okvira standardov pri računovodskem poročanju. Temeljni okvir določa celovit niz konceptov pri finančnem poročanju, določanju standardov, navodil za pripravljalce doslednih računovodskih usmeritev in za lažje razumevanje in interpretacijo standardov. UOMRS je objavil tudi ločen spremni dokument "Spremembe sklicev na temeljni okvir standardov MSRP", ki je predstavitev dopolnil zadevnih standardov in služi za namen posodobitve sklicev na prenovljen temeljni okvir. Cilj odbora je nuditi podporo pri prehodu na prenovljen temeljni okvir podjetjem, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi navodil temeljnega okvira v primeru, da določenih transakcij ne obravnava noben standard MSRP. Za pripravljalce, ki svoje računovodske usmeritve sprejemajo na podlagi temeljnega okvira, velja prenovljen temeljni okvir za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali kasneje.

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

UOMRS je objavil dopolnila pri opredelitvi poslovanja (dopolnila standarda MSRP 3), katerih namen je odpraviti negotovost pri določanju, ali gre za prevzem poslovanja ali skupine sredstev. Dopolnila veljajo za poslovne združitve, pri katerih je datum prevzema na dan prvega letnega obdobja poročanja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje, in za prevzem sredstev ob začetku tega obdobja ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2020 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila pojasnjujejo opredelitev izraza pomembno in način njegove uporabe. V skladu z novo opredelitvijo "so informacije pomembne, če se lahko upravičeno pričakuje, da bo njihova opustitev, napačna navedba ali prikrivanje, vplivala na splošne odločitve primarnih uporabnikov računovodskih izkazov, ki sprejemajo odločitve na podlagi računovodskih izkazov, ki zagotavljajo finančne informacije določenega podjetja". Poleg tega je Odbor jasneje obrazložil tudi pojasnila, ki spremljajo opredelitev. Dopolnila obenem zagotavljajo, da je opredelitev izraza "pomembno" usklajena z vsemi standardi MSRP. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (**UOMRS**) je objavil sklop letnih izboljšav standardov MSRP za obdobje 2015-2017, ki predstavlja zbirko dopolnil in sprememb standardov. Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Evropska unija še ni odobrila teh izboljšav. Poslovodstvo je ocenilo vpliv dopolnil standarda na računovodske izkaze družbe in meni, da ne bo imel pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

- **MSRP 3 Poslovne združitve in MSRP 11 Skupni dogovori** Dopolnila standarda MSRP 3 pojasnjujejo, da mora podjetje ob pridobitvi nadzora nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, ponovno izmeriti vse predhodno posedovane deleže v tem poslovanju. Dopolnila standarda MSRP 11 pojasnjujejo, da podjetju, ki pridobi skupni nadzor nad poslovanjem, ki je skupno delovanje, ni treba ponovno izmeriti predhodno posedovanih deležev v tem poslovanju.
- **MRS 12 Davek iz dobička** Dopolnila standarda pojasnjujejo, da mora podjetje davčne posledice iz naslova plačil finančnih instrumentov, ki so razvrščeni v kapital, pripoznati v isti postavki kot pretekle transakcije ali dogodke, ki so ustvarili bilančni dobiček.
- **MRS 23 Stroški izposojanja** Dopolnila računovodskega standarda pojasnjujejo 14. člen standarda, ki pravi, da mora podjetje v trenutku, ko sredstvo izpolnjuje pogoje za njegovo nameravano uporabo ali prodajo in je del posojila, ki se nanaša na to sredstvo neporavnan, to posojilo vključiti med sredstva prejetih posojil.

Preračun tujih valut

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

SPREMEMBE IFRS 15 IN IFRS 9

Družba je prvič uporabila standarda MSRP 15 in MSRP 9 za obdobje, za katero so sestavljeni računovodski izkazi. Za poslovno leto 2018 so prvič veljavne tudi številne druge spremembe in pojasnila, ki pa ne vplivajo na računovodske izkaze družbe. Družba ni sprejela nobenih standardov, pojasnil ali sprememb, ki še niso veljavni.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci

Standard MSRP 15 nadomešča mednarodna računovodska standarda MRS 11 Pogodbe o gradbenih delih in MRS 18 Prihodki ter s tem povezana pojasnila, ki z omejenimi izjemami veljajo za vse prihodke iz pogodb s kupci. Standard MSRP 15 določa petstopenjski model, ki ga morajo podjetja upoštevati pri pripoznanju prihodkov iz pogodb s kupci. Standard tako zahteva, da podjetje pripozna prihodke v znesku, ki odraža nadomestilo, ki ga podjetje upravičeno pričakuje v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca.

Standard MSRP 15 od podjetja zahteva presojo pri uporabi posameznih stopenj modela v zvezi s pogodbami s kupci, upoštevajoč vsa ustrezna dejstva in okoliščine. Standard določa tudi način obračunavanja dodatnih stroškov pridobivanja pogodb in stroške, ki so neposredno povezani z izpolnitvijo pogodbe. Poleg tega standard od podjetja zahteva obsežna razkritja

Družba se je pri sprejemu standarda odločila za uporabo prilagojenega pristopa s začetkom uporabe na dan 1.1.2018. Družba se je odločila da bo s 1.1.2018 določila standarda uporabila za obračun vseh pogodb.

Kumulativni učinek začetne uporabe standarda MSRP 15 se naj bi na dan uporabe pripoznal kot prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička, zato družba primerjalnih podatkov ni

preračunala in jih poroča v skladu z računovodskima standardoma MRS 11 in MRS 8 in z njima povezanimi pojasnili. Iz naslova začetne uporabe standarda MSRP 15 ni bilo prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička, prav tako po stanju na 1.1.2018 ni bilo potrebna prerazvrstitev bilančnih postavk.

MSRP 9 Finančni instrumenti

Standard MSRP 9 Finančni instrumenti nadomešča računovodski standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje in velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali kasneje. Standard združuje vse tri vidike obračunavanja finančnih instrumentov: razvrstitev in merjenje, slabitev, in obračunavanje varovanja pred tveganji.

Po določilih standarda MSRP 9 se po prvotnem pripoznanju finančni instrumenti merijo po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, po odplačni vrednosti, ali po poštenu vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Razvrstitev je odvisna od izbranega poslovnega modela za upravljanje sredstev in od tega, ali družba pridobiva pogodbene denarne tokove iz naslova finančnih instrumentov "izključno od plačil glavnice in obresti" od neporavnane zneska glavnice. Lastniški finančni instrumenti, ki so bili prej razvrščeni v skupino Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so sedaj razvrščeni v skupino Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa.

Sprejem standarda MSRP 9 je vplival na spremembo vrednotenja finančnih sredstev v kapitalske inštrumente in na prerazvrstitev Finančnih sredstev razpoložljivih za prodajo v kategorijo Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa. Na podlagi navedene spremembe so se na dan 1.1.2018 povečala finančna sredstva v znesku 439.726 EUR, rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti v znesku 356.178 EUR in odložene obveznosti za davek v znesku 83.548 EUR.

Iz naslova začetne uporabe standarda MSRP 9 ni bilo prilagoditev začetnega stanja zadržanega dobička. Primerjalni podatki v izkazu finančnega položaja za 31. december 2017 in za leto 2017 v izkazu poslovnega izida se ob uvedbi MSRP 9 niso preračunali. Učinek sprejetja standarda MSRP 9 na računovodske izkaze družbe dan 1. januarja 2018 je prikazan v spodnji tabeli. Učinka na izkaz poslovnega izida za 2017 ni bilo.

Izkaz finančnega položaja – vključene samo postavke s vplivom spremembe MSRP 9

	01.01.2018	Sprememba MSRP 9	31.12.2017
(v EUR)			
Sredstva			
Dolgoročne finančne naložbe - druge delnice in deleži	0	-175.492	175.492
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	615.218	615.218	0
SKUPAJ	615.218	439.726	175.492
Kapital			
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	347.379	356.178	-8.799
Obveznosti			
Odložene obveznosti za davek	83.548	83.548	0
SKUPAJ	430.927	439.726	-8.799

Pojasnilo 2: Čisti prihodki iz prodaje

	v EUR	
Proizvod, blago ali storitev	2018	2017
od nočitev	14.683.142	13.171.964
prodaje hrane, pijače in toplih napitkov	4.547.114	5.004.572
od prodaje blaga	40.789	22.364
od uporabe salonov	778.131	732.122
od uporabe tehnike	191.377	215.278
od garaž	519.736	496.586
odpovedni stroški, odškodnina	76.048	43.124
ostali prihodki	560.450	736.322
od lokalov in poslovnih prostorov	757.716	548.086
SKUPAJ	22.154.505	20.970.418

	v EUR	
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	2018	2017
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	194.701	312.457
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	21.202.087	20.109.875
Prihodki od najemnin na domačem trgu	757.716	548.086
SKUPAJ	22.154.504	20.970.418

	v EUR	
Proizvod, blago ali storitev	2018	2017
od nočitev	14.683.142	13.171.964
prodaje hrane, pijače in toplih napitkov	4.547.114	5.004.572
od prodaje blaga	40.789	22.364
od uporabe salonov	778.131	732.122
od uporabe tehnike	191.377	215.278
od garaž	519.736	496.586
odpovedni stroški, odškodnina	76.048	43.124
ostali prihodki	560.449	736.322
od lokalov in poslovnih prostorov	757.716	548.086
SKUPAJ	22.154.504	20.970.418

Pojasnilo 3: Analiza stroškov in odhodkov

	v EUR				
	Proizvajalni stroški 2018	Stroški prodajanja 2018	Stroški splošnih dejavnosti 2018	SKUPAJ 2018	SKUPAJ 2017
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	25.392	0	0	25.392	39.417
Stroški materiala	2.815.128	11.005	42.943	2.869.076	2.727.748
Stroški storitev	2.961.468	308.133	1.179.097	4.448.698	4.700.866
Stroški dela	4.068.382	847.047	1.499.837	6.415.266	6.695.197
Amortizacija	2.820.037	12.036	51.627	2.883.699	2.134.344
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	507.975	507.975	272.743
Neto slabitve in odpisi terjatev	0	0	114.779	114.779	53.930
Rezervacije	0	0	0	0	0
Drugi poslovni odhodki	286.952	15.998	119.379	422.329	1.134.262
SKUPAJ	12.977.359	1.194.220	3.515.636	17.687.215	17.758.506

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih se v znesku 507.975 evrov nanašajo na neodpisano vrednost odpisanih osnovnih sredstev, med tem ko se neto slabitve in odpisi terjatev v znesku 114.779 evrov nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 16).

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

		v EUR	
	Postavka	2018	2017
I.	SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0
II.	STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.343.167	7.468.030
1.	Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini	0	0
2.	Nabavna vrednost prodanega blaga - drugo	25.392	39.417
4.	Stroški materiala - nabava v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	8.461	648
5.	Stroški materiala - nabava izven skupine	2.860.615	2.727.099
7.	Stroški storitev v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	242.411	118.376
8.	Stroški drugih storitev	4.206.288	4.582.490
III.	STROŠKI DELA	6.415.266	6.695.198
1.	Plače in nadomestila plač	4.442.484	4.660.332
2.	Stroški pokojninskih zavarovanj	513.956	534.384
3.	Stroški drugih socialnih zavarovanj	337.795	356.121
4.	Drugi stroški dela	1.121.031	1.144.360
IV.	AMORTIZACIJA	2.883.699	2.134.344
1.	Amortizacija neopredmetenih sredstev	98.482	59.873
2.	Amortizacija nepremičnin	2.142.373	1.524.651
3.	Amortizacija naloženih nepremičnin	179.775	97.328
4.	Amortizacija opreme	463.069	452.492
V.	OSTALI STROŠKI	1.045.083	1.460.934
1.	Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	507.975	0
2.	Neto slabitve in odpisi terjatev	114.779	272.743
3.	Druge rezervacije	0	53.930
4.	Drugi odhodki poslovanja	422.329	1.134.262
VI.	POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	17.687.215	17.758.506

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	2018	2017
Prihodki od odprave rezervacij	78.013	3.765
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	224.550	122.243
Prevrednotovalni poslovni prihodki	28.771	73.227
SKUPAJ	331.335	199.235

V letu 2018 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 224,550 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2018, prihodki od ostalih subvencij in donacij, prejete odškodnine in ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 5: Finančni prihodki

	v EUR	
	2018	2017
Finančni prihodki		
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	14.499	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	40.989	44.850
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	203	304
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.759	2.316
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	322	2.084
SKUPAJ	58.772	49.554

Pojasnilo 6: Finančni odhodki

	v EUR	
	2018	2017
Finančni odhodki		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	94.073	51.324
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	18.259	29.262
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	796	1.036
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	919	2.144
SKUPAJ	114.047	83.765

Pojasnilo 7: Davek od dohodka pravnih oseb

	v EUR	
	2018	2017
Davek iz dobička		
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	22.544.612	21.219.207
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-83.677	-47.733
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje	0	0
Davčno priznani prihodki	22.460.935	21.171.474
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	17.801.260	17.842.271
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-300.181	-328.788
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	51.125	58.496
Davčno priznani odhodki	17.552.205	17.571.979
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	4.908.730	3.599.495
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	5.899	6.882
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	1.176	374
DAVČNA OSNOVA	4.915.806	3.606.751
DAVČNA IZGUBA	0	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-255.226	-230.040
OSNOVA ZA DAVEK	4.660.580	3.376.711
DAVEK (19%)	885.510	641.575

Efektivna stopnja davka v letu 2018 znaša 18,7 %, medtem ko je efektivna stopnja davka v letu 2017 znašala 19,0 %.

Pojasnilo 8: Odloženi davek

	v EUR	
	2018	2017
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:		
- v poslovnem izidu (+/-)	-7.958	-23.243
- v kapitalu (+/-)	-83.548	0
SKUPAJ	-91.506	-23.243

		v EUR
	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2017	68.891	0
Popravki po otvoritveni bilanci iz naslova IFRS 9		83.549
Stanje odloženih davkov 01.01.2018	68.891	83.549
Terjatve/obveznosti za odloženi davek pridobljene s pripojitvijo	0	0
Odbitne začasne razlike (+)	5.767	
Obdavčljive začasne razlike (+)		
Izraba odbitnih začasnih razlik (-)	-13.724	
Odprava obdavčljivih začasnih razlik (-)		
Sprememba neizrabljenih zneskov iz otvoritve zaradi spremembe davčne stopnje		
Stanje odloženih davkov 31.12.2018	60.933	83.549

Terjatve za odložene davke so izračunane za začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij ter popravkov vrednosti terjatev ter obveznosti za odložene davke iz naslova prevrednotenja naložb – podrobneje v pojasnilu »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«.

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

		v EUR
Čisti poslovni izid na delnico	2018	2017
Čisti poslovni izid	3.849.881	2.712.118
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	2,15	1,51
Dividende	2018	2017
dividenda po sklepu skupščine	302.742	303.695
izplačane dividende	302.815	607.475
Dividende na delnico	0,17	0,17

V letu 2018 so se po sklepu 33. skupščine družbe Union hoteli, d. d. z dne 31. 8. 2018 razdelile dividende za poslovno leto 2017 v skupni višini 302.742 evrov.

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

v EUR			
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	892.260	4.236	896.497
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2018	892.260	4.236	896.497
Neposredna povečanja - nakupi	176.782	1.198	177.980
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-13.208	-2.146	-15.354
Nabavna vrednost 31.12.2018	1.055.834	3.288	1.059.122
Popravek vrednosti 31.12.2017	667.325	0	667.325
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2018	667.325	0	667.325
Amortizacija v letu	98.482		98.482
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-13.208		-13.208
Popravek vrednosti 31.12.2018	752.599	0	752.599
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	303.235	3.288	306.523
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	224.935	4.236	229.172

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva na 31.12.2018 niso zastavljena.

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	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 je družba izkazovala premoženjske in druge pravice (programska oprema, celostna grafična podoba ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2017 niso bila zastavljena.

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018:

										v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predjudimi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Skupaj oprema	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	4.239.383	66.345.491	25.912	70.610.786	11.874.411	606.815		48.766	12.529.992	83.140.778
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Nabavna vrednost 01.01.2018	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
Neposredna povečanja - nakupi			5.222.377	5.222.377			397.699	745.621	1.143.320	6.365.697
Neposredna povečanja - finančni najem				0					0	0
Prenos iz investicij v teku		4.625.534	-4.625.534	0	397.699		-397.699		0	0
Prenos med družbami v skupini (družbe v skupini AXOR holding d.d.) - nakup				0	6.041	14.551			20.592	20.592
Prenos na naložbene nepremičnine		-951.499	-140.000	-1.091.499					0	-1.091.499
Zmanjšanja - prodaja				0	-157.376	-12.144			-169.520	-169.520
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-750.356		-750.356	-1.953.181			-402.316	-2.355.497	-3.105.853
Nabavna vrednost 31.12.2018	4.239.383	69.269.169	482.755	73.991.308	10.167.594	609.222	0	392.072	11.168.887	85.160.194
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
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	41.866.990	0	41.866.990	9.985.029	44.830	0	0	10.029.859	51.896.849
Amortizacija		2.142.373		2.142.373	463.219	86			463.305	2.605.678
Zmanjšanja - prodaja				0	-135.110	-12.050			-147.160	-147.160
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-386.763		-386.763	-1.692.778				-1.692.778	-2.079.542
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	43.577.050	0	43.577.050	8.620.360	32.866	0	0	8.653.226	52.230.276
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	4.239.383	25.692.120	482.755	30.414.258	1.547.234	576.356	0	392.071	2.515.660	32.929.919
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 opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31. 12. 2018 znaša 6.840.978 evrov (na dan 31. 12. 2017: 10.643.490 evrov). Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Addiko Bank d.d.

V letu 2018 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev) na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2018 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

V sklopu povečane investicijske dejavnosti v letu 2018 je bil pripoznan tudi sorazmerni del odpisa zgradb, ki so bile zajete v obnovo. Glejte tudi Pojasnilo 3.

Družba na dan 31.12.2018 izkazuje 371.003 evrov obveznosti do dobaviteljev v povezavi z nabavo osnovnih sredstev. Poleg tega ima družba na dan 31.12.2018 še dodatne pogodbene zaveze v znesku 1.027.344 EUR.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2018 niso bila oslajljena.

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	Predjudimi 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

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2017 niso bila oslajljena.

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2018:

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2017	36.260	4.836.983	4.873.243
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Nabavna vrednost 01.01.2018	36.260	4.836.983	4.873.243
Prenos iz investicij v teku			0
Zmanjšanja - prodaja		-43.867	-43.867
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev		1.091.499	1.091.499
Zmanjšanja - delni odpis		-140.000	-140.000
Nabavna vrednost 31.12.2018	36.260	5.744.615	5.780.875
Popravek vrednosti 31.12.2017	0	1.250.862	1.250.862
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Popravek vrednosti 01.01.2018	0	1.250.862	1.250.862
Amortizacija		179.775	179.775
Prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev		45.550	45.550
Zmanjšanja - prodaja		-30.806	-30.806
Zmanjšanja - delni odpis		-17.349	-17.349
Popravek vrednosti 31.12.2018	0	1.428.032	1.428.032
Knjigovodska vrednost 31.12.2018	36.260	4.316.584	4.352.844
Knjigovodska vrednost 31.12.2017	36.260	3.586.121	3.622.381

V letu 2018 je zastavna pravica na naložbenih nepremičninah prenehala, zaradi celotnega poplačila posojila. V letu 2017 je knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so bile zastavljene kot jamstvo za dolgove znašala 2.020.477 evrov, na nepremičninah pa je bila vpisana hipoteka v korist NLB, d. d., in Banke Sparkasse, d. d. Poštena vrednost naložbenih nepremičnin predstavlja poslovno skrivnost in ni razkrita.

V letu 2018 je bil narejen prenos iz opredmetenih osnovnih sredstev na naložbene nepremičnine, zaradi spremembe namembnosti zgradbe. V letu 2018 je namreč bila sklenjena pogodba za dolgoročni najem nepremičnine.

Knjigovodska vrednost dveh nadstropij Hotela Lev (11. in 12. nadstropje), nabavljenih s finančnim najemom (finančni najem je bil v letu 2018 v celoti poplačan, lastništvo 11. in 12. nadstropja Hotela Lev pa je prešlo od NLB Leasing, d. o. o. na družbo UNION HOTELI d.d.), ki se oddajata v najem, znaša na dan 31. 12. 2018 1.299.042 evrov (na dan 31. 12. 2017: 1.351.535 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 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

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.)	v skupini (odvisna družba NEPKOM d.o.o.)	druge	oslabitev	31.12.2018
						31.12.2017
Naložbe v delnice in deleže družb v skupini	1.057.500	1.050.000	7.500		-	1.057.500
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	629.656			629.656		175.492
Druge dolgoročne finančne naložbe v kapital	0					0
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.687.156	1.050.000	7.500	629.656	0	1.225.492
Dolgoročno dana posojila	2.477.253	2.477.253			0	2.291.061
SKUPAJ dolgoročna posojila	2.477.253	2.477.253	0	0	0	2.291.061
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	4.164.409	3.527.253	7.500	629.656	0	3.516.553

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2018 znašale 4.164.409 evrov in so se glede na leto 2017 spremenile oz. povečale v skupnem znesku za 647.856 evrov.

Družba UNION HOTELI, d. d., je odvisni družbi IP Central, d. o. o., za nakup hotela Central v letu 2014 odobrila dolgoročno posojilo v višini 3.280.000 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2029, zavarovanje: hipoteka). Za izvedbo investicij v celovito prenovo Central hotela je družba Union hoteli d.d. v letu 2018 odobrila odvisni družbi IP Central, d.o.o. dolgoročno posojilo v višini 3.300.000 evrov (o.m.: 0,912 %, zapadlost 2034, zavarovanje: menice, rok črpanja do 30.6.2019, možnost večkratnega črpanja). Stanje dolgoročnega dela obeh dolgoročnih posojil, danih odvisni družbi IP Central, d. o. o., je na dan 31. 12. 2018 znašalo 2.477.253.

Naložb v delnice in deleže je bilo 1.687.156 evrov, od tega v odvisno družbo IP Central, d. o. o., 1.050.000 evrov in v odvisno družbo NEPKOM d.o.o. 7.500 evrov. Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 629.656 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. Družba UNION HOTELI, d. d. je v letu 2018 prejela izplačilo dividend Pokojninske družbe A v obliki delnic in s tem povečala naložbo za 14.438 evrov. Razlika v višini 439.726 pa se nanaša na predvrednotenje finančne naložbe, v skladu z novo sprejetim standardom MSRP 9. Podrobneje v pojasnilih »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«

Pojasnilo 14: Zaloge

v EUR				
Zaloge	31.12.2018			31.12.2017
	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog	Knjigovodska vrednost	
Surovine in material	231.276	0	231.276	277.062
Drobni inventar		0	0	0
Trgovsko blago	4.844	0	4.844	9.003
Predujmi za zaloge	85.092	0	85.092	58.357
SKUPAJ	321.212	0	321.212	344.422

Zaloge na dan 31. 12. 2018 niso zastavljene. Pri inventurnih štetjih med letom in ob koncu leta 2018 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali mankov.

Pojasnilo 15: Kratkoročne finančne naložbe

v EUR						
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačana 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		31.12.2018	31.12.2017
	=		+	-	=	
Terjatve za obresti iz naslova danih posojil	530	530		0	530	278
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	530	530	0	0	530	278
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	513.808	513.808	0	0	513.808	209.710
Kratkoročno dana posojila	0	0	0	0	0	350.000
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	513.808	513.808	0	0	513.808	559.710
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	514.338	514.338	0	0	514.338	559.988

Kratkoročno dana posojila na dan 31. 12. 2018 v višini 513.808 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročnega posojila, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., v višini 210.924 evrov (o. m.: 1,615 %, zapadlost 2019, zavarovanje: hipoteka; stanje na 31. 12. 2017: 207.547 evrov),
- kratkoročni del dolgoročnega posojila, odobrenega v letu 2018 za investicije v prenovu Central hotela, danega odvisni družbi IP Central, d. o. o., v višini 102.885 evrov (o. m.: 0,912 %, zapadlost 2018, zavarovanje: 15 bianco menic)
- kratkoročno posojilo, dano odvisni družbi IP Central d.o.o., v višini 200.000 evrov (o. m.: 0,809%, zapadlost 2019, zavarovanje: hipoteka)

Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve

v EUR						
KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:		Popravek vrednosti zaradi oslabitve	31.12.2018	31.12.2017
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	drugih			
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.079.885	77.308	1.002.577	-172.614	907.271	1.370.611
-od tega že zapadle na dan 31.12.	356.859		356.859		356.859	669.961
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	278.097		278.097		278.097	135.751
Druge kratkoročne poslovne terjatve	64.491		64.491		64.491	101.907
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.422.473	77.308	1.345.165	-172.614	1.249.859	1.608.269

Na dan 31. 12. 2018 je v plačilo zapadlo za 356.859 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 669.961 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabitev.

v EUR				
POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2018	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:		2017
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	drugih	
Stanje 1.1.	144.940		144.940	229.010
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-23.016		-23.016	-74.094
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-55.382		-55.382	-63.906
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	106.072		106.072	53.930
Stanje 31.12.	172.614	0	172.614	144.940

	v EUR	
ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2018	31.12.2017
Zapadle v letu 2018	202.824	
Zapadle v letu 2017	59.195	478.148
Zapadle v letu 2016	21.836	46.060
Zapadle v letu 2015	10.204	15.863
Zapadle v letu 2014 in prej	62.800	129.891
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	356.859	669.961

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	31.12.2018	31.12.2017
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	56.027	193.436
Sredstva iz pogodb s kupci	334.221	0
SKUPAJ	390.247	193.436

Sredstva iz pogodb s kupci predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2018, ki še niso bile zaključene oz. fakturirane (recepzijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 17: Denarna sredstva

	v EUR	
DENARNA SREDSTVA	31.12.2018	31.12.2017
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	16.241	34.921
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	5.797.528	3.745.751
SKUPAJ	5.813.769	3.780.672

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. 2018 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 2018 odkupila 5.976 lastnih delnic v skupni vrednosti 118.452 evrov. Povprečna cena za nakup lastnih delnic je v letu 2018 znašala 21 evrov/delnico.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31. 12. 2018 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 2018 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2018	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2018
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-8.799	367.977		359.178
SKUPAJ	-8.799	367.977	0	359.178

V letu 2018 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 11.799 evrov. Preostali del oblikovanja v višini 356.178 evrov se nanaša na prevrednotenje naložb ob spremembi IFRS 9 – podrobneje v pojasnilih »Sprememba IFRS 15 in IFRS 9«

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni 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 pošteni vrednosti				
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-22.563		13.764	-8.799
SKUPAJ	-22.563	0	13.764	-8.799

V skladu z aktuarskim izračunom so bile v letu 2017 za aktuarski dobiček odpravljene rezervacije za odpravnine ob upokojitvi v višini 13.764 evrov.

Pojasnilo 19: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

				v EUR
	Rezervacije	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Prejete državne podpore	Prejete donacije	SKUPAJ
Stanje 31.12.2017	436.375	398.910	215.509	1.050.795
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0	0
Stanje 01.01.2018	436.375	398.910	215.509	1.050.795
Oblikovanje	24.921			24.921
Koriščenje	-21.574	-64.223	-10.007	-95.804
Druga zmanjšanja	-31.766			-31.766
Stanje 31.12.2018	407.956	334.687	205.502	948.145

V letu 2018 je bil izdelan aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 31. 12. 2018. 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. 2018 znaša 407.956 evrov. Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade so izračunane na osnovi naslednjih predpostavk:

- Verjetnost smrtnosti;
- Upokojevanje v skladu z modelom na podlagi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju;
- Diskontne stopnje (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 vštevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med prejetimi državnimi podporami so v višini 333.208 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore in donacije se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke.

Pojasnilo 20: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti	Stanje dolga 31.12.2018	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2017
		v letu 2019	v letu 2020	2021-2024	
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	3.913.637		490.908	1.963.632	500.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe					1.005.774
Dolgoročne finančne obveznosti	3.913.637	0	490.908	1.963.632	1.505.774
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe		0			424.863
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	286.363	286.363			1.500.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke		0			250.000
Druge kratkoročne finančne obveznosti	67.469	67.469			6.294
Kratkoročne finančne obveznosti	353.832	353.832	0	0	2.181.157
SKUPAJ	4.267.469	353.832	490.908	1.963.632	3.686.931

Finančne obveznosti v višini 4.200.000 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočem zemljišču.

Ponderirana skupna obrestna mera (sestavljena iz referenčne obrestne mere in obrestnega pribitka) za finančne obveznosti iz naslova posojil in finančnih najemov družbe UNION HOTELI, d. d. je na dan 31. decembra 2018 znašala 1,36 odstotka.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2018, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR	1.01.2018	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtuitve	31.12.2018
Kratkoročne finančne obveznosti	2.181.157	-3.693.339	1.866.015	353.833
Dolgoročne finančne obveznosti	1.505.774	4.200.000	-1.792.137	3.913.637
Skupaj obveznosti iz financiranja	3.686.930	506.661	73.878	4.267.469

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2017, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR	1.01.2017	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/odtuitve	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
Skupaj obveznosti iz financiranja	5.617.012	-2.010.667	80.585	3.686.930

Pojasnilo 21: Poslovne obveznosti

		v EUR
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.12.2018	31.12.2017
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	124.122	69.963
		v EUR
Kratkoročne poslovne obveznosti	31.12.2018	31.12.2017
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.) kot dobavitelja	234.192	62.745
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	1.120.004	1.049.129
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.354.196	1.111.874
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	164.945	222.077
Kratkoročne obveznosti za predujme	418.271	145.420
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	418.271	145.420
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	507.475	602.203
Kratkoročne obveznosti do države	202.186	410.721
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - v skupini	0	0
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge	47.213	53.028
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke	1.378.397	1.060.411
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	2.135.271	2.126.363
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	3.907.738	3.383.657

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

		v EUR
Prejemki članov NS/VO, uprave	2018	2017
Člani uprave	274.275	194.293
Člani nadzornega sveta/upravnega odbora	29.490	86.406
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	506.478	634.473
SKUPAJ	810.243	915.172

Skupni prejemki članov organov vodenja in nadzora v poslovnem letu 2018 (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
Mira Šetina	predsednica UO in članica RK UO	2.250						10.441		12.691
	član UO	63						550		613
Matej Rigelnik	glavni izvršni direktor	109.175			1.686		2.819		1.159	114.839
	članica UO	74						1.540		1.614
Tadeja Čelar	izvršna direktorica	94.976	53.760		1.452		2.467		473	153.128
	izvršni direktor	6.028			116		164			6.308
	namestnik predsednice UO in predsednik revizijske komisije UO	2.978						5.621		8.599
Peter Krivic	član UO	50						1.760		1.810
Miran Enjavec	članica UO	50								50
Tjaša Gorjup	članica revizijske komisije UO	2.263						1.851		4.114
Ingrid Zadel										
Skupaj		217.907	53.760	0	3.254	0	5.450	21.763	1.632	303.766

Op.: Pri članih upravnega odbora, ki so zaposleni v družbi, so razkriti prejemki, ki so jih prejeli za opravljanje nalog organa upravljanja.

V letu 2018 je v družbi UNION HOTELI d. d. deloval upravni odbor. V statutu delniške družbe UNION HOTELI d. d. je določeno, da so člani upravnega odbora, ki niso izvršni direktorji za svoje delo upravičeni do prejemkov, kar s sklepom odloči skupščina, pri čemer mora poskrbeti za to, da so celotni prejemki v skladu s politiko prejemkov iz 294. člena Zakona o gospodarskih družbah. Na 34. skupščini družbe UNION HOTELI d. d., ki je potekala dne 31. 12. 2018 je bil sprejet sklep o prejemkih članov upravnega odbora, ki navaja, da člani upravnega odbora za njihovo delo niso upravičeni do sejnine, do osnovnega plačila za opravljanje funkcije in doplačila za opravljanje funkcije ter kakršnegakoli drugega plačila. Sklep je stopil v veljavo in se uporablja z dnem sprejetja na skupščini.

V družbi ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora 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 757.716 evrov.

- Prejeti poslovni najemi

Stroški za najemnine na letnem nivoju znašajo 539.646 evrov in se nanašajo predvsem na najem hotelskega perila in opreme..

Pojasnilo 24: Znesek porabljen za revizorje

	v EUR	
Znesek (strošek) porabljen za revidiranje letnega poročila	2018	2017
Revidiranje letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	13.850	13.850
Druge storitve revizijskih družb		
Druge storitve revidiranja	800	800
SKUPAJ	14.650	14.650

Pojasnilo 25: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2018	31.12.2017
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)	0	1.680.895
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	4.267.469	2.006.036
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	2.991.591	2.848.876
Blago, prevzeto na konsignacijo	0	20.858
Ostalo (druga jamstva)	0	2.085
SKUPAJ zabilančna evidenca	7.259.060	6.558.749

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

Pojasnilo 26: Transakcije s povezanimi strankami

Družba UNION HOTELI, d. d., je del skupine Axor holding. Povezane stranke skupine UNION HOTELI v letu 2018 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.), odvisna družba NEPKOM, d. o. o. (družba UNION HOTELI d. d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi NEPKOM 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 2018, pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2018 ni bilo.

Povezane stranke - prihodki 2018				v EUR
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	NEPKOM d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Čisti prihodki od prodaje	7.835	186.866	0	194.701
Finančni prihodki iz posojil	0	40.989	0	40.989
SKUPAJ	7.835	227.855	0	235.691

Povezane stranke - odhodki 2018				v EUR
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	NEPKOM d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Stroški materiala	0	6.165	0	6.165
Stroški storitev	0	244.708	0	244.708
SKUPAJ	0	250.872	0	250.872

Povezane stranke - terjatve na dan 31.12.2018				v EUR
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	NEPKOM d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Dolgoročne finančne naložbe v kapital	0	1.050.000	7.500	1.057.500
Dolgoročno dana posojila	0	2.477.253	0	2.477.253
Prejumi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	831	76.477	0	77.308
Kratkoročne terjatve za obresti	0	530	0	530
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	0	513.808	0	513.808
SKUPAJ	831	4.118.067	7.500	4.126.399

Povezane stranke - obveznosti na dan 31.12.2018				v EUR
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	NEPKOM d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Kratkoročne poslovne obveznosti	0	234.192	0	234.192
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	234.192	0	234.192

Povezane stranke - izplačilo dividend 2018				v EUR
	AXOR holding d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	NEPKOM d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	SKUPAJ
Izplačilo dividend za poslovno leto 2017 in 2018	229.794	0	0	229.794
SKUPAJ	229.794	0	0	229.794

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. UNION HOTELI, d. d., je pri ugotavljanju prihodkov in odhodkov za obresti na dana in prejeta posojila s povezanimi strankami upošteval obresti v višini zadnje objavljene v času odobritve.

Pojasnilo 27: Finančni inštrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	v EUR	
IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	31.12.2018	31.12.2017
Dana posojila	2.991.061	2.850.771
Neto terjatve do kupcev	907.271	1.513.024
Denarna sredstva in depoziti	5.813.769	3.780.672
Sredstva iz pogodb s kupci	334.221	0
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	629.656	175.492
Skupaj	10.675.978	8.319.959

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

V letu 2018 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 in avansnimi plačili. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kakovostnih zavarovanj, in pri kupcih s slabo boniteto, poizkušamo pridobiti plačila vnaprej v celoti. V letu 2018 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	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017
nezapadle	723.025	0	843.063	0
do 30 dni	155.932	0	290.082	0
od 31 do 60 dni	5.683	0	66.668	0
od 61 do 90 dni	8.382	0	28.809	0
nad 90 dni	186.862	172.614	284.402	144.940
Stanje 31.12.	1.079.884	172.614	1.513.024	144.940

				v EUR
ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2018	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2018	31.12.2017	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2017
Zapadle v letu 2018	202.824	23.575		
Zapadle v letu 2017	59.195	54.711	478.148	11.193
Zapadle v letu 2016	21.836	21.324	46.060	24.896
Zapadle v letu 2015	10.204	10.204	18.863	15.712
Zapadle v letu 2014 in prej	62.800	62.800	129.890	93.139
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	356.859	172.614	672.961	144.940

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za 28,63%. Na zmanjšanje bruto terjatev do kupcev je vplivala predvsem učinkovito spremljanje kupcev in povečanje avansnih plačil s strani slednjih. Stanje bruto terjatev do kupcev aktivno nadzorujemo in zmanjšujemo predvsem s spremembo plačilnega sistema – virtualne kartice pri t.i. tour operaterjih, z učinkovito izterjavo na področju velikih kupcev, ter z doseženimi sodnimi poravnami in sklenjenimi dogovori o obročnem odplačevanju s posameznimi domačimi kupci. Terjatve, ki izhajajo iz preteklih let, so večinoma terjatve do domačih kupcev, ki jih imamo v sodnih postopkih (tožbe, stečaji, insolvenčni postopki ipd.). Delno je za te terjatve v družbi oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31. 12. 2018 znaša 172.614 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 v zadnjem četrtletju 2018 pridobila ugoden kredit v višini 7 MIO za namen novih investicij v obstoječe nepremičnine ter za dodatne nakupe nepremičnin, s čimer je povečala število razpoložljivih sob v samem centru Ljubljane. Kredit se bo črpal večkratno, do konca leta 2018 je družba že uspešno črpala 60 % kredita. Družba vse finančne obveznosti redno poravnava ob dospelosti.

v EUR

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

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
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	
Finančne obveznosti za obresti	6.294	44.188	27.737	11.413	5.038
Skupaj	3.686.931	3.724.825	2.202.600	938.821	583.403

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	2018	2017
Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	2.991.061	2.891.049
Finančne obveznosti	0	0
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	4.200.000	3.686.931

			v EUR
Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti v EUR
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2018 – samo družba Union hoteli d.d.	112.332	1,36	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	149.083	2,15	36.751
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	39.524	0,57	-72.808
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	176.125	2,54	63.793
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	12.481	0,18	-99.851

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 prevetrili 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 evrih, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih. Skupina Union hoteli je z dnem 15.1.2018, 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 2018 izkazuje čisti dobiček v višini 3,85 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	31.12.2018	31.12.2017
Finančne obveznosti	4.200.000	3.686.931
Denarna sredstva	5.813.769	3.780.672
Neto finančne obveznosti	-1.613.769	-93.741
Kapital	40.773.032	36.976.369
Gearing ratio (v %)	-4,0%	-0,3%

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 31.12.2018 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 obveščenimi in voljnimi strankami v premišljenem 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 629.656 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A. V letu 2018 je družba od Pokojninske družbe A prejela dividende v obliki delnic in s tem s tem povečala naložbo za 14.438 evrov.

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

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

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

v EUR	Knjigovodska vrednost 2018	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2018	Knjigovodska vrednost 2017	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2017
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	629.656	0	0	629.656	629.656	175.492	0	0	175.492	175.492
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	629.656	0	0	629.656	629.656	175.492	0	0	175.492	175.492
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	10.046.322	0	0	10.046.322	10.046.322	8.002.054	0	0	8.001.953	8.001.953
Dana posojila	2.991.061	0	0	2.991.061	2.991.061	2.850.771	0	0	2.850.771	2.850.771
Poslovne terjatve do kupcev	907.271	0	0	907.271	907.271	1.370.611	0	0	1.370.510	1.370.510
Sredstva iz pogodb s kupci	334.221	0	0	334.221	334.221	0	0	0	0	0
Denarna sredstva in depoziti	5.813.769	0	0	5.813.769	5.813.769	3.780.672	0	0	3.780.672	3.780.672
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	5.554.196	0	0	5.554.196	5.554.196	4.798.805	0	0	4.798.806	4.798.806
Finančne obveznosti	4.200.000	0	0	4.200.000	4.200.000	3.686.931	0	0	3.686.931	3.686.931
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	1.354.196	0	0	1.354.196	1.354.196	1.111.874	0	0	1.111.875	1.111.875

3.2.7 Izjava o odgovornosti upravnega odbora

Upravni odbor potrjuje računovodske družbe UNION HOTELI d. d. za leto, končano 31. 12. 2018, na straneh od 86 do 89 in pojasnila k računovodskim izkazom na straneh od 89 do 124.

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

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

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

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

UPRAVNI ODBOR:

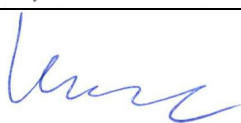
Mira Šetina, predsednica



Tadeja Čelar, namestnica predsednice



Peter Krivc, član



Matej Rigelnik, član



Miran Erjavec, član



Ljubljana, 29.4.2019

3.2.8 Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja

Po datumu izkaza finančnega položaja 31.12.2018 ter do potrditve letnega poročila za leto 2018 ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2018.

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 2018 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 2018 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa ("Uredba (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta"). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in 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.

Slabitve opredmetenih osnovnih sredstev

Opredmetena osnovna sredstva na 31.12.2018 znašajo 32.930 tisoč EUR in so pomembne za posamične računovodske izkaze, ker predstavljajo 86% vseh sredstev družbe na dan 31. decembra 2018. Presoja izvršnih direktorjev glede indikatorjev za slabitve opredmetenih osnovnih sredstev je bila pomembna za našo revizijo, ker proces zahteva pomembne presoje izvršnih direktorjev.

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

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

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij družbe v zvezi s slabitvijo opredmetenih osnovnih sredstev vključenih v pojasnilu Slabitve nefinančnih sredstev v okviru Pojasnila 1 k posamičnim računovodskim izkazom družbe in skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.



Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen posamičnih računovodskih izkazov in našega mnenja o teh posamičnih računovodskih izkazih. Izvršni direktorji so odgovorni za te druge informacije.

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

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

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

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

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

Odgovornost izvršnih direktorjev, upravnega odbora in revizijske komisije družbe UNION HOTELI d.d. za posamične računovodske izkaze

Izvršni direktorji so odgovorni za pripravo in pošteno predstavitev teh posamičnih računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo izvršnih direktorjev potrebno, da omogoči pripravo posamičnih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Izvršni direktorji so pri pripravi posamičnih računovodskih izkazov družbe odgovorni za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če nameravajo izvršni direktorji družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in upravni odbor sta odgovorna za nadzor nad pripravo posamičnih računovodskih izkazov.

Revizorjeva odgovornost za revizijo posamičnih računovodskih izkazov

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

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

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



negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v posamičnih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;

► ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino posamičnih računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali posamični računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Revizijsko komisijo in upravni odbor med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Obenem smo revizijski komisiji in upravnemu odboru predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in upravni odbor, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji posamičnih računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve.

Druge zahteve v zvezi z vsebino revizorjevega poročila v skladu z Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja revidirane družbe nas je imenoval njen z zakonom določen organ dne 17.10.2018, naše imenovanje pa je potrdila skupščina delničarjev družbe dne 31.8.2018. 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 5 let.

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, 29.4.2019

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

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

Mateja Repušič
Pooblaščenka revizorka

4 STIKI S SKUPINO UNION HOTELI

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

Upravni odbor

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

Izvršni direktorji

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

Vodilni in vodstveni delavci:

- Antonio Lorenzo Deperte - direktor prodaje in marketinga
- Gašper Žerovnik - direktor strateškega razvoja, informatike in upravljanja s človeškimi viri
- Varja Dolenc – direktorica nabave in upravljanja z nepremičninami

4.2 Kdo je kdo v družbi IP Central d.o.o.

Uprava:

Direktor: Matej Rigelnik

Vodilni in vodstveni delavci:

Direktor hotela: Maja Manojlović

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/>

NEPKOM d.o.o.

Pražakova ul. 4, Ljubljana
Telefon: +386 (0)1 308 43 00

UNION HOTELI d.d.

Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

UPRAVNEMU ODBORU

Zadeva: Predlog uporabe bilančnega dobička za poslovno leto 2018

Predlagava, da se bilančni dobiček za leto 2018 v višini 13.267.328,74 evrov, ki ga sestavljajo:

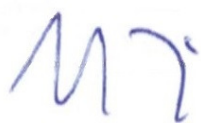
Preneseni čisti poslovni izid iz preteklih let v višini	9.417.448,50 EUR
Čisti poslovni izid leta 2018 v višini	3.849.880,24 EUR

uporabi takole:

- del bilančnega dobička v znesku 302.679,05 evrov se uporabi za izplačilo dividend delničarjem v bruto vrednosti 0,17 evrov na navadno delnico;
- preostanek bilančnega dobička v znesku 12.964.649,69 evrov ostane nerazporejen.

Predlagatelj predloga:

Glavni izvršni direktor: Matej Rigelnik



Izvršni direktor za finance: Peter Krivc



Ljubljana, 29.04.2019