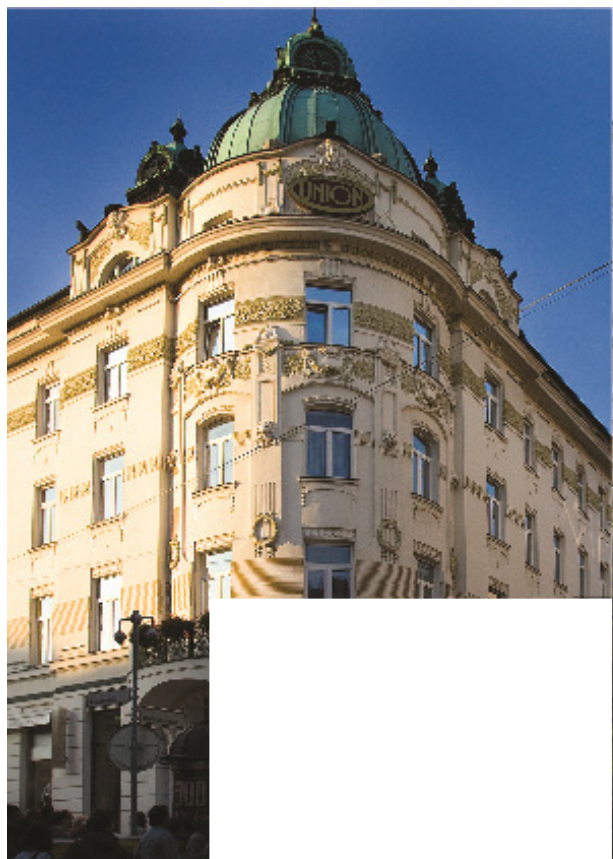


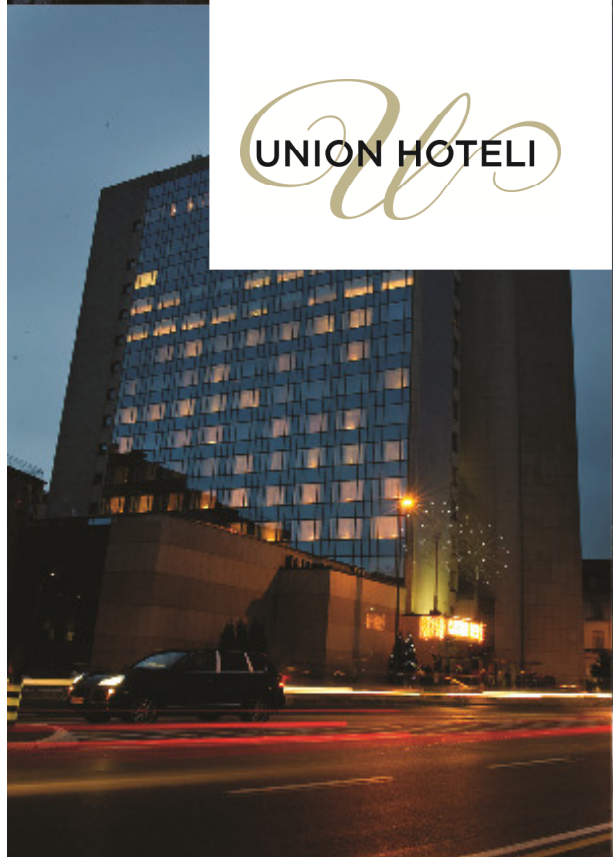


LETNO POROČILO

družbe in skupine
UNION HOTELI za leto 2014



UNION HOTELI d.d.
www.union-hotels.eu



KAZALO

1	UVOD	4
1.1	PREDSTAVITEV DRUŽBE UNION HOTELI D.D.	4
1.2	KLJUČNI DOSEŽKI PRI POSLOVANJU UNION HOTELI D.D. IN SKUPINE UNION HOTELI	6
1.3	RAZVOJNI KAZALNIKI SKUPINE UNION HOTELI	7
1.4	POMEMBNEJŠI POSLOVNI DOGODKI V LETU 2014	10
1.5	BESEDA GLAVNEGA DIREKTORJA DRUŽBE	14
1.6	POROČILO O NAČINU IN OBSEGU PREVERJANJA VODENJA DRUŽBE MED POSLOVNIM LETOM 2014	15
1.7	IZJAVA O UPRAVLJANJU	19
1.7.1	<i>Izjava o skladnosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb</i>	23
1.7.2	<i>Poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo ACH, družba za gospodarjenje z naložbami, d.d., Ljubljana</i>	23
2	POSLOVNO POROČILO	24
2.1	POGLED V LETO 2015	24
2.2	LASTNIŠKA STRUKTURA IN DELNICA	25
2.3	STRUKTURA FINANČNIH NALOŽB V DELEŽE ODVISNIH DRUŽB	26
2.4	POSLOVANJE SKUPINE UNION HOTELI	26
2.4.1	<i>Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI</i>	27
2.4.2	<i>Turistični promet v skupini UNION HOTELI</i>	27
2.4.3	<i>Poslovno-izidni rezultati skupine UNION HOTELI</i>	28
2.4.4	<i>Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI</i>	29
2.4.5	<i>Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI</i>	31
2.4.6	<i>Poslovanje odvisne družbe IP Central, d.o.o. 1.1.-31.12.2014</i>	33
2.5	POSLOVANJE DRUŽBE UNION HOTELI D.D.	34
2.5.1	<i>Ključni dosežki družbe UNION HOTELI d.d.</i>	34
2.5.2	<i>Poslovno-izidni rezultati družbe UNION HOTELI d.d.</i>	34
2.5.3	<i>Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI d.d.</i>	36
2.5.4	<i>Število in gibanje zaposlenih v družbi UNION HOTELI d.d.</i>	38
2.6	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	39
2.7	TRAJNOSTNI RAZVOJ	43
2.7.1	<i>Razvoj in raziskave</i>	43
2.7.2	<i>Upravljanje s človeškimi viri</i>	44
2.7.3	<i>Družbena odgovornost</i>	45
2.7.4	<i>Skrb za okolje</i>	45
2.7.5	<i>Kakovost poslovanja</i>	46
2.8	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	46
3	RAČUNOVODSKO POROČILO	48
3.1	KONSOLIDIRANO RAČUNOVODSKO POROČILO	48
3.1.1	<i>Skupinski izkaz poslovnega izida</i>	48
3.1.2	<i>Skupinski izkaz drugega vseobsegajočega donosa</i>	48
3.1.3	<i>Skupinska bilanca stanja</i>	49
3.1.4	<i>Skupinski izkaz gibanja kapitala</i>	50
3.1.5	<i>Skupinski izkaz denarnih tokov</i>	51
3.1.6	<i>Pojasnila k računovodskim izkazom skupine</i>	52
3.1.7	<i>Kazalniki poslovanja skupine</i>	80
3.1.8	<i>Izjava o odgovornosti uprave</i>	81
3.1.9	<i>Dogodki po datumu bilance stanja</i>	81
3.1.10	<i>Poročilo neodvisnega revizorja za skupino UNION HOTELI</i>	82
3.2	RAČUNOVODSKO POROČILO UNION HOTELI D.D.	83
3.2.1	<i>Izkaz poslovnega izida</i>	83
3.2.2	<i>Izkaz drugega vseobsegajočega donosa</i>	83
3.2.3	<i>Bilanca stanja</i>	84
3.2.4	<i>Izkaz gibanja kapitala</i>	85
3.2.5	<i>Izkaz denarnih tokov</i>	86

3.2.6	Pojasnila k računovodskim izkazom	87
3.2.7	Kazalniki poslovanja	118
3.2.8	Izjava o odgovornosti uprave	119
3.2.9	Dogodki po datumu bilance stanja.....	119
3.2.10	Poročilo neodvisnega revizorja za družbo UNION HOTELI d.d.....	120
4	STIKI S SKUPINO UNION HOTELI	121
4.1	KDO JE KDO V DRUŽBI UNION HOTELI D.D.	121
4.2	KDO JE KDO V DRUŽBI IP CENTRAL D.O.O.	121
4.3	SEZNAM DRUŽB SKUPINE UNION HOTELI NA DAN 31.12.2014.....	121

1 UVOD

1.1 Predstavitev družbe UNION HOTELI d.d.

Splošni podatki na dan 31.12.2014

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 (sklep okrožnega sodišča o vpisu spremembe z dne 19.4.2012)
Število delnic:	1.793.869 kosovnih delnic (odredba KDD D.D., d.d. z dnem 9.5.2012); delnice so uvrščene na odprti trg Ljubljanske borze (vstopna kotacija) z oznako GHUG
Poslovno leto:	Koledarsko
Organi družbe:	Uprava – Glavni direktor Nadzorni svet Skupščina
Glavni direktor:	Tomislav Čeh
Predsednik nadzornega sveta:	Primož Raktelj
Število zaposlenih:	31.12.2014: 221 , iz ur: 205,31
Lastniki podjetja z 20 ali več odstotnim lastniškim deležem:	ACH, d.d. - 75,35 % delež v naložbi UNION HOTELI d.d.
Odvisna družba:	IP Central d.o.o. (obvladujoča družba UNION HOTELI d.d. je imela konec leta 2014 100 % poslovni delež);
Obvladujoča družba:	ACH, d.d., Baragova 5, Ljubljana (skupina UNION HOTELI se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe ACH, d.d., Baragova 5, Ljubljana; konsolidirano letno poročilo je mogoče dobiti na sedežu družbe; konsolidirani računovodski izkazi družbe ACH, d.d. se vključujejo v konsolidirane računovodske izkaze družbe Protej, d.o.o.)

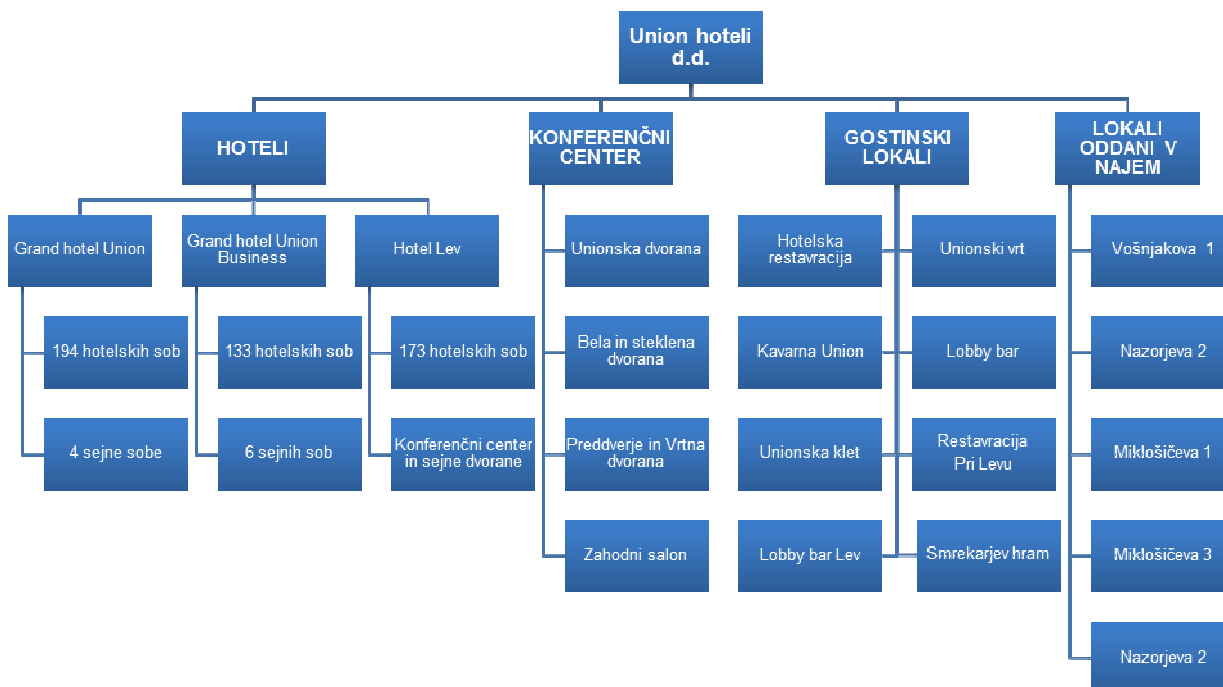
Dostopnost in predložitev letnega poročila

Celotno revidirano letno poročilo družbe in skupine UNION HOTELI za leto 2014 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

Družba UNION HOTELI d.d., je v letu 2014 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene s statutom delniške družbe.

V nadaljevanju podajamo tabelo hotelov, dvoran, gostinskih lokalov ter lokalov danih v najem družbe **UNION HOTELI d.d. na dan 31.12.2014:**



V lasti družbe UNION HOTELI d.d. sta tudi dve počitniški enoti v naselju Gajac (Novalja) in ena počitniška enota v Termah Čatež ter eno stanovanje.

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

Postavka	2014		2013	
	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI	UNION HOTELI d.d.	Skupina UNION HOTELI
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	13.354	14.662	15.179	15.179
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	809	502	773	810
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	13.256	14.674	14.379	14.415
EBITDA (v tisoč EUR) *	3.032	2.764	3.998	4.002
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	907	490	1.573	1.573
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	595	131	10	11
Sredstva (v tisoč EUR)	44.729	44.111	46.798	46.416
Kapital (v tisoč EUR)	32.207	31.221	33.205	32.675
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486	7.486	7.486
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	8.051	8.051	10.749	10.749
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	22,7%	18,8%	26,3%	26,4%
Donos na kapital v % **	1,84	0,41	0,03	0,03
Knjižgoovdska vrednost delnice v EUR ***	17,95	17,40	18,51	18,21
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	0,33	0,07	0,01	0,01

* metodologija IBON

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

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

Negotovost in težavni pogoji poslovanja zadnjih let, ki so prisotni predvsem pri poslovnem in kongresnem turizmu (cca. 75 % poslovanja Union hotelov), so se odražali tudi v letu 2014, ki je bilo za Ljubljano z vidika dejansko organiziranega števila večjih kongresov izredno slabo. V Ljubljani smo bili poleg tega v zadnjih letih deležni izjemne rasti števila namestitvenih zmogljivosti, drastičnemu padcu povprečne dnevne cene na zasedeno sobo, slabšanju letalskih povezav, padcu potrošnje gostov, varčevalnim ukrepom domačih in tujih podjetij ter javne uprave glede izdatkov za izobraževanja in dogodke... Ljubljana je v primerjavi s konkurenčnimi destinacijami nazadovala. Novonastale tržne razmere zadnjih let in prepočasna odzivnost družbe na te, so se v prvih devetih mesecih odrazile v padanju prihodkov in v nedoseganju načrtovanih rezultatov.

Konec avgusta 2014 je prišlo do zamenjave uprave v družbi UNION HOTELI d.d., v začetku septembra 2014, pa tudi v odvisni družbi IP Central d.o.o. Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d., je na 84. seji dne 28.8.2014 odpoklical dolgoletnega glavnega direktorja družbe UNION HOTELI d.d. in izglasoval novega glavnega direktorja.

Zaradi slabih trendov in nedoseganja načrtovanih rezultatov, je nova uprava hitro pričela s sprejemanjem ukrepov na vseh področjih:

- uvedba novih produktov in posodobitev že obstoječih,
- postavljanje novih vsebin tako v hotelski kot gostinski dejavnosti, s ciljem večje integracije družbe v lokalno in mednarodno okolje,
- reorganizacija operativnih poslovnih procesov: s ciljem optimizacije hotelsko-gostinskih storitev in povezanih stroškov, se je v letu 2014 izvedel zunanji strokovni pregled vseh operativnih procesov v skupini Union hoteli. Na podlagi ugotovitev, so se nemudoma sprejeli ustrezni ukrepi, ki že kažejo svoje pozitivne učinke; tako na strani ocen gostov, kot tudi delovanja posameznih organizacijskih enot v skupini,
- reorganizacija oddelka prodaje in uvedba sodobnih orodij v prodajo (t.i. revenue management, aktivna prodaja storitev na recepcijah...),

- marketinške in strateške aktivnosti za pospeševanje prodaje ter aktivnosti za pospeševanje prodaje na nivoju prodajnih kanalov s ciljem pripeljati v Ljubljano nove goste, agencije in dogodke,
- iskanje novih partnerjev,
- z že obstoječimi partnerji pa se udeležiti skupnih aktivnosti za povečanje prepoznavnosti Slovenije ter Ljubljane,
- celovita ureditev organizacije družbe (poslovnih procesov in organizacijske strukture) ter področja upravljanja s človeškimi viri s ciljem povečanja učinkovitosti po vseh dejavnostih, na področju nabave s ciljem ureditve pravno-formalnih razmerij z dobavitelji, optimiranja stroškov ter pritiska na vzajemne posle s strani dobaviteljev,
- na področju posodobitve informacijskega sistema za hotelsko in gostinsko poslovanje,
- izvedba nujnih vzdrževalnih del, ki niso bila opravljena v preteklosti
- izvedba nujnih investicij, ki so bile zanemarjene v preteklosti (gostinska oprema, drobni inventar...)
- aktivnosti za poravnave v odprtih tožbah
- aktivnosti za oživitev poslovne stavbe in okolice pri hotelu Lev
- restavriranje in razstavljanje izjemne umetniške zbirke družbe

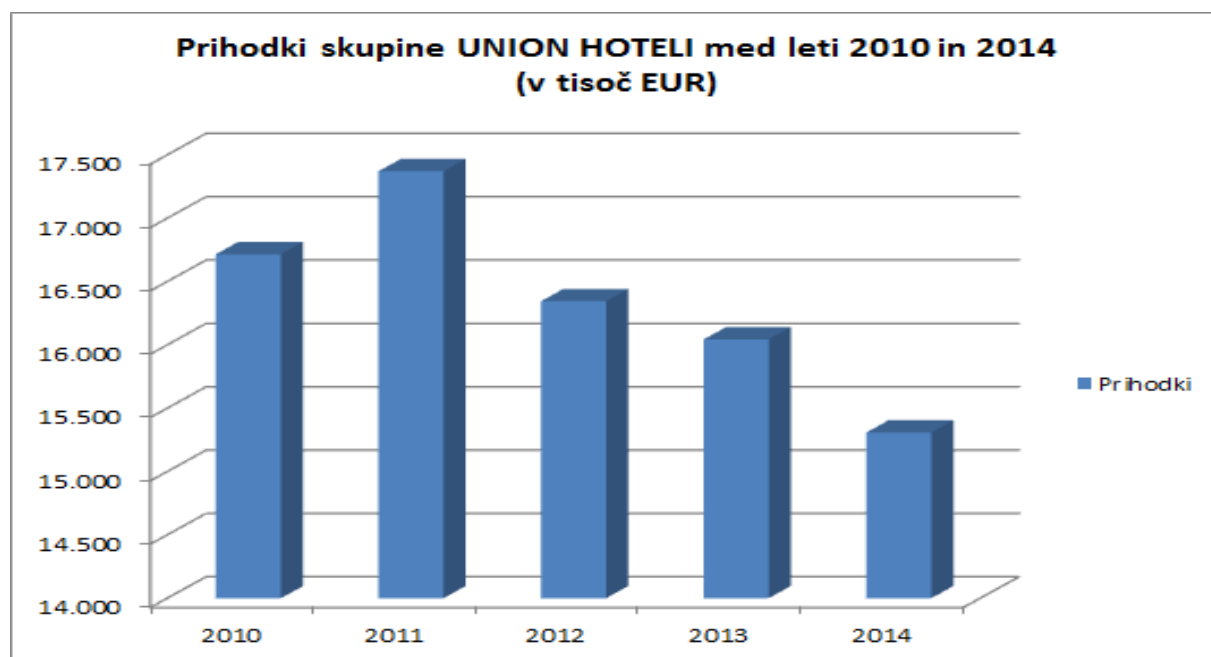
Ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada neobvladljiva cenovna konkurenca, ki vpliva na padec povprečnih cen, smo se odločili, da je potrebno izvesti čim več prodajno marketinških aktivnosti, s katerimi bomo v Ljubljano pripeljali nove agencije, ter posledično nove goste in dogodke.

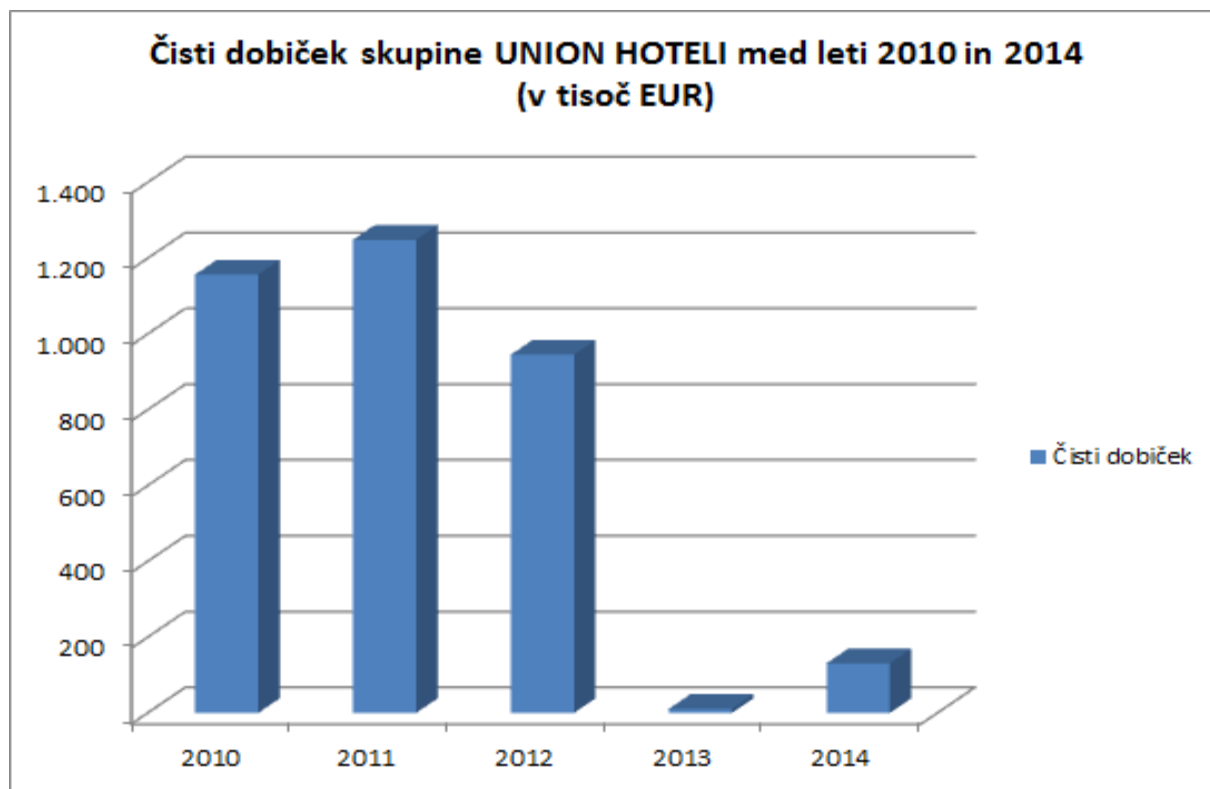
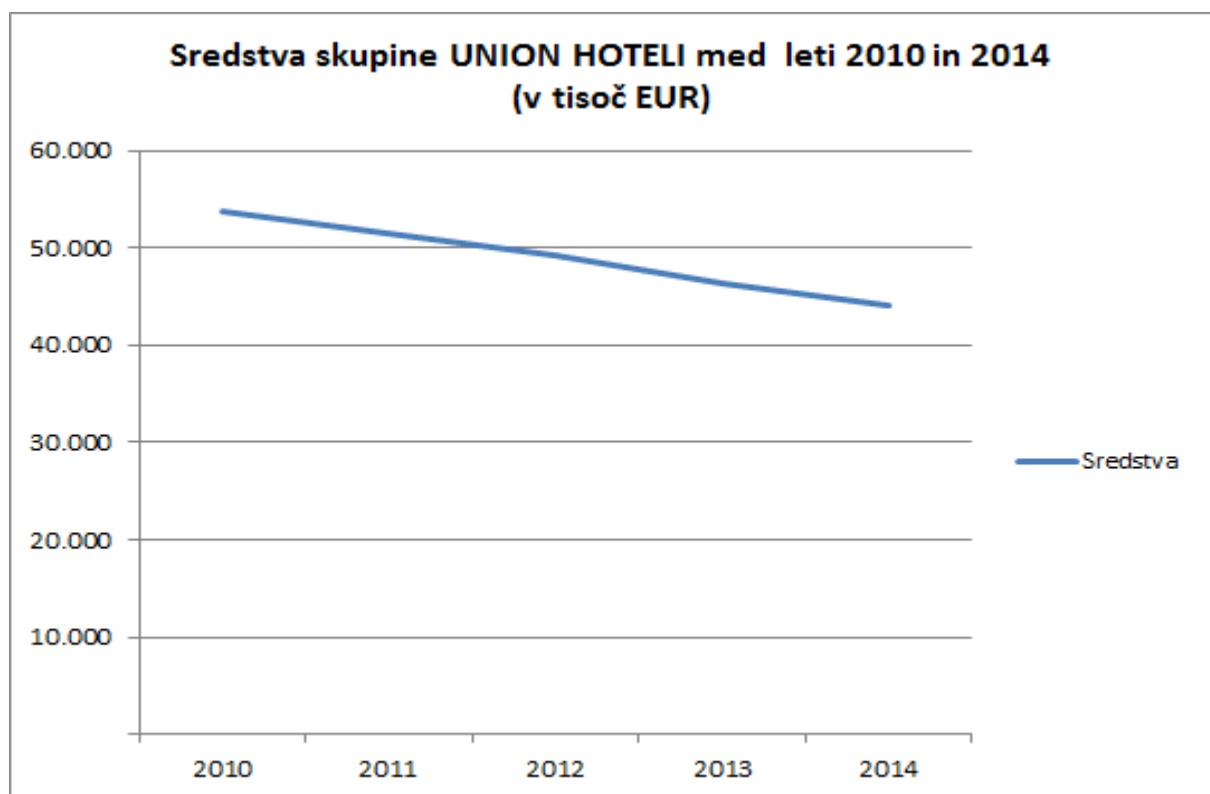
Sprejeti ukrepi so hitro učinkovali in negativni trend poslovanja skupine se je v zadnjem kvartalu leta 2014 ustavil. Skupina UNION HOTELI je kljub težkemu in zahtevnemu poslovnemu letu 2014, na koncu ustvarila konsolidirani dobiček v višini 131 tisoč evrov, kar je dobra iztočnica za leto 2015.

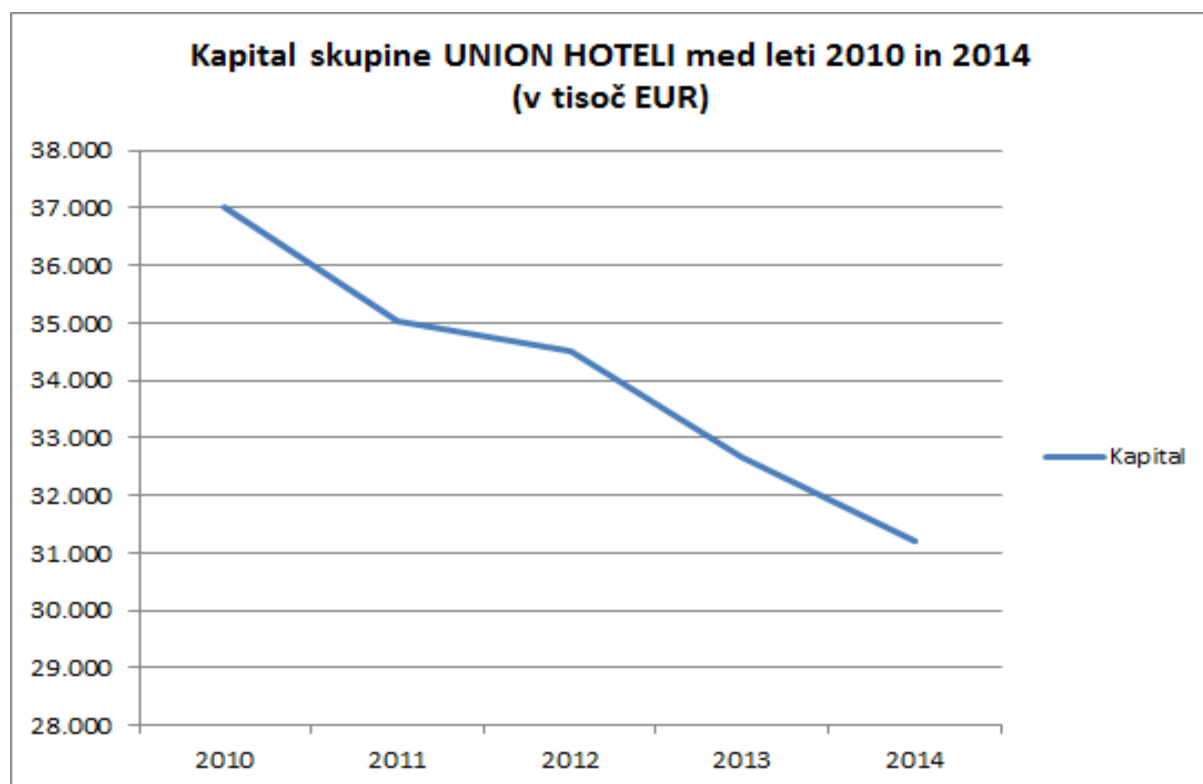
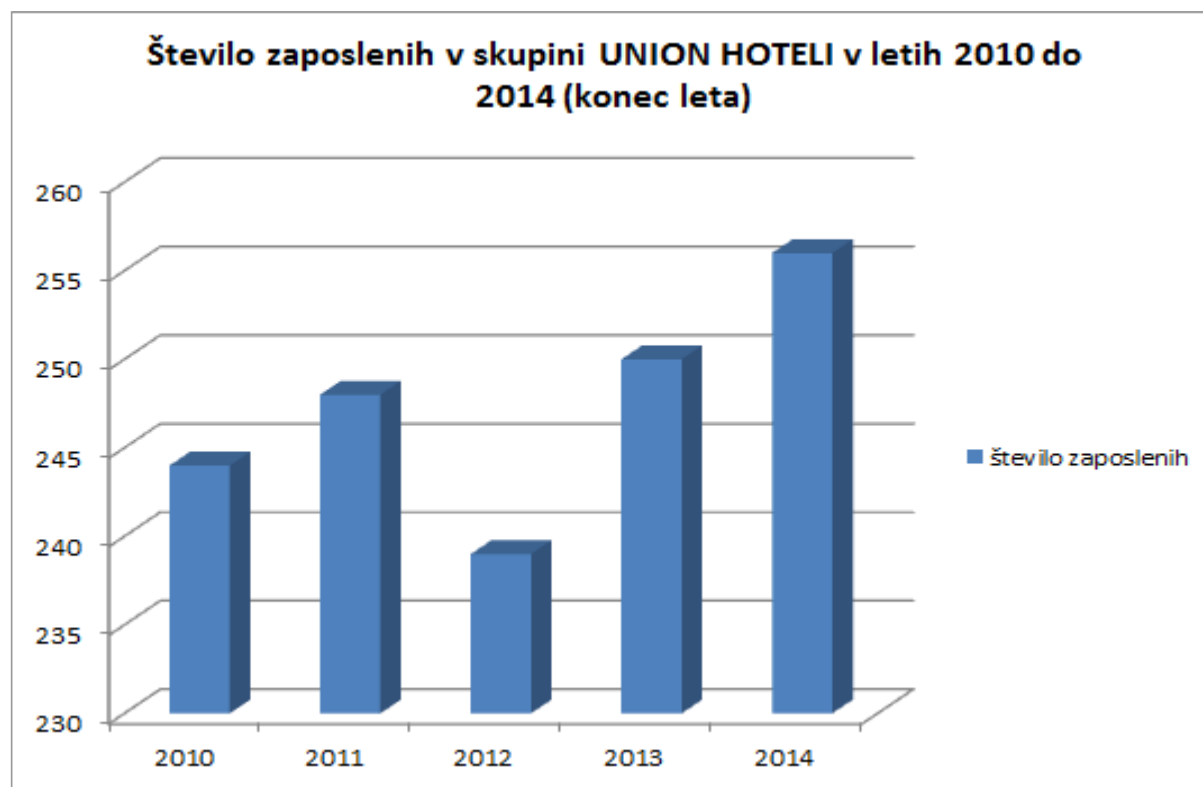
V letu 2015 se v lastniški strukturi družbe pričakujejo spremembe. Nadzorni svet in uprava družbe sta se na 86. seji dne 3.10.2014 seznanila z odločitvijo delničarja ACH d.d., Ljubljana o prodaji njegovega paketa delnic (75,35% delež) in z zahtevo za dopustitev skrbnega pregleda, s strani za to imenovanega svetovalca za prodajo.

1.3 Razvojni kazalniki skupine UNION HOTELI

Gibanje prihodkov



Gibanje čistega dobička**Gibanje sredstev**

Gibanje kapitala**Število zaposlenih**

1.4 Pomembnejši poslovni dogodki v letu 2014

Obdobje januar - december 2014:

■ JANUAR 2014

- V mesecu januarju 2014 je bila realizirana prva faza projekta »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazni hotel«:
 - dne 29.1.2014 je bila z odvisno družbo IP Central, d.o.o., sklenjena kupoprodajna pogodba za prodajo poslovnih prostorov hotela Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bara, v stavbi na naslovu Miklošičeva 9, Ljubljana ter kupoprodajna pogodba za prodajo premičnin (pripadajoče opreme). Nakup opreme je družba IP Central d.o.o. financirala z lastnimi sredstvi, nakup nepremičnine pa je družba IP Central d.o.o. delno financirala z lastnimi sredstvi, za preostali del pa je na podlagi posojilne pogodbe najela kredit od matične družbe UNION HOTELI d.d.,
 - v družbi IP Central d.o.o., se je s 1. februarjem 2014 zaposlilo 30 oseb, od tega 14 oseb s statusom invalida,
 - družba UNION HOTELI d.d., ki je edini družbenik družbe IP Central d.o.o., je v januarju 2014 sprejela naslednje sklepe: sprememba akta o ustanovitvi družbe IP Central d.o.o. v delu, ki se nanaša na naknadna vplačila v denarni ali nedenarni obliki, s katerimi se ne povečajo osnovni kapital, osnovni vložki in poslovni deleži; sprejem čistopisa akta o ustanovitvi; UNION HOTELI d.d. vplača v družbo IP Central d.o.o. denarno naknadno vplačilo v skupni višini 500.000,00 EUR, ki se v skladu s 4. točko 1. odstavka 64. člena ZGD-1, v bilanci stanja družbe izkaže kot kapitalske rezerve.
- Izdelana je nova celostna grafična podoba – logotipi hotelov in nova blagovna znamka Union hoteli.
- Union hoteli so se predstavili na najpomembnejši poslovni borzi JV Evrope - Conventa 2014 v Ljubljani.
- S 1.1.2014 smo repozicionirali hotele: hotel LEV 4**** ter Central hotel 3***.
- V UNION HOTELI d.d., smo gostili njegovo ekscelenco gospoda Rasmussena, generalnega sekretarja NATA.
- Dne 27.1.2014 je potekalo 2. mediacijsko srečanje v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe Tavčarjevega hrama.

■ MAREC 2014

- 5. marca 2014 je potekala že 89. tradicionalna Slanikova pojedina. Zabeležili smo približno 1.700 obiskovalcev. Na sedmem kulinarinem tekmovanju v okviru Slanikove pojedine, je tekmovalo 36 kuharjev in slašičarjev s pomočniki iz Slovenije, Bosne in Hercegovine, Črne gore, Hrvaške in Avstrije.
- Družba UNION HOTELI d.d. je prejela odstopno izjavo g. Milana Jagriča, da odstopa z mesta predsednika in člana nadzornega sveta družbe UNION HOTELI d.d.
- Odobritev računovodskih izkazov za leto 2013 s strani posloводства.
- Izdelava Letnega poročila družbe in skupine UNION HOTELI d.d. za leto 2013.
- Revizija poslovanja za leto 2013.

■ APRIL 2014

- Union hoteli so se predstavili na Slovenskem MICE workshopu v Moskvi. Dogodek je organizirala agencija iDMC, ki že dalj časa dela na ruskem trgu. S tega dogodka smo že pridobili prve posle..

■ MAJ 2014

- Nadzorni svet delniške družbe UNION HOTELI d.d., se je dne 07.05.2014 sestal na 81. redni seji in izvolil novega predsednika nadzornega sveta družbe, g. Primoža Raktelja ter namestnika predsednika nadzornega sveta, g. Simona Černetiča. Nadzorni svet se je seznanil s podaljšanjem mandatov članom nadzornega sveta, ki sta predstavnika delavcev. Svet delavcev je na svoji seji dne 5.5.2014 za predstavnika delavcev v nadzornem svetu družbe za štiriletni mandat ponovno imenoval g. Mirana Erjavca in go. Tjašo Gorjup. Predstavnici Tjaši Gorjup je novi mandat pričel teči z dnem 9.5.2014, predstavniku Miranu Erjavcu pa z dnem 29.11.2014.

- Dne 19.05.2014 je bila izvedena 26. skupščina delniške družbe UNION HOTELI d.d. Na skupščini so bili delničarji seznani z odstopom g. Milana Jagriča s funkcij člana in predsednika nadzornega sveta družbe UNION HOTELI d.d. z dnem 17.03.2014, nadalje pa je bil na predlog delničarja ACH, d.d. za novega nadomestnega člana nadzornega sveta UNION HOTELI d.d. za mandatno dobo do izteka siceršnjega mandata prvotnega člana, od 19.05.2014 do 24.06.2015 izvoljen g. Miha Podbevšek.
- Udeležba Union hotelov na naslednjih prodajno – marketinških dogodkih:
 1. Poslovna borza BIZ na Dunaju.
 2. Mednarodna poslovna borza IMEX v Frankfurtu.
 3. Slovenski workshop v Istanbulu.
- JUNIJ 2014
 - Izdelana je nova celostna grafična podoba Unionskega vrta.
 - Udeležba Union hotelov na Workshopu v Moskvi.
- JULIJ 2014
 - Udeležba Union hotelov na naslednjih prodajno – marketinških dogodkih:
 1. The Meeting show, Olympia, London
 2. Fam trip po Sloveniji
 - 28.07.2014 je potekala 27. skupščina delniške družbe UNION HOTELI d.d. Na skupščini je bil sprejet sklep, da se delničarjem izplača dividenda v bruto vrednosti 0,85 evrov na delnico in podeli razrešnica upravi in nadzornemu svetu za delo v poslovnem letu 2013. Skupščina je za revidiranje poslovnih izkazov za poslovno leto 2014 imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o. Na skupščini je bil sprejet sklep o spremembi firme družbe. Firma družbe se po novem glasi UNION HOTELI d.d. Skupščina je bila seznana o izvolitvi predstavnikov delavcev v nadzorni svet družbe. Izvoljena sta bila nova člana nadzornega sveta g. Peter Krivc in g. Gregor Jenko, sprejet je bil tudi predlog o celovitem nagrajevanju nadzornega sveta in komisij nadzornega sveta. Skupščina družbe je sprejela čistopis Poslovnika o delu skupščine z dopolnitvami in spremembami.
- AVGUST 2014
 - Na osnovi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 13.08.2014, št. Srg 2014/35042 je bila dne 13.8.2014 v sodni register vpisana sprememba imena firme iz GRAND HOTEL UNION d.d. v UNION HOTELI d.d. Sprememba firme velja z dnem vpisa v sodni register.
 - Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d., je na 84. seji nadzornega sveta družbe, ki je potekala dne 28.8.2014 odpoklical glavnega direktorja družbe UNION HOTELI d.d., g. Bogdana Lipovška, in sicer zaradi kršitev delovnih obveznosti ter iz poslovno-ekonomskih razlogov. Sklep je stopil v veljavo takoj. Na podlagi izglasovanega sklepa o odpoklicu glavnega direktorja je nadzorni svet glasoval o imenovanju novega glavnega direktorja. V skladu s statutom družbe je bil za glavnega direktorja imenovan Tomislav Čeh. Svoj 5-letni mandat nastopi z dnem imenovanja, torej z 28. avgustom 2014.
- SEPTEMBER 2014
 - Nadzorni svet je na 85. redni seji zadolžil upravo, da opravi finančno, pravno in IT revizijo.
 - Dne 4.9.2014 je bil z mesta direktorja odvisne družbe IP Central d.o.o. odpoklican direktor g. Bogdan Lipovšek in imenovan novi direktor družbe IP Central d.o.o. g. Tomislav Čeh. Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d. se je strinjal z imenovanjem g. Čeha za novega direktorja IP Central d.o.o.
 - Septembra smo gostili udeležence ABTE - UK's largest travel association.
 - Gostili smo delegacijo Tajske: Her Royal Highness Princess Bajrakitiyabha MAHIDOL (11- 12 september 2014)
 - Gostili smo znanega športnika Borisa Beckerja (30. september 2014)
 - Pričetek aktivnosti za popis, restavriranje in razstavljanje izjemne umetniške zbirke družbe
- OKTOBER 2014
 - V družbi IP Central d.o.o. je bila izvedena investicija v preureditev kuhinje hotela Central.
 - Na 86. redni seji se je nadzorni svet seznanil tudi z odločitvijo delničarja ACH d.d., Ljubljana o prodaji delnic v imetništvu ACH d.d., Ljubljana in zahtevi za dopustitev skrbnega pregleda s strani za to imenovanega svetovalca za prodajo, ter ocenjuje:

- da je tak skrbni pregled tudi v interesu družbe UNION HOTELI d.d., saj je v interesu družbe, da je tržna cena delnic, ki bo dosežena pri paketni prodaji čim bližje realni ceni;
- da je za družbo UNION HOTELI d.d. pomembna strateška kapitalska udeležba, bodoči strateški lastnik lahko družbi zagotovi nove poslovne priložnosti, dostop do cenejših virov financiranja, osvojitve novih trgov;
- da je izvedba skrbnega pregleda uveljavljena v poslovni praksi pri izvedbi paketnih prodaj delnic in je del standarda dolžne skrbnosti;
- da iz Direktive 2003/6/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL, 28 January 2003, on insider dealing and market manipulation (market abuse), izhaja, da se dostop do notranjih informacij, in uporabe teh informacij v zvezi z javno ponudbo za prevzem z namenom pridobitve nadzora nad družbo ne šteje za trgovanje na podlagi notranjih informacij, zato izvedba skrbnega pregleda v povezavi s prevzemno ponudbo ne pomeni kršitve prepovedi trgovanja z notranjimi informacijami, ker gre pri paketnih poslih za primerljiv namen in način izvedbe posla, velja to tudi za paketne posle z delnicami;
- da strank paketnega posla ni možno primerjati z investitorji, ki delnice pridobivajo na trgu, paketna prodaja se izpelje kot en sam posel prav zaradi oblikovanja večjega paketa;
- da bi imela nezmožnost izvedbe skrbnega pregleda za tako velik paket delnic učinek dejanske vinkulacije upravičenja delničarja, da lahko uspešno razpolaga s svojimi delnicami, brez skrbnega pregleda kupci zaradi nezmožnosti ocene tveganj, povezanih s transakcijo, verjetno ne bi bili pripravljeni skleniti pogodbe, kar bi pomenilo močan poseg v pravni in gospodarski položaj delničarja ter poseg v pravico delničarja, da na najboljši način razpolaga s svojim premoženjem, katero ima na podlagi splošnih pravil premoženjskega prava.

Nadzorni svet je soglašal z dovolitvijo skrbnega pregleda svetovalcu Cushman & Wakefield s.r.o., Praga pod pogojem, da svetovalec sprejme ustrezno zavezo o varovanju zaupnih podatkov in notranjih informacij. Nadzorni svet je zadolžil glavnega direktorja, da sprejme vse potrebne organizacijske in druge ukrepe za to, da zagotovi ustrezno podporo pri posredovanju podatkov svetovalcu za prodajo in omogoči hiter in nemoten postopek prodaje.

- V zadnjem kvartalu leta 2014 sodelovanje Union hotelov na naslednjih prodajno – marketinških dogodkih:
 - WTM London pod okriljem SPIRITA in Turizma Ljubljane.
 - ITB Singapur pod okriljem SPIRITA in v sodelovanju s TA Panoramic.
 - Workshop Moskva z DMC agencijo iDMC.
 - Work shop Istanbul v sodelovanju s Slotur.
 - Udeležba Union hotelov na EIBTM poslovni borzi v Barceloni.
 - Gostili smo dogodek MISS UNIVERSE (18 – 19.oktober 2014)
 - Gostili smo ministrsko delegacijo Albanije (27.oktober 2014)
 - Gostili smo skupino Swans (16 – 17.oktober 2014)
- NOVEMBER 2014
- Nadzorni svet je na 87. seji ukinil kadrovsko komisijo nadzornega sveta in sklenil, da se komisija ustanovi ponovno, v kolikor bo za to podana potreba.
 - Novembra 2014 Union hoteli gostijo Slovenski Festival vin.
 - Gostili smo predsednika ZR Nemčije g. Joachim Gaucka, češkega predsednika Miloša Zemana in kanadskega pevcu Michaela Bublea.
- DECEMBER 2014
- Otvoritev razstave z izjemno umetniško zbirko družbe
 - Otvoritev prenovljene kavarne in vinoteke (Slovenske vinske knjižnice)
 - Ponovno odprtje Unionske kleti za zaključene skupine in posebne dogodke
 - Gostili smo kanadskega rock glasbenika Bryana Adamsa.

Po zaključku obračunskega obdobja

- JANUAR 2015
 - Union hoteli so se predstavili na najpomembnejši poslovni borzi JV Evrope - Conventa 2015 v Ljubljani.
 - S 1.1.2015 repozicioniranje Central hotela na 4 zvezdice. Ob odločitvi, da rekategoriziramo Central hotel iz 4* na 3* z dnem 1.1.2014, se sam hotelski produkt ni prilagodil novim razmeram na trgu, zato smo z dvigom kvalitete storitev, osvežitvijo hotela ter izboljšanim zajtrkom hotel Central zopet dvignili na kategorijo 4*.
- FEBRUAR 2015
 - V GH Union smo pridobili halal certifikat za sobe in zajtrkovalnico, s katerim ciljamo na nove segmente gostov
- MAREC 2015
 - Na 90. seji NS je nadzorni svet potrdil investicijo v novo programsko opremo za hotelsko in gostinsko poslovanje ter podal soglasje k najemu kredita na podlagi najboljše ponudbe za refinanciranje dolgov in zagotavljanje tekoče likvidnosti v okviru letnega plana 2015.
- APRIL 2015
 - Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015, dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let.

V prvem tromesečju 2015 smo se udeležili naslednjih prodajno – marketinških dogodkov:

- EMITT, Istanbul, Turčija 21.-25. januar 2015
- IFT, Beograd, Srbija 18.-23. februar 2015
- ITB, Berlin, Nemčija 3.-9. marec 2015
- Workshop, Varšava, Poljska 19.-21. marec 2015
- ACE OF MICE, Istanbul, 25.2. – 1.3. 2015
- Workshop Pariz, 5. – 6.3. 2015,

1.5 Beseda glavnega direktorja družbe

Koledarsko in poslovno letu 2014 je bilo za družbo Union hoteli d.d. težavno in zelo zahtevno. Tudi v letu 2014 smo bili v Ljubljani deležni izjemne rasti števila namestitvenih zmogljivosti. Slovenija in Ljubljana nazadujeta v primerjavi s konkurenčnimi destinacijami, predvsem na področju letalskih in drugih prometnih povezav.

V avgustu se je nadzorni svet odločil za menjavo vodstva družbe in slednje si je, skupaj s sodelavci, zastavilo visoke cilje. Nova uprava je ob prevzemu vodenja družbe vložila veliko naporov v pridobivanje poslov, optimizacijo poslovanja ter stroškovno učinkovitost. Menimo, da lahko vodilno pozicijo na ljubljanskem hotelskem trgu ohranimo samo tako, da razvijemo vse potenciale, ki v družbi obstajajo.

Število gostov in posledično tudi število nočitev se je povečalo, kar je vsekakor razveseljujoč podatek. Dobra letalska povezanost bi omogočila povečanje števila različnih segmentov gostov, zato polagamo veliko upanja v novega lastnika ljubljanskega letališča in v skorajšnjo privatizacijo slovenskega nacionalnega letalskega prevoznika. V Ljubljani je še vedno premalo kongresnih in ostalih poslovnih gostov, ki se za destinacijo ne odločijo prav zaradi slabih letalskih povezav. Boljše letalske povezave bi pripomogle tudi k boljši zasedenosti hotelov ob vikendih, saj so le-ti v poslovnih mestnih hotelih še posebej slabo zasedeni.

Visoko zastavljenim ciljem za leto 2014, se zaradi različnih vzrokov nismo uspeli približati. Vzroke lahko iščemo tako v zaostrenih gospodarskih razmerah, v neugodnih razmerah na ljubljanskem in slovenskem hotelskem tržišču, kot tudi v neustrezno organiziranem poslovanju v sami družbi.

Poslovno leto 2014 je skupina Union hoteli zaključila s 14,7 milijona evrov doseženimi prihodki (za 8% odstotkov pod načrtovanim) in nekaterimi nenačrtovanimi izrednimi odhodki ustvarila čisti dobiček v višini 131 tisoč evrov. V naših hotelih smo beležili 55 % povprečno zasedenost sob in dosegli nekaj več kot 160 tisoč nočitev.

Za leto 2015 smo si zastavili ambiciozne cilje. Čas je, da Union hoteli d.d., kot najpomembnejša hotelska družba v Ljubljani, ponovno postane motor razvoja lokalnega hotelskega tržišča. Vsak mestni hotel in še posebej naši hoteli s tako dolgo in bogato tradicijo, predstavljajo gibalno življenje v določenem mestu. Osvežena Kavarna Union na primer, ponovno postaja srce mestnega družbenega življenja. Pravkar restavrirana izjemna zbirka slik pa predstavlja pomemben prispevek k integraciji v umetniško okolje mesta in države.

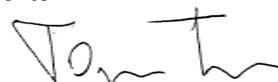
Za doseg ambiciozno zastavljenih ciljev bo vsekakor potrebna optimalna izkoriščenost vseh sredstev. Najpomembnejše bo izkoristiti kadrovskega potencial družbe, ki je izredno velik ter še vedno ne dovolj pravilno uporabljen in posledično ne dovolj izkoriščen.

Družba ACH d.d., kot najpomembnejši lastnik se je odločila, da bo svoj delež v družbi prodala. V družbi si želimo lastnika, ki nam bo omogočil nadaljnji razvoj in stabilnost. V Ljubljani se napoveduje odprtje novih hotelov in prihod konkurence moramo pričakati pripravljeni.

Zahvaljujem se vsem sodelavkam in sodelavcem ter ostalim deležnikom, ki v teh, za družbo zelo pomembnih in težavnih časih, vztrajno skrbijo za dobrobit družbe. Verjamem, da nam bo skupaj uspelo uresničiti zastavljene cilje!

Ljubljana, 24.4.2015

Tomislav Čeh
Glavni direktor



1.6 Poročilo o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2014

S tem poročilom nadzorni svet obvešča skupščino o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe v poslovnem letu 2014 v skladu s svojo obveznostjo po določbah 282. 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 2014, o preveritvi predloga za uporabo bilančnega dobička ter o preveritvi poročila o razmerjih z obvladujočo družbo.

Člani nadzornega sveta so se redno sestajali in tekoče obravnavali in nadzirali vodenje ter poslovanje družbe v letu 2014. Nadzorni svet se je v letu 2014 sestal na 9 rednih sejah in opravil 6 korespondenčnih sej, za katere so bila predložena pisna gradiva in dodatne informacije v smislu 272. člena ZGD-1. Nadzorni svet je uporabljal možnosti elektronskega komuniciranja le v zvezi s pripravo in sklicevanjem sej ter za pošiljanje določenih gradiv ali obvestil. Noben član Nadzornega sveta ni izjavil nasprotja interesov.

Poslovno leto 2014 je minilo predvsem v znamenju odpoklica glavnega direktorja g. Bogdana Lipovška, korektivnih ukrepov in spremembi trendov v poslovanju s strani nove uprave kakor tudi s seznanitvijo družbe z odločitvijo večinskega lastnika, da bo pričel izvajati postopke za prodajo svojega večinskega deleža.

Zaradi onemogočanja izvajanja ene izmed glavnih nalog – t.j. nadzorovanje tekočega poslovanja družbe, nestrpnega in nespoštljivega obnašanja do vseh deležnikov korporativnega delovanja, vključno z lastniki, zaradi nedoseganja načrtovanih rezultatov, padajočega trenda poslovanja, pri čemer so kazalniki poslovanja dosegli dno v letu 2014, ne doseganja tržnega potenciala in poslovanja z izgubo, je nadzorni svet odpoklical glavnega direktorja. Navedeni razlogi ter naknadno ugotovljeno neprimerno vzdrževanje osnovnih sredstev in inventarja družbe, pa so botrovali odločitvi nadzornega sveta, da za g. Bogdana Lipovška ne predlaga podelitve razrešnice skupščini družbe.

Na 31. korespondenčni seji dne 28.1.2014 je Nadzorni svet podal soglasje glavnemu direktorju Bogdanu Lipovšku, k imenovanju za direktorja družbe IP Central, družba za hotelirstvo – invalidsko podjetje, d.o.o., po pogodbi o poslovanju za mandatno obdobje od 29.01.2014 do izteka njegovega mandata v družbi Union Hoteli d.d., to je do 05.03.2018.

Na 32. korespondenčni seji dne 7.2.2014 je Nadzorni svet potrdil zbirno poročilo o popisu 2013 s sklepi pred knjigovodskim evidentiranjem in potrdil investicijo v parnokonvekcijske aparate z opremo.

Na 80. redni seji dne 27.2.2014 je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 79. redne seje in 31. ter 32. korespondenčne seje. Nadzorni svet je prejel informacijo o poslovanju družbe Union Hoteli d.d. v obdobju 1-12/2013 (na osnovi prvih rezultatov poslovanja januar 2014) in ugotovil, da se negativni trendi poslovanja nadaljujejo. Zahteval je, da se pri izdelavi Letnega poročila za poslovno leto 2014, navedejo razkritja za izpostavljene odmiške poslovanja. Prejel je informacijo o poslovanju odvisne družbe IP Central d.o.o. v obdobju 1-12/2013 (na osnovi prvih rezultatov poslovanja januar 2014) ter ustno informacijo o poslovanju Unionskih Hotelov d.d. za januar-februar 2014. Prejel je informacijo o poteku projekta IP Central – invalidom prijazen hotel in ugotovil, da zadeve potekajo v skladu s terminskim planom. Potrdil je letni plan 2014, pri čemer je zahteval dopolnitve na sledečih področjih: prilagoditi investicije poslovnim zmoglostim- vsak posamezni projekt ki presega 50.000€ potrjuje nadzorni svet. Podal je pripombe glede ravni stroškov in višine sobnih prihodkov in z navedenimi dopolnitvami potrdil Letni plan 2014. Odločil je, da bo dopolnjeni letni plan 2014 ponovno obravnavan na naslednji seji nadzornega sveta.

Dne 17.3.2014 je z mesta člana in predsednika nadzornega sveta odstopil g. Milan Jagrič. V pismu, naslovljenem na glavnega direktorja g. Bogdana Lipovška, s katerim je podal svoj odstop je med drugim navedel, da je upravljanje organizacije v družbi Union Hoteli d.d, kot ga razume glavni direktor Bogdan Lipovšek zašlo povsem mimo ustaljenih norm, kot jih razume sam. Pristop, ki ga vsiljuje glavni direktor g. Bogdan Lipovšek ne vsebuje konstruktivne povezave med poslovodstvom, nadzornim svetom, deležniki in investitorji, na osnovi katerega bi bilo možno postavljati optimalne cilje delovanja temu ustrezno oblikovati potrebno strukturo sredstev in obveznosti do njihovih virov ter nadzirati poslovanje družbe. Vsiljevanje dejanj, ki so mu tuja, načrtno rušijo možnost njegovega

nepristranskega in neodvisnega delovanja v nadzornem svetu in poskuša postavljati v ospredje interese, ki niso družbeni in nimajo svojega mesta pri nadziranju delovanja družbe. V tako razumljenem okolju upravljanja organizacije ni želel sodelovati, zaradi česar je preklical sklicano 81. sejo in podal odstop.

Na podlagi odstopa predsednika Nadzornega sveta g. Milana Jagriča z dne 17.3.2014, sta dva člana nadzornega sveta g. Primož Raktelj in g. Aleš Zafošnik dne 19.3.2014 predlagala izvedbo 33. korespondenčne seje zaradi izvolitve predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta. Glasovanje je potekalo od dne 19.3.2014 do 24.3.2014. Z izvedbo korespondenčne seje so soglašali vsi trije člani nadzornega sveta – predstavniki kapitala, dva člana nadzornega sveta - predstavnika zaposlenih sta bila proti izvedbi korespondenčne seje, saj po njunem mnenju še nista prejela verodostojnega dokumenta o odstopu predsednika NS g. Milana Jagriča. Zaradi nestrinjanja dveh članov korespondenčna seja ni bila izvedena.

Dne 26.3.2014 sta člana nadzornega sveta, g. Raktelj Primož in g. Zafošnik Aleš, glede na objavo na SEONET z dne 26.3.2014 o odstopu g. Milana Jagriča, predlagala sklic 34. korespondenčne seje nadzornega sveta zaradi izvolitve predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta. Glasovanje je potekalo od dne 26.3.2014 do 28.3.2014. Z izvedbo korespondenčne seje so soglašali trije člani nadzornega sveta – predstavniki kapitala, dva člana nadzornega sveta - predstavnika zaposlenih sta bila proti izvedbi korespondenčne seje saj sta predlagala čim prejšnji sklic 81. redne seje NS, na kateri se razširi dnevni red in potrdi predsednik NS, predvsem pa, da NS nadaljuje s svojim delom, kot je bilo določeno v predlogu dnevnega reda za (odpovedano) 81. sejo NS.

Nadzorni svet se je nato sestel dne 07.05.2014 na 81. redni seji, kjer je izvolil novega predsednika nadzornega sveta družbe g. Primoža Raktelja ter namestnika predsednika nadzornega sveta g. Simona Černetiča. Pregledal je izvrševanje sklepov 80. redne seje. Obravnaval je dopolnjeni Letni plan 2014. Ugotovil je, da so bile upoštevane zahtevane dopolnitve po sklepu nadzornega sveta glede investicij in sobnih prihodkov, ne pa tudi glede ravni stroškov. Zahteval je tudi uskladitev glede na vedenje, da nepremičninskega davka ne bo, zato naj bi se Letni plan 2014 dopolnil na tem področju, da bo nadzorni svet lahko primerjal tekoče poslovanje. Seznanil se je z ustno informacijo o poslovanju 1-3/2014 za Union Hoteli d.d. in IP Central d.o.o., ter prejel na seji pisno informacijo. Seznanil se je s podaljšanjem mandatov članom nadzornega sveta, ki sta predstavnika delavcev ter obravnaval ponudbo za obnovev limita, ki ga družba potrebuje za likvidnostno rezervo.

Dne 14.5.2014 se je Nadzorni svet na 35. korespondenčni seji seznanil z vmesnim poročilom posloводства za obdobje 1.1.2014 do 16.5.2014 katero je bilo objavljeno na SEO net.

Dne 4.6.2014 je Nadzorni svet na 36. korespondenčni seji imenoval g. Primoža Raktelja za člana Revizijske komisije družbe Union Hoteli d.d. Imenovanje nadomestnega člana je bilo potrebno zaradi odstopa g. Milana Jagriča kot člana NS, kateremu je s tem prenehala tudi funkcija kot člana revizijske komisije.

Na 82. redni seji dne 17.06.2014 in 83. redni seji dne 20.6.2014 je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 81. redne seje ter 35. in 36. korespondenčne seje nadzornega sveta. Obravnaval in potrdil je Letno poročilo družbe Union Hoteli d.d. za leto 2013 in Konsolidirano letno poročilo skupine Union Hoteli d.d. za leto 2013, s čimer sta bili Letni poročili sprejeti; nadzorni svet je dal pozitivno mnenje na revizorjevi poročili, ki sta del Letnega poročila; nadzorni svet je preveril tudi poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo in ugotovil, da je ustrezno. Sklenil je, da bo predlagal skupščini, da podeli razrešnico nadzornemu svetu družbe in glavnemu direktorju za delo v poslovnem letu 2013. Pri tem je član in predsednik NS g. Primož Raktelj glasoval proti podelitvi razrešnice glavnemu direktorju g. Bogdanu Lipovšku. Nadzorni svet je sklenil, da bo predlagal skupščini, da za revizorja družbe za poslovno leto 2014 imenuje revizijsko družbo Ernst & Young, d.o.o., Dunajska c. 111, Ljubljana. Podal je mnenje k predlogu uprave, ki ga je podala skupščini glede uporabe bilančnega dobička, in sicer da se uporabi večji del bilančnega dobička, kot ga je predlagala uprava, in sicer v višini vsaj 4% osnovnega kapitala družbe. Sprejel in potrdil je Poročilo nadzornega sveta o načinu in obsegu preverjanja vodenja družbe med poslovnim letom 2013; se seznanil z Letnim poročilom družbe IP Central d.o.o. za leto 2013; pregledal predlog skupščinskega sklepa o celovitem nagrajevanju NS in s popravkom potrdil predlog; ugotovil, da je poslovanje 1-5/2014 boljše kot leta 2013, vendar pa družba kljub temu ne dosega načrtovanih rezultatov. Nadzorni svet je predlagal, da uprava do naslednje seje pripravi korektivne ukrepe za doseg plana, za vse postavke plana ki odstopajo (prihodki, stroški), s katerimi bi zagotovila doseganje načrta za leto 2014, s posebnim poudarkom na hotelu Lev. Z dopolnitvami je potrdil sklic 27. skupščine družbe, obravnaval investicijo v hladilne agregate pri čemer

je zahteval, da pred naročilom uprava seznaní nadzorni svet z razpisnim postopkom in predstavi sprejeto ponudbo ter skliče korespondenčno sejo. Seznanil se je z investicijo v kuhinjo hotela Central.

Dne 28.08.2014 na 84. redni seji in dne 05.09.2014 na 85. redni seji je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 82. in 83. redne seje, ugotovil, da družba v polletju ne dosega načrtovanih rezultatov, prihodki so, čeprav na nivoju leta 2013, pod planom, padec stroškov ne sledi padcu prihodkov. Tudi ocena poslovanja do konca leta 2014 je pod planom. Ocena poslovanja do konca leta, ki jo je predstavila uprava, po mnenju nadzornega sveta ni sprejemljiva, zato je upravo zadalžil, da sprejme dodatne ukrepe s ciljem doseganja prvotno planiranega čistega poslovnega izida. Temu je sledila sprememba dnevnega reda. Na dnevni red je bila na seji dodana točka o odpoklicu glavnega direktorja družbe UNION HOTELI d.d., g. Bogdana Lipovška, in sicer zaradi kršitev delovnih obveznosti ter iz poslovno-ekonomskih razlogov. Sklep je stopil v veljavo takoj. Na podlagi izglasovanega sklepa o odpoklicu glavnega direktorja je nadzorni svet glasoval o imenovanju novega glavnega direktorja. V skladu s statutom družbe je bil za glavnega direktorja imenovan Tomislav Čeh. Svoj 5-letni mandat je nastopil z dnem imenovanja, torej z 28. avgustom 2014. Nadzorni svet se je seznanil s polletnim nerevidiranim poročilom o poslovanju družbe in skupine Union Hoteli v obdobju januar-junij/2014 in zadalžil upravo za objavo na Seonet-u.

Na 85. seji dne 5.9.2014 je nadzorni svet zadalžil upravo, da opravi finančno, pravno in IT revizijo; nadzorni svet se je seznanil z ustno informacijo novega glavnega direktorja g. Tomislava Čeha o delovanju v prvem tednu po imenovanju; nadzorni svet se je seznanil z odpoklicem g. Bogdana Lipovška z mesta direktorja odvisne družbe IP Central d.o.o. z dnem 4.9.2014 in v istem dnevu z imenovanjem g. Tomislava Čeha za novega direktorja družbe IP Central d.o.o. ter sprejel sklep, da se strinja z imenovanjem g. Čeha za novega direktorja IP Central d.o.o.

Na 86. redni seji dne 03.10.2014 je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 84. in 85. redne seje; se seznanil s poročilom o opravljeni 5. seji revizijske komisije; se seznanil s poslovanjem v obdobju 1-8/2014 in ugotovil, da so kazalci poslovanja 1-8/2014 bistveno pod planom, prihodki na zaposlenega in dodana vrednost na zaposlenega ne dosegata načrtovane ravni. Nadzorni svet je zahteval, da uprava sprejme korektivne ukrepe na vseh področjih poslovanja; seznanil se je z izbiro najprimernejšega ponudnika za finančno in pravno revizijo ter podal upravi soglasje k izbiri. Seznanil se je s tožbami, pravnimi postopki in posebnimi pogodbami; Nadzorni svet je potrdil predlagani dopolnjeni Poslovnik o delu nadzornega sveta; se seznanil z informacijo o likvidnostnem stanju družbe; in se seznanil z aktivnostmi na področju nabave.

Na 87. redni seji dne 20.11.2014 je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 86. redne seje; se seznanil s poslovanjem v obdobju 1-10/2014 in z oceno poslovanja 2014 ter z že izvedenimi in načrtovanimi ukrepi uprave na področju prihodkov, nabave, kadrov ter stroškov. Nadzorni svet je ocenil, da gre začrtano delo v pravi smeri, kar je že vidno na stroških nabave, prihodki pa so še pod planom in je izrazil pričakovanje ukrepov, kot tudi dodatnih ukrepov za optimizacijo poslovanja. Seznanil se je tudi s potrebnimi vzdrževalnimi deli v hotelih. Seznanil se s posredovanjem informacij zaradi skrbnega pregleda družbi Cushman&Wakefield (C&W), s podpisano pogodbo o zaupnosti, s katerim je svetovalec za prodajo sprejel ustrezno zavezo o varovanju zaupnih podatkov in notranjih informacij in z uvrstitvijo C&W ter ACH d.d. na seznam prejemnikov notranjih informacij pri ATVP; seznanil se je s poročilom uprave o vloženi tožbi odpoklicanega direktorja g. Lipovška ter ukinil kadrovska komisijo in sklenil, da se ustanovi ponovno, v kolikor bo za to podana potreba.

Na 88. redni seji 22.12.2014 je nadzorni svet pregledal izvrševanje sklepov 87. redne seje, se seznanil z informacijo o poslovanju 1-11/2014 za družbi Union hoteli d.d. in IP Central d.o.o. in z oceno poslovanja 2014 z likvidnostnimi plani ter z dodatnimi ukrepi na področju stroškov, ki jih bo uprava izvedla do konca leta. Ob tem je NS opozoril, da padec stroškov še vedno ne sledi padcu prihodkov na letnem nivoju in podal pobudo za pripravo analize za 1-9/2014 in zadnjega kvartala v primerjavi z letom 2013 in planom. Podal je usmeritev upravi, da se mora še v naprej v leto 2015 usmeriti na ukrepe za zmanjšanje stroškov. Seznanil se je s solventnostjo in likvidnostjo družbe ter stanjem pogovorov z bankami iz katerih je izhajalo, da uprava izvaja vse potrebne ukrepe za zagotavljanje kratkoročne in dolgoročne likvidnosti. Zadalžil je upravo, da do 12.1.2015 predloži letne predračunske računovodske informacije za 2015 z vključenimi predpostavkami v potrditev.

Pregled in potrditev letnega poročila ter stališče do revizijskega poročila

Nadzorni svet je na podlagi 282. člena ZGD-1 v zvezi s 3. odst. 272. člena in 2. odst. 548. člena ZGD-1 obravnaval Letno poročilo družbe in konsolidirano letno poročilo družbe Union Hoteli d.d. za leto

2014, priloženo poročilo revizorja, priloženi predlog za uporabo bilančnega dobička, ki ga bo uprava predložila skupščini in priloženo poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo.

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

2. Nadzorni svet je preveril poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo, v katerem poslovodstvo nedvomno izjavlja, da v poslovnem letu 2014 ni bilo nobenih poslov v smislu 545. člena ZGD-1. Nadzorni svet je s sklepom št. 12 iz 90. seje in sklepom št. 3 iz 91. seje naložil upravi, da pridobi poročilo revizorja, kateri naj izvede pregled posameznih razmerij med družbami Union Hoteli d.d., družbo IP Central d.o.o., obvladujočo družbo ACH d.d. ter družbami v skupini ACH v letih 2014, 2013, 2012 in sicer pregled in povzetek vseh transakcij med družbama Union hoteli d.d. in obvladujočo družbo ACH d.d. v letih 2014, 2013 in 2012, kjer družba Union Hoteli d.d. nastopa kot prejemnik storitev oziroma blaga; pregled in povzetek delitve bilančnega dobička družbe Union Hoteli d.d. v letih 2014, 2013 in 2012; pregled in povzetek stanja kreditov in kapitala družbe Union hoteli d.d. v letih 2014, 2013 in 2012 z vidika zadolženosti v skupnih virih sredstev; ter pregled in povzetek slabitev vrednosti delnic Abanke in Factor banke v družbi Union Hoteli d.d. v letih 2014, 2013 in 2012. Na podlagi poročila o dejanskih ugotovitvah revizorja je Nadzorni svet ugotovil, da ta izjava poslovodstva ustreza načelom vestnosti in verodostojnosti in k temu poročilu poslovodstva ni imel pripomb.

3. Nadzorni svet po končni preveritvi k Letnemu poročilu družbe in konsolidiranem Letnemu poročilu družbe Union Hoteli, d.d. za leto 2014 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 2014 sprejeto.

4. Nadzorni svet je preveril **predlog za uporabo bilančnega dobička**, ki ga bo uprava predložila skupščini. Nadzorni svet k predlogu ni imel pripomb. Nadzorni svet meni, da je predlagano oblikovanje bilančnega dobička primerno. Glede na zatečeno stanje premoženja in na podano informacijo o letnem planu 2015, ki predvideva za predviden obseg poslovanja potrebno višino sredstev in njih virov, Nadzorni svet meni, da ni potrebno širiti obsega bilančnega dobička. Predlog uporabe bilančnega dobička, kot ga podaja uprava družbe, je vzdržen, tako s strani za to potrebnih virov sredstev, ki sicer kakovostno presegajo potrebno izplačilo za predlagano dividend, kakor tudi s strani prisotne višine poslovno nepotrebnih sredstev, ki sicer predstavljajo likvidnostno rezervo pri poslovanju družbe in so višji od predlagane dividende.

Nadzorni svet predlaga skupščini, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu ter da upravi in sicer g. Tomislavu Čehu za obdobje od 28.8.2014 dalje in nadzornemu svetu podeli razrešnico za poslovno leto 2014, medtem ko g. Bogdanu Lipovšku za obdobje od 1.1.2014 do 28.8.2014 zaradi razlogov navedenih v poročilu NS ne podeli razrešnice.

Ljubljana, 18.05.2014

Predsednik nadzornega sveta
Primož Raktelj



1.7 Izjava o upravljanju

Uprava družbe UNION HOTELI d.d., kot matična družba skupine UNION HOTELI v skladu s petim odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah **daje izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2014.**

Družba in skupina UNION HOTELI pri svojem delu **spoštujeta določbe pripadajoče zakonodaje, ki se nanašajo na korporativno upravljanje. V letu 2014 nista uporabljali Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, temveč imata uveljavljeno lastno poslovno prakso korporativnega upravljanja.** 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>

Uprava je odgovorna za ustrezno računovodsko poročanje, 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 ter v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja. **V povezavi s postopkom računovodskega poročanja je posebna pozornost namenjena sistemu notranjih kontrol ter upravljanju tveganj, ki so pojasnjena v letnem poročilu (str. od 35 do 39).** 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. Tako poslovnim procesom zagotavljamo stabilnost, varnost in zanesljivost storitev informacijske in komunikacijske podpore.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2014:

Lastnik	31.12.2014	
	Št.delnic	% lastništva
ACH, d.d., Ljubljana	1.351.729	75,35%
KAPITALSKA DRUŽBA, D.D.	336.421	18,75%
ČEŠNOVAR IGOR	2.643	0,15%
GREGORIČ FEDOR	2.386	0,13%
STOJANOVSKI DAME	2.331	0,13%
VALENTIČ BOJAN	2.055	0,11%
LIPOVŠEK BOGDAN	1.233	0,07%
ZALAR EMIL	1.150	0,06%
UL BF	1.000	0,06%
ZALAR ANA	1.000	0,06%
Ostale pravne osebe	4.323	0,24%
Ostale fizične osebe	87.598	4,88%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI d.d., je znašal na dan 31.12.2014 7.485.695,10 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. **Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic ter ki bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, v družbi ni.**

Statut delniške družbe opredeljuje firmo in sedež družbe, dejavnost družbe, osnovni kapital, povečanje in zmanjšanje osnovnega kapitala, organe družbe (uprava, nadzorni svet, skupščina), letno poročilo, dobiček, dividendo, obveščanje, trajanje in prenehanje družbe ter veljavnost statuta. **O spremembah statuta odloča skupščina s ¾ večino oddanih glasov.**

Podatki iz 4. točke 5. odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah so pojasnjeni v letnem poročilu, **pravila družbe o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora so opredeljena v statutu družbe.**

Sestava in delovanje organov delniške družbe v letu 2014

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

Skupščina se skliče, kadar je to v korist družbe ali kadar je to potrebno v skladu z zakonom in statutom družbe.

Skupščino skliče uprava družbe na lastno pobudo, na zahtevo nadzornega sveta ali na zahtevo delničarjev družbe, ki predstavljajo vsaj 5 % (pet odstotkov) osnovnega kapitala družbe. Delničar, ki zahteva sklic skupščine, mora ob zahtevi upravi v pisni obliki predložiti dnevni red, predlog sklepa za vsako predlagano točko dnevnega reda, o katerem naj skupščina odloča ali, če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejema sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda.

Skupščina se skliče vsaj 30 dni pred sejo z objavo na spletni strani družbe, na spletni strani Ljubljanske borze ter na način, določen z zakonom, ki ureja sklic skupščine.

Skupščina na predlog uprave in nadzornega sveta odloča o uporabi bilančnega dobička, o višini dividende ter načinu in rokih izplačila dividend, o podelitvi razrešnice upravi in Nadzornemu svetu za preteklo leto ter o imenovanju revizorja za tekoče leto.

Skupščina odloča z večino oddanih glasov, če zakon ali statut ne določa drugače.

S 3/4 (tri skozi štiri) večino 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 nadzornega sveta in drugih primerih, če tako določa zakon ali statut družbe.

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.

Nadzorni svet

Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d. na dan 31.12.2014 deluje v naslednji sestavi:

1. Primož Raktelj – predsednik
2. Simon Černetič - član – namestnik predsednika
3. Peter Krivc – član
4. Gregor Jenko – član
5. Tjaša Gorjup – članica
6. Miran Erjavec – član

Nadzorni svet sestavlja 6 članov. Vsi člani nadzornega sveta družbe imajo enake pravice in dolžnosti, če s statutom ni drugače določeno. Dva člana nadzornega sveta sta predstavnika delavcev družbe, ki ju izvoli svet delavcev. **Nadzorni svet voli skupščina delničarjev z navadno večino glasov navzočih delničarjev, razen članov nadzornega sveta - predstavnikov delavcev, ki ju izvoli in odpokliče svet delavcev in s tem seznani skupščino. Sklep o predčasnem odpoklicu članov nadzornega sveta mora biti sprejet s 3/4 večino prisotnih glasov skupščine, pogoje odpoklica predstavnikov delavcev pa določi svet delavcev s svojim poslovníkom.** Nadzorni svet mora biti sklican vsaj enkrat v četrtletju. V Poslovníku o delu nadzornega sveta družbe UNION HOTELI d.d. so podrobneje urejeni način in pogoji za delo nadzornega sveta.

Nadzorni svet družbe UNION HOTELI d.d., je v začetku leta 2014 deloval v naslednji sestavi:

1. Milan Jagrič - predsednik
2. Aleš Zafošnik - član
3. Primož Raktelj - član
4. Simon Černetič - član
5. Tjaša Gorjup - članica
6. Miran Erjavec- član

Marca 2014 je družba prejela odstopno izjavo g. Milana Jagriča, da odstopa z mesta predsednika in člana nadzornega sveta družbe (datum prenehanja 25.3.2014).

Nadzorni svet družbe je na 81. seji nadzornega sveta, ki je potekala dne 07.05.2014 izvolil novega predsednika nadzornega sveta g. Primoža Raktelja ter namestnika predsednika nadzornega sveta g. Simona Černetiča.

Svet delavcev družbe je na svoji seji dne 5.5.2014, za predstavnika delavcev v nadzornem svetu družbe za štiriletni mandat ponovno imenoval g. Mirana Erjavca in go. Tjašo Gorjup. Predstavnici Tjaši Gorjup je novi mandat pričel teči z dnem 9.5.2014, predstavniku Miranu Erjavcu pa z dnem 29.11.2014.

Na 26. skupščini delniške družbe UNION HOTELI d.d., ki je potekala dne 19.05.2014 je bil kot nov nadomestni član nadzornega sveta družbe UNION HOTELI d.d. za mandatno dobo od 19.05.2014 do 24.06.2015 izvoljen g. Miha Podbevšek.

Na 27. skupščini delniške družbe UNION HOTELI d.d., ki je potekala dne 28.07.2014 sta bila z mesta člana nadzornega sveta pred potekom mandata odpoklicana člana nadzornega sveta g. Aleš Zafošnik in g. Miha Podbevšek. Za člana nadzornega sveta družbe za mandatno dobo od 28.7.2014 do izteka siceršnjega mandata odpoklicanega člana g. Aleša Zafošnika, to je 24.6.2015 je bil izvoljen g. Peter Krivc. G. Gregor Jenko je bil izvoljen za člana nadzornega sveta družbe za mandatno dobo od 28.7.2014 do izteka siceršnjega mandata odpoklicanega člana g. Mihe Podbevška, to je 19.5.2018.

Revizijska komisija nadzornega sveta je v letu 2014 delovala v naslednji sestavi:

1. Simon Černetič – predsednik (imenovan dne 26.9.2013, predsednik od 4.6.2014 naprej)
2. Primož Raktelj – član (imenovan dne 04.06.2014)
3. Milan Jagrič – predsednik (datum prenehanja 25.3.2014)
4. Zlatan Špoljar – zunanji član (datum prenehanja 5.9.2014)

Nadzorni svet je na 57. redni seji nadzornega sveta, ki je potekala dne 25.02.2010 imenoval revizijsko komisijo. Revizijska komisija je pripravila Ustanovno listino, ki jo je nadzorni svet sprejel. Revizijska komisija nudi nadzornemu svetu UNION HOTELI d.d. strokovno podporo pri nadziranju poslovanja družbe in družb v skupini o zadevah, ki so v njegovi pristojnosti.

Z odstopom g. Milana Jagriča z mesta predsednika in člana nadzornega sveta družbe (datum prenehanja 25.3.2014), je g. Jagrič Milanu prenehal tudi mandat v Revizijski komisiji družbe. G. Zlatan Špoljar, zunanji član Revizijske komisije, je bil na 85. seji nadzornega sveta, ki je potekala dne 05.09.2014 razrešen s funkcije člana revizijske komisije.

Kadrovska komisija nadzornega sveta je bila na 87. seji nadzornega sveta, ki je potekala dne 20.11.2014, ukinjena. Kadrovska komisija se ustanovi ponovno, v kolikor bo za to podana potreba.

Uprava družbe

Tomislav Čeh - glavni direktor

Uprava vodi posle družbe samostojno in na lastno odgovornost ter zastopa in predstavlja družbo. Uprava ima lahko več članov, vendar največ tri člane. Število članov uprave določi nadzorni svet z aktom o upravi. V kolikor nadzorni svet določi, da ima družba več članov uprave, v takem primeru enega izmed članov uprave imenuje za predsednika uprave in določi, ali so za zastopanje pooblašteni člani uprave posamično ali skupaj vsaj dva člana uprave, ali skupno vsi člani uprave. Nadzorni svet lahko določi tudi njihova delovna področja. Uprava sprejema odločitve z večino glasov.

Upravo oziroma v primeru veččlanske uprave predsednika uprave in posamezne člane uprave imenuje in odpokliče nadzorni svet. Mandat uprave oz. v primeru veččlanske uprave predsednika uprave in posameznega člana uprave traja 5 (pet) let z možnostjo neomejenega ponovnega imenovanja. Ponovno imenovanje se ne sme opraviti prej kot eno leto pred iztekom mandata. Nadzorni svet lahko upravo oz. predsednika ali posameznega člana uprave odpokliče iz razlogov navedenih v zakonu. **Omejitve uprave za posle za katere potrebuje soglasje nadzornega sveta so opredeljene v statutu družbe, med katere spada tudi soglasje nadzornega sveta za pridobitev oziroma odsvojitve lastnih delnic.**

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

Svet delavcev

Družba ima svet delavcev, ki v skladu s svojim poslovnikom sodeluje z upravo družbe. Svet delavcev imenuje dva svoja predstavnika v nadzorni svet družbe.

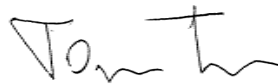
Obveščanje

Delničarje in zaposlene ter zainteresirano javnost družba obvešča o vseh za družbo pomembnih dogodkih na spletni strani Ljubljanske borze, svojih spletnih straneh, oziroma na drug način, kadar zakon ali predpis to določa. Delavce družbe obvešča tudi na oglasnih deskah družbe ter na intranetu.

Revizija

Skupščina je dne 28.7.2014 za revidiranje poslovnih izkazov za poslovno leto 2014 imenovala revizijsko družbo Ernst & Young d.o.o., Dunajska cesta 111, 1000 Ljubljana,

Tomislav Čeh
Glavni direktor



Ljubljana, 24.4.2015

1.7.1 Izjava o skladnosti z določbami Kodeksa upravljanja javnih delniških družb

Družba UNION HOTELI d.d., v letu 2014 ni uporabljala Kodeksa upravljanja javnih delniških družb. 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.

Tomislav Čeh
Glavni direktor



Ljubljana, 24.4.2015

1.7.2 Poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo ACH, družba za gospodarjenje z naložbami, d.d., Ljubljana

UNION HOTELI d.d.
Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

V skladu s 3. odstavkom 545. člena ZGD-1 dajem naslednje

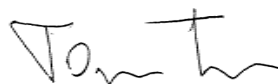
Poročilo o razmerjih z obvladujočo družbo ACH, družba za gospodarjenje z naložbami, d.d., Ljubljana

Družba UNION HOTELI d.d. v poslovnem letu 2014 z obvladujočo družbo ACH, družba za gospodarjenje z naložbami, d.d., Baragova ulica 5, Ljubljana ali z njo povezano družbo ali pa na pobudo ali v interesu teh družb 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.

To poročilo je priloga k Letnemu poročilu UNION HOTELI d.d. za leto 2014.

V Ljubljani, 24.4.2015

Tomislav Čeh
Glavni direktor



2 POSLOVNO POROČILO

2.1 pogled v leto 2015

Ljubljana in Slovenija

Slovenija naj bi v naslednjih petih letih postala razvita turistična država. Ljubljana naj bi bila, kot glavno mesto Slovenije, privlačna tako za organizatorje poslovnih srečanj, kot za kratke počitnice in izhodiščna točka za ogled celotne Slovenije. V strateškem planu turistične destinacije Ljubljana za obdobje 2014-2020 so zajeti naslednji temeljni cilji:

Kvantitativni cilji so:

- rast števila nočitev za 5 % povprečno letno,
- rast števila turistov za 3,5 % povprečno letno,
- rast povprečne dobe bivanja 1,5 % povprečno letno,
- povečanje dnevne potrošnje na gosta za 3 % povprečno letno,
- povprečna letna zasedenost sob v hotelih nad 60 % (v celotnem strateškem obdobju naj povprečna letna zasedenost sob v hotelih znaša vsaj 60 %).

Kvalitativna cilja sta:

- povečanje konkurenčnosti skozi novo vrednost za turista in
- povečanje mednarodne prepoznavnosti destinacije v skladu z identiteto turistične destinacije Ljubljane.

UNION HOTELI d.d.

Glede na pričakovane tržne razmere bo treba vsa sredstva, vire sredstev in kadrovske vire usmeriti v povečanje konkurenčne prednosti obstoječih kapacitet in s tem ohraniti vodilno vlogo v mestnem hotelirstvu. Union hoteli v leto 2015 vstopajo s štirimi hoteli (Grand hotel Union, Grand hotel Union Business, hotel Lev in Central hotel), v 574 sobah. Potencialni tržni delež kapacitet Union hotelov med ljubljanskimi hoteli znaša 25,9 %. Družba bo sledila strategiji kakovosti, strategiji iskanja specifičnih vikend – produktov in strategiji zadovoljevanja tržne niše (dostopni turizem), s katerimi bi se lahko dosegle konkurenčne prednosti, povečal tržni delež in utrdila stabilnost poslovanja. Strategijo zadovoljevanja tržne niše oz. dostopni turizem bomo izvajali v okviru realizacije projekta IP Central, invalidom prijazni hotel v naši 100% odvisni družbi IP Central d.o.o. Ob tem bomo krepili blagovno znamko skupine ter posameznih hotelov in gostinskih obratov v skupini. V ta namen smo v letu 2014 spremenili uradni naziv matične firme Grand hotel Union d.d. v »UNION HOTELI d.d.«.

Vizija UNION HOTELI d.d. je, da bo ostal prvi med ljubljanskimi hoteli in bo s svojo dejavnostjo določal hotelski standard na domačem trgu ter soustvarjal družbeno in družabno življenje slovenske prestolnice.

Glavni poslovni vsebinski cilji družbe UNION HOTELI d.d. v letu 2015 so naslednji:

- postavljanje Grand hotela Union, Grand hotela Business in Hotela Lev kot središča kulturnega in umetniškega življenja v Ljubljani,
- povečanje kapacitet v dejavnosti gostinstvo,
- prenova ponudbe v vseh gostinskih obratih,
- ostati vodilni hotel na področju kulinarike,
- dodajanje novih vsebin in produktov,
- »fizična« in vsebinska osvežitev hotelov,
- nova organizacija in sistematizacija delovnih mest, s ciljem povečanja učinkovitosti delovnih procesov in iskanja notranjih rezerv,
- dvig organizacijske klime in kulture,
- vpeljava nove programske opreme (ki predstavlja standard v svetu) in sodobnih tehnologij v hotelskem in gostinskem delu,
- doseganje potencialnega tržnega deleža na ljubljanskem hotelirskem trgu,

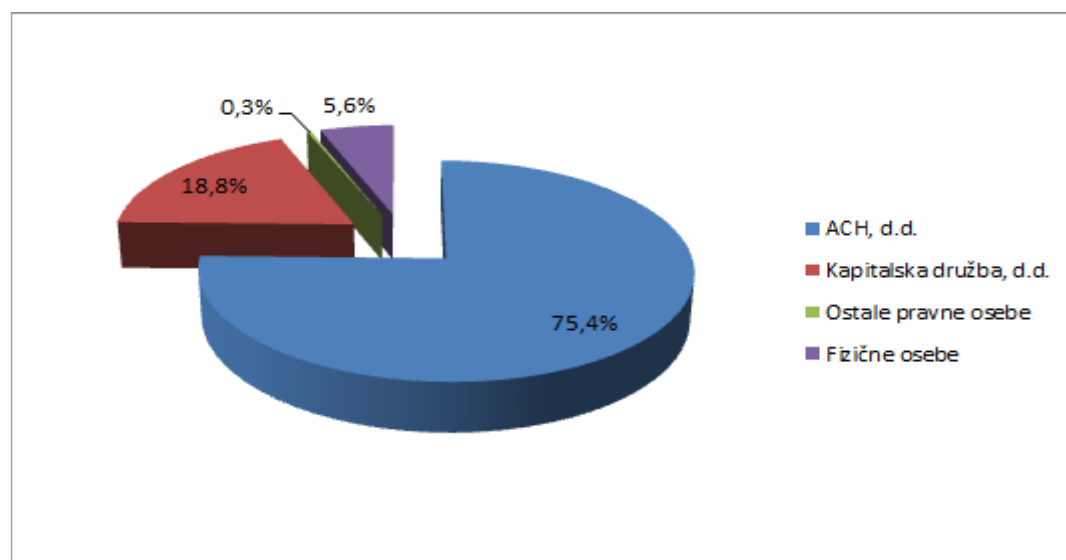
- dvig čistih prihodkov in občuten dvig čistega poslovnega izida,
- dvig zasedenosti hotela,
- povečanje prodaje na počitniškem (»leisure«) trgu ter usmeriti goste v termine mrtve sezone,
- povečati prodajo na poslovnem in kongresno konferenčnem trgu ter dosegati višjo povprečno ceno v visoki sezoni,
- maksimizacija prihodkov z uporabo metod prihodkovnega managementa,
- z razvijanjem konkurenčnih prednosti (lokacije hotelov v mestnem jedru s kongresno-konferenčnimi kapacitetami, odlično usposobljena ekipa in visok nivo kakovosti storitve), ostati prvi med ljubljanskimi hoteli,
- zvišanje oziroma ohranjanje ocen v anketah in na rezervacijskih portalih.

2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI d.d. je znašal na dan 31.12.2014 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.

Na dan 31.12.2014 je bilo v delniški knjigi UNION HOTELI d.d., vpisanih 741 delničarjev, kar je za 3 manj kot na isti dan preteklega leta. Največji delničarji so imetniki naslednjega števila delnic in % lastništva:

Lastnik	31.12.2014		31.12.2013	
	Št.delnic	% lastništva	Št.delnic	% lastništva
ACH, d.d., Ljubljana	1.351.729	75,35%	1.351.729	75,35%
KAPITALSKA DRUŽBA, D.D.	336.421	18,75%	336.421	18,75%
ČEŠNOVAR IGOR	2.643	0,15%	0	0,00%
GREGORIČ FEDOR	2.386	0,13%	2.386	0,13%
STOJANOVSKI DAME	2.331	0,13%	2.331	0,13%
VALENTIČ BOJAN	2.055	0,11%	2.055	0,11%
LIPOVŠEK BOGDAN	1.233	0,07%	1.233	0,07%
ZALAR EMIL	1.150	0,06%	1.150	0,06%
UL BF	1.000	0,06%	1.000	0,06%
ZALAR ANA	1.000	0,06%	1.000	0,06%
Ostale pravne osebe	4.323	0,24%	3.990	0,22%
Ostale fizične osebe	87.598	4,88%	90.574	5,05%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	1.793.869	100,00%



Glavni direktor Tomislav Čeh in člani nadzornega sveta na dan 31.12.2014 niso imeli v lasti delnic družbe UNION HOTELI d.d.

V letu 2014 je skupščina družbe sklenila, da se del bilančnega dobička za poslovno leto 2013 v znesku 1.524.789 evrov uporabi za izplačilo dividend delničarjem v bruto vrednosti 0,85 evrov na navadno delnico. Delničarjem namenimo naslednje podatke:

	31.12.2014	31.12.2013
Tržna kapitalizacija v tisoč EUR (tržna cena delnice x št. delnic)	26.011	14.351
Knjigovodska vrednost delnice v EUR (celotni kapital / vse delnice)	17,95	18,51
Tržna cena delnice GHUG na trgu delnic Ljubljanske borze - vstopna kotacija v EUR (31.12.)	14,50	8,00
Čisti dobiček na delnico v EUR	0,332	0,006
Denarni tok na delnico v EUR*	1,47	1,26
Multiplikator dobička (tržna cena / čisti dobiček na delnico)	43,73	1.424,98
Multiplikator denarnega toka (tržna cena / denarni tok na delnico)	9,89	6,34

*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 2014 100 % poslovni delež v kapitalu družbe IP Central d.o.o. Kapital družbe IP Central, d.o.o., je na dan 31.12.2014 znašal 532 tisoč evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2014 pa 5 tisoč evrov. Družba IP Central d.o.o., je v letu 2014 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe.

2.4 Poslovanje skupine UNION HOTELI

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

S 1.1.2014 smo repozicionirali hotele: Central hotel 3*** ter hotel LEV 4****. Ob odločitvi, da rekategoriziramo Central hotel iz 4* na 3*, se sam hotelski produkt ni prilagodil novim razmeram na trgu, zato smo ob koncu leta 2014 z dvigom kvalitete storitev, osvežitvijo hotela ter izboljšanim zajtrkom hotel Central zopet dvignili na kategorijo 4*.

S ciljem prilagajanja tržnim razmeram in iskanju tržnih niš smo v začetku leta 2014 izvedli prvo fazo projekta »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazen hotel«, v sklopu katerega hotel Central s pripadajočimi gostinskimi obrati od meseca februarja 2014 naprej deluje samostojno znotraj podjetja IP Central d.o.o., a pod 100 % lastništvom matične družbe UNION HOTELI d.d. (družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central družbi IP Central d.o.o.). V konsolidiranih računovodskih izkazih so vsa medsebojna stanja in dogodki popolnoma izločeni tako da so konsolidirani računovodski izkazi poročevalskega obdobja docela primerljivi s primerjalnim obdobjem.

2.4.1 Ključni dosežki v skupini UNION HOTELI

Postavka	2014	2013
	Skupina UNION HOTELI	Skupina UNION HOTELI
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	14.662	15.179
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	502	810
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	14.674	14.415
EBITDA (v tisoč EUR) *	2.764	4.002
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	490	1.573
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	131	11
Sredstva (v tisoč EUR)	44.111	46.416
Kapital (v tisoč EUR)	31.221	32.675
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	8.051	10.749
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	18,8%	26,4%
Donos na kapital v % **	0,41	0,03
Knjižovodska vrednost delnice v EUR ***	17,40	18,21
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	0,07	0,01

* metodologija IBON

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

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

2.4.2 Turistični promet v skupini UNION HOTELI

V letu 2014 se je v konkurenčnih ljubljanskih hotelih kategorije 3-5 zvezdic zasedenost gibala med 41,2 % in 80,7 %. Zasedenost sob ljubljanskih hotelov v letu 2014 je bila za 2,5 odstotne točke višja v primerjavi z letom 2013. Sobe v skupini UNION HOTELI so bile zasedene 55,3 odstotno (leto prej 52,0 odstotno).

Povprečni realizirani tržni delež skupine UNION HOTELI med vsemi ljubljanskimi hoteli za katere TIC vodi statistiko je v letu 2014 znašal 24,9%.

Zasedenost, število prodanih sob, število nočitev ter tržni deleži konkurenčnih ljubljanskih hotelov kategorije 3-5 zvezdic ter ostalih hotelov so predstavljeni v spodnjih tabelah:

LJUBLJANSKI HOTELI - ANALIZA TRGA IN PRODAJNIH SOB - JANUAR-DECEMBER 2014

ŠTEVILO PRODAJNIH SOB	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	72.270	15.842	27.687	45.745	17.142	41.326	45.087	29.211	56.479	7.661	106.339	464.789	115.799
Januar-December 2013	66.364	15.255	27.344	44.431	18.988	36.531	40.350	28.891	52.827	7.428	106.114	445.121	108.963
razlika 2014-2013	5.906	587	343	1.314	-1.846	4.795	4.737	320	3.652	233	225	19.668	6.836
indeks 2014/2013	109	104	101	103	90	113	110	101	107	103	100	104	106

ŠTEVILO VSEH SOB	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	119.355	27.010	63.145	61.320	41.610	78.110	74.460	56.210	86.140	9.490	191.590	808.440	209.510
Januar-December 2013	119.355	27.010	63.145	61.320	41.610	78.110	74.460	56.210	86.140	9.490	191.898	808.748	209.510
št. vseh sob od 1.8. 2014 naprej	327	74	173	168	114	214	204	154	236	26	531	2.221	574

Zasedenost sob	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	60,6%	58,7%	43,8%	74,6%	41,2%	52,9%	60,6%	52,0%	65,6%	80,7%	55,5%	57,5%	55,3%
Januar-December 2013	56,6%	56,5%	43,3%	72,5%	45,6%	46,8%	55,0%	51,4%	61,3%	78,3%	55,3%	55,0%	52,0%
razlika 2014-2013 (podstotne točke)	4,9%	2,2%	0,5%	2,1%	-4,4%	6,1%	5,6%	0,6%	4,2%	2,5%	0,2%	2,5%	3,3%

Realizirani tržni delež	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	15,5%	3,4%	6,0%	9,8%	3,7%	8,9%	9,7%	6,3%	12,2%	1,6%	22,9%	100,0%	24,9%
Januar-December 2013	14,9%	3,4%	6,1%	10,0%	4,3%	8,2%	9,2%	6,5%	11,9%	1,7%	23,8%	100,0%	24,5%
razlika 2014-2013 (podstotne točke)	0,6%	0,0%	-0,2%	-0,1%	-0,6%	0,7%	0,5%	-0,2%	0,3%	0,0%	-1,0%	0,0%	0,4%
indeks 2014/2013	104	99	97	99	86	108	105	97	102	99	96	100	102

Potencialni tržni delež	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	14,8%	3,3%	7,8%	7,6%	5,1%	9,7%	9,2%	7,0%	10,7%	1,2%	23,7%	100,0%	25,9%
Januar-December 2013	14,8%	3,3%	7,8%	7,6%	5,1%	9,7%	9,2%	7,0%	10,7%	1,2%	23,7%	100,0%	25,9%

Indeks real/pot. tržni delež	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	105	102	76	130	72	92	105	90	114	140	97	100	96
Januar-December 2013	101	103	79	132	83	85	100	93	111	142	100	100	94
razlika 2014-2013 (indeksne točke)	4	-1	-2	-2	-11	7	5	-3	3	-2	-4	0	2

ŠTEVILO PRODAJNIH NOČITEV	Hotela GHU (Union, Business)	Central Hotel	LEV	SLON	MONS	AUSTRIA	CITY	M HOTEL	PLAZA	CUBO	OSTALI HOTELI	TOTAL	UNION HOTELI
Januar-December 2014	98.957	22.894	38.807	62.801	24.500	62.318	68.765	47.276	87.805	11.568	197.251	722.942	160.658
Januar-December 2013	86.721	21.248	36.614	60.004	27.602	52.856	61.952	43.819	84.319	10.845	193.803	684.783	149.583
razlika 2014-2013	9.236	1.646	1.993	2.797	-3.102	9.462	6.813	3.457	3.486	723	3.448	38.159	11.075
indeks 2014/2013	110	108	100	105	89	118	111	108	104	107	102	106	107

Opomba: v »ostali hoteli« (531 sob) statistika TIC so zajeti Hotel Park (214 sob), Hostel Park (od 01.03.2014 ni statistike), BIT (39 sob), Celica (29 sob), Emonec (54 sob), Ljubljana resort (50 sob), Mrak (35 sob), Medno (39 sob), Antiq (14 sob), Lesar Angel hotel (12 sob), Vander hotel (16 sob), Hostel Tresor (29 sob).

Povprečna dnevna cena na zasedeno sobo (brez zajtrkov in brez DDV), je v letu 2014 v vseh unionskih hotelih znašala 80,1 EUR (v enakem obdobju predhodnega leta 85,8 EUR).

V skupini UNION HOTELI je bilo v letu 2014 doseženih 160.658 nočitev (od tega v hotelih Grand hotel Union in Grand hotel Union Business 98.957 nočitev, v Central hotelu 22.894 in v Hotelu Lev 38.807 nočitev), kar je za 7,4% več kot v letu 2013.

2.4.3 Poslovno-izidni rezultati skupine UNION HOTELI

Prihodki

Skupina UNION HOTELI je v letu 2014 realizirala 15.308 tisoč evrov konsolidiranih prihodkov, kar je za 4,6% manj kot v letu 2013.

Struktura konsolidiranih prihodkov je:

- 14.662 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,

- 502 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 144 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Ključni razlog za nižje prihodke v letu 2014 v primerjavi z letom 2013, je v padcu števila kongresnih gostov v Ljubljani in padcu povprečne dnevne cene na zasedeno sobo ter izjemni rasti števila namestitvenih zmogljivosti v zadnjih letih v turistični destinaciji Ljubljana. Nižji prihodki izhajajo tudi iz nerealiziranih prihodkov iz naslova najemnin v letu 2014, zaradi nezasedenih prostorov v hotelu Lev.

Stroški

V letu 2014 je bilo v skupini UNION HOTELI zabeleženih 14.674 tisoč evrov poslovnih odhodkov, kar je za 1,8 % več kot v letu 2013. Realizirani poslovni odhodki skupine so v letu 2014 sicer višji kot v letu 2013, vendar so rezultat enkratnih izrednih dogodkov (izplačane odpravnine odpoklicanemu direktorju in bivšim zaposlencem, stroški opravljenih izrednih revizij, oblikovana rezervacija za tožbo v zvezi s Tavčarjevim hramom). V zadnjem kvartalu leta 2014 je bilo v skupini UNION HOTELI vloženo veliko naporov v optimizacijo poslovanja in stroškovno učinkovitost, sprejeti so bili ukrepi na področju odhodkov poslovanja, podpisane so nove nabavne pogodbe z občutno boljšimi cenami in pogoji. Žal pa so nekatere ključne pogodbe, podpisane v preteklosti pod neugodnimi pogoji, neprekinljive, kar nam onemogoča dodatno zniževanje stroškov.

Finančni odhodki so v letu 2014 znašali 382 tisoč evrov in so bili za 1.237 tisoč evrov nižji v primerjavi z letom 2013 (v letu 2013 so bili med finančnimi odhodki evidentirani finančni odhodki iz naslova slabitev delnic v naložbe Abanke d.d. in Factor banke d.d. v višini 1.205 tisoč evrov).

Posamezne vrste stroškov so razvidne iz naslednje preglednice:

	v tisoč EUR	
Analiza stroškov in odhodkov	2014	2013
Nabavna vrednost prodanega boga in materiale	43	49
Stroški materiala	2.266	2.337
Stroški storitev	3.718	3.604
Stroški dela	5.869	5.818
Amortizacija	2.167	2.258
Previdnostni poslovni odhodki	167	171
Rezervacije	169	50
Drugi poslovni odhodki	367	328
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	14.674	14.415
FINANČNI ODHODKI	382	1.619
STROŠKI IN ODHODKI SKUPAJ	15.056	16.034

Poslovni izid

Skupina UNION HOTELI je kljub težkemu in zahtevnemu poslovnemu letu 2014 na koncu ustvarila konsolidirani dobiček v višini 131 tisoč evrov. V letu 2013 je konsolidirani čisti poslovni izid znašal 11 tisoč evrov (zaradi visokih in nenačrtovanih slabitev naložb v delnice Abanke in Factor banke v višini 1,2 mio evrov). Negativni trend poslovanja skupine se je v zadnjem kvartalu leta 2014 ustavil, sprejeti ukrepi nove uprave na področju prihodkov, nabave, organizacije ter stroškov že učinkujejo, pozitiven trend pričakujemo tudi v letu 2015.

2.4.4 Premoženjski rezultati skupine UNION HOTELI

Angažirana sredstva skupine so na dan 31.12.2014 dosegla 44.111 tisoč evrov, dolgoročna sredstva so znašala 40.802 tisoč evrov, kratkoročna sredstva so znašala 3.091 tisoč evrov, kratkoročne aktivne časovne razmejitve pa so znašale 218 tisoč evrov.

Skupina Union hoteli je imela v opredmetenih osnovnih sredstvih in neopredmetenih sredstvih ter naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 92,1 %. V vseh sredstvih predstavljajo 0,2 % dolgoročne finančne naložbe, 0,2 % terjatve za odložene davke, 2,6 % poslovne terjatve, zaloge 0,5 %, 3,9 % denarna sredstva in 0,5 % aktivne časovne razmejitve.

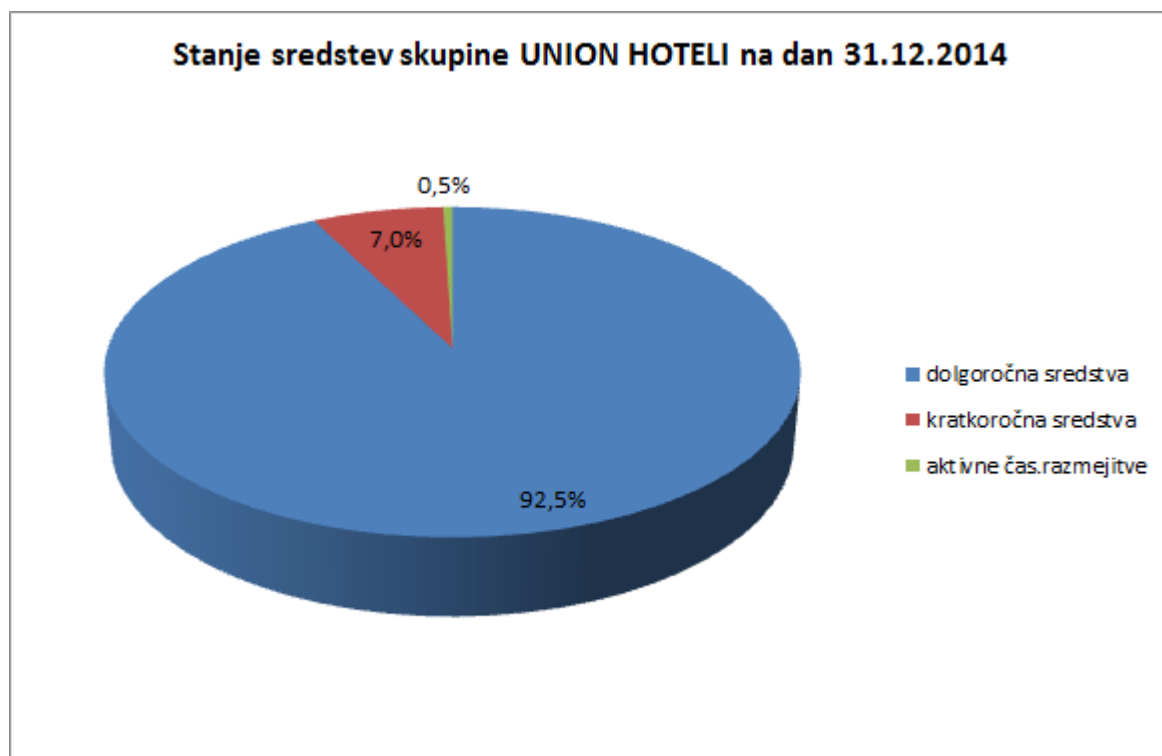
Neodpisana vrednost konsolidiranih opredmetenih osnovnih sredstev je na dan 31. december 2014 znašala 36.751 tisoč evrov in je bila za 4,2 % nižja kot v letu 2013.

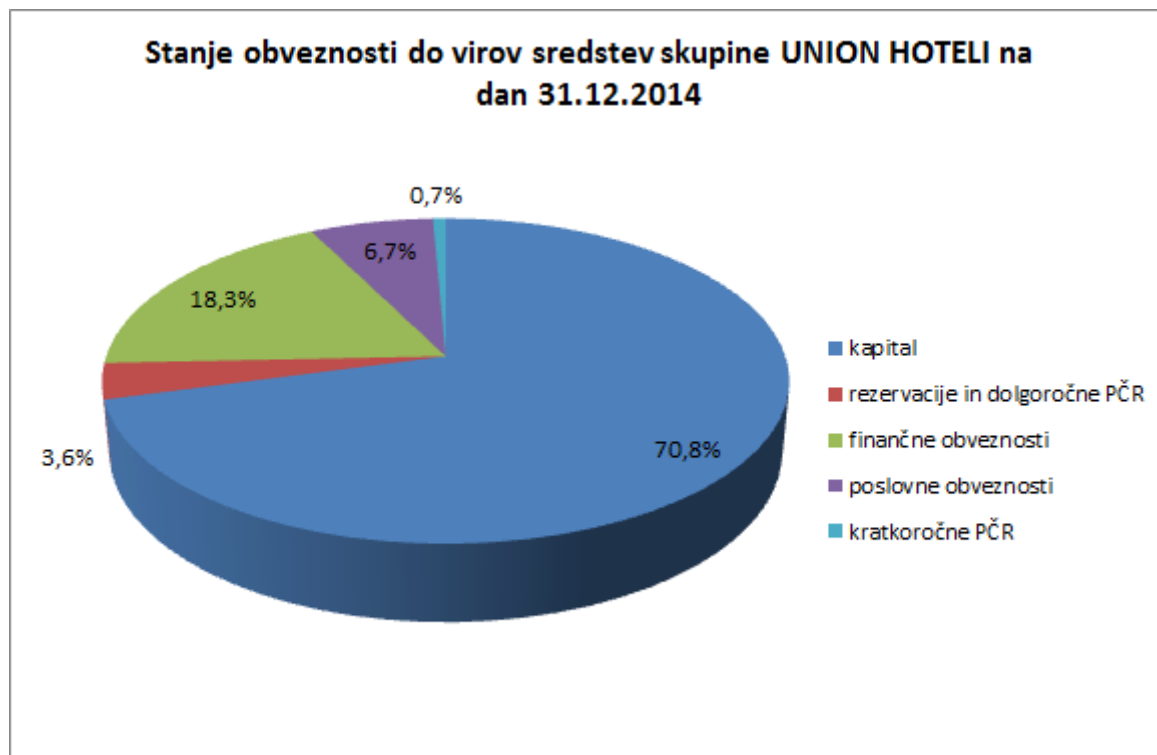
Kratkoročna sredstva so na dan 31.12.2014 znašala 3.091 tisoč evrov in so se v letu 2014 znižala za 8,9 % v primerjavi z začetkom leta.

Na dan 31.12.2014 je znašal konsolidiran kapital 31.221 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2013 nižji za 4,5 %. Kapital je v vseh virih sredstev predstavljal 70,8 %, kar je za 0,4 odstotnih točk več kot pred letom dni.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 25,0 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2014 znašalo 8.051 tisoč evrov, kar je za 25,1% manj kot konec leta 2013.

Struktura sredstev in obveznosti do virov sredstev na dan 31.12.2014 je razvidna iz naslednjih grafikov:





2.4.5 Število in gibanje zaposlenih v skupini UNION HOTELI

Pregled števila zaposlenih:

	Število zaposlenih na dan 31.12.2014	Število zaposlenih na dan 31.12.2013	Indeks št. zap. 2014/2013	Št. zap. iz ur (1 – 12 2014)
UNION HOTELI d.d.	221	241	92	205,31
IP Central d.o.o.	35	9	389	27,57
SKUPAJ skupina:	256	250	102	232,88

V letu 2014 je skupina UNION HOTELI zaposlovala 232,88 delavcev (iz ur), kar je za 5,81 zaposlenega več kot v preteklem letu. Konec leta 2014 je bilo v skupini zaposlenih 256 delavcev (v UNION HOTELI d.d. 221 delavcev, v družbi IP Central d.o.o. 35 delavcev). Zmanjšanje števila zaposlenih v UNION HOTELI d.d. oz. povečanje števila zaposlenih v IP Central d.o.o. glede na leto 2013, gre predvsem na račun prenosa 30 zaposlenih, od tega 14 invalidov iz UNION HOTELI d.d. na IP Central d.o.o. zaradi prodaje hotela Central in izvajanja hotelske dejavnosti na tej lokaciji. Fluktuacija je bila zato v letu 2014 visoka in sicer 18 % v primerjavi z letom 2013, ko je bila stopnja fluktuacije 8 %.

Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
UNION HOTELI d.d.	84	137	221
IP Central d.o.o.	10	25	35
SKUPAJ skupina	94	162	256

Od skupnega števila zaposlenih v skupini je delež žensk 63% in moških 37%. Povprečna starost zaposlenih v UNION HOTELI d.d. znaša 39,9 let (žensk 42,1 in moških 36,2 let) in v IP Central znaša povprečna starost, tako moških kot žensk, 46,1 let. Glede na preteklo leto pomeni to pomladitev starostne strukture zaposlenih in sicer v UNION HOTELI d.d. za 1,0 leto ter v IP Central d.o.o. za 3,3 leta.

Povprečna delovna doba zaposlenih v UNION HOTELI d.d. je v letu 2014 znašala 11 let, povprečna skupna delovna doba pa 17 let. V IP Central d.o.o. znaša v letu 2014 povprečna delovna doba v družbi 1 leto, skupna delovna doba pa 25 let.

V IP Central d.o.o. pa je bilo na dan 31.12.2014 zaposlenih 18 invalidov, kar pomeni 51,4 % od vseh zaposlenih. V strukturi invalidov prevladujejo invalidi III. kategorije, od tega samo 4 invalidi delajo s polnim delovnim časom 8 ur/dan, 3 invalidi delajo s skrajšanim delovnim časom 6 ur/dan ter 11 invalidov s polovičnim delovnim časom 4 ure/dan.

Izobrazbena struktura zaposlenih

Dejanska izobrazba (stopnja)	UNION HOTELI d.d.	IP Central d.o.o.	Skupaj	%
I.	42	11	53	20,7
II.	4	1	5	2,0
III.	2	1	3	1,2
IV.	47	8	55	21,5
V.	80	8	88	34,3
VI.	17	3	20	7,8
VII.	29	3	32	12,5
Skupaj	221	35	256	100,0



2.4.6 Poslovanje odvisne družbe IP Central, d.o.o. 1.1.-31.12.2014

Postavka	2014	2013
	IP CENTRAL d.o.o.	IP CENTRAL d.o.o.
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	1.457	235
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	237	37
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	1.643	271
EBITDA (v tisoč EUR) *	208	4
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	52	1
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	5	1
Sredstva (v tisoč EUR)	4.031	206
Kapital (v tisoč EUR)	532	20
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	8	8
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	3.102	
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	14,3%	1,6%
Donos na kapital v % **	1,79	3,97

* metodologija IBON

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

Družba IP Central d.o.o. je konec januarja 2014 od obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d., kupila hotel Central s pripadajočimi prostori ter Franky's barom. Zaradi velike spremembe v obsegu poslovanja družbe v letu 2014 primerjalni posamični računovodski izkazi ter primerjalni podatki za leto 2013 niso docela primerljivi s poročevalskim obdobjem letom 2014. Družba IP Central d.o.o. je v letu 2014 opravljala predvsem dejavnosti hotelov in gostinstva, kakor tudi ostale dejavnosti, ki so določene z Aktom o ustanovitvi družbe. Medtem ko je v letu 2013 opravljala računovodske, finančne in administrativne storitve, gostinske in hotelske storitve ter storitve svetovanja za hotelsko poslovanje. Storitve je družba v letu 2013 nudila kot outsourcing družbi UNION HOTELI d.d.

2.5 Poslovanje družbe UNION HOTELI d.d.

2.5.1 Ključni dosežki družbe UNION HOTELI d.d.

Postavka	2014	2013
	UNION HOTELI d.d.	UNION HOTELI d.d.
Čisti prihodki iz prodaje (v tisoč EUR)	13.354	15.179
Drugi poslovni prihodki (v tisoč EUR)	809	773
Poslovni odhodki (v tisoč EUR)	13.256	14.379
EBITDA (v tisoč EUR) *	3.032	3.998
Poslovni izid iz poslovanja (v tisoč EUR)	907	1.573
Čisti poslovni izid (v tisoč EUR)	595	10
Sredstva (v tisoč EUR)	44.729	46.798
Kapital (v tisoč EUR)	32.207	33.205
Osnovni kapital (v tisoč EUR)	7.486	7.486
Finančna zadolženost (v tisoč EUR)	8.051	10.749
EBITDA v čistih prihodkih iz prodaje	22,7%	26,3%
Donos na kapital v % **	1,84	0,03
Knjiгоovdska vrednost delnice v EUR ***	17,95	18,51
Čisti poslovni izid na delnico v EUR	0,33	0,01

* metodologija IBON

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

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

Družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bar družbi IP Central d.o.o. Zaradi velike spremembe v obsegu poslovanja obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana, v letu 2014 primerjalni posamični računovodski izkazi ter primerjalni podatki za leto 2013 niso docela primerljivi s poročevalskim obdobjem letom 2014.

2.5.2 Poslovno-izidni rezultati družbe UNION HOTELI d.d.

Prihodki

Družba UNION HOTELI d.d. je v letu 2014 realizirala 14.353 tisoč evrov prihodkov, kar je za 10,3% manj kot v letu 2013 (op. družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central družbi IP Central d.o.o.).

Struktura prihodkov je bila sledeča:

- 13.354 tisoč evrov čistih prihodkov iz prodaje,
- 809 tisoč evrov drugih poslovnih prihodkov,
- 190 tisoč evrov finančnih prihodkov.

Med drugimi poslovnimi prihodki v obravnavanem obdobju družba izkazuje tudi prihodke v višini 476 tisoč evrov, ki izhajajo iz pozitivne razlike med prodajno in knjigovodsko sedanjo vrednostjo v zvezi s prodajo hotela Central s pripadajočimi prostori in Franky's barom.

Med finančnimi prihodki v obravnavanem obdobju družba izkazuje tudi dobiček pri prodaji delnic Zavarovalnice Triglav d.d. in obveznice SOS2E v višini 99 tisoč evrov.

Stroški

V letu 2014 je bilo v družbi UNION HOTELI d.d. zabeleženih 13.256 tisoč evrov poslovnih odhodkov, kar je za 7,8 % manj kot v letu 2013 (op. družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central družbi IP Central d.o.o.). Uprava družbe je v zadnjem kvartalu leta 2014 vložila veliko naporov v optimizacijo poslovanja in stroškovno učinkovitost, sprejeti so bili ukrepi na področju odhodkov poslovanja, podpisane so nove nabavne pogodbe z občutno boljšimi cenami in pogoji. Sprejeti ukrepi na področju odhodkov poslovanja že učinkujejo in se pričakujejo tudi v prihodnje.

Finančni odhodki so v letu 2014 znašali 381 tisoč evrov in so bili za 1.236 tisoč evrov nižji v primerjavi z letom 2013 (v letu 2013 so bili med finančnimi odhodki evidentirani finančni odhodki iz naslova slabitev delnic v naložbe Abanke d.d. in Factor banke d.d. v višini 1.205 tisoč evrov).

Posamezne vrste stroškov so podane v nadaljevanju (op. družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central družbi IP Central d.o.o.):

	v tisoč EUR	
Analiza stroškov in odhodkov	2014	2013
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	36	49
Stroški materiala	1.990	2.337
Stroški storitev	3.450	3.831
Stroški dela	5.191	5.357
Amortizacija	2.035	2.255
Prevrednotovalni poslovni odhodki	90	171
Rezervacije	109	50
Drugi poslovni odhodki	356	328
POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	13.256	14.379
FINANČNI ODHODKI	381	1.617
STROŠKI IN ODHODKI SKUPAJ	13.638	15.996

Poslovni izid

Družba UNION HOTELI d.d. je kljub težkemu in zahtevnemu poslovnemu letu 2014 poslovala z dobičkom v višini 595 tisoč evrov. V letu 2013 je čisti poslovni izid znašal 10 tisoč evrov (kot omenjeno, je družba v letu 2013 izvedla visoke in nenačrtovane slabitve naložb v delnice Abanke in Factor banke v višini 1,2 mio evrov). Negativni trend poslovanja družbe se je v zadnjem kvartalu leta 2014 ustavil, sprejeti ukrepi nove uprave na področju prihodkov, nabave, organizacije ter stroškov že učinkujejo, pozitiven trend pričakujemo tudi v letu 2015.

Navpična analiza izkaza poslovnega izida je razvidna iz naslednje tabele:

Navpična analiza izkaza poslovnega izida	2014	2013
Kosmati donos od poslovanja	100,0%	100,0%
- Stroški blaga, mat. in storitev	38,7%	39,0%
- Stroški dela	36,6%	33,6%
- Amortizacija	14,4%	14,1%
- Drugi poslovni odhodki	3,9%	3,4%
= Poslovni izid iz poslovanja	6,4%	9,9%
+ Finančni prihodki	1,3%	0,3%
- Finančni odhodki	2,7%	10,1%
= Dobiček pred obdavčitvijo	5,0%	0,1%
- Davek od dobička	0,7%	0,0%
- Odloženi davki	0,1%	0,0%
= Čisti poslovni izid	4,2%	0,1%

2.5.3 Premoženjski rezultati družbe UNION HOTELI d.d.

Sredstva družbe so po stanju 31.12.2014 znašala 44.729 tisoč evrov, kar je za 4,4 odstotka manj kot na začetku leta 2014.

Družba UNION HOTELI d.d., je imela v opredmetenih osnovnih sredstvih in neopredmetenih sredstvih ter naložbenih nepremičninah vezanih večino sredstev, in sicer 83,3 %. V vseh sredstvih predstavljajo 9,1 % dolgoročne finančne naložbe, 0,2 % terjatve za odložene davke, 2,4 % poslovne terjatve, 0,5 % kratkoročne finančne naložbe, zaloge 0,4 %, 3,6% denarna sredstva in 0,5 % aktivne časovne razmejitve.

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev je na dan 31. december 2014 znašala 33.425 tisoč evrov in je bila za 12,9 odstotka nižja kot konec leta 2013. Stanje osnovnih sredstev je nižje v primerjavi s koncem leta 2013 za 4.938 tisoč evrov, delno zaradi prodaje hotela Central družbi IP Central d.o.o., delno zaradi obračunane amortizacije.

Investicije v neopredmetena in opredmetena sredstva so v letu 2014 znašale 292 tisoč evrov. V letu 2014 smo delno obnovili Kavarno Union, v njej uredili Vinsko knjižnico, ki postaja vse bolj priljubljeno zbirališče lokalnega prebivalstva. Ostale investicije zajemajo II. fazo sanacije balkonov prizidka Executive, ter tekoče nujne investicije v zgradbe hotelov, investicije v računalniško in programsko opremo ter razno hotelsko, konferenčno in gostinsko opremo.

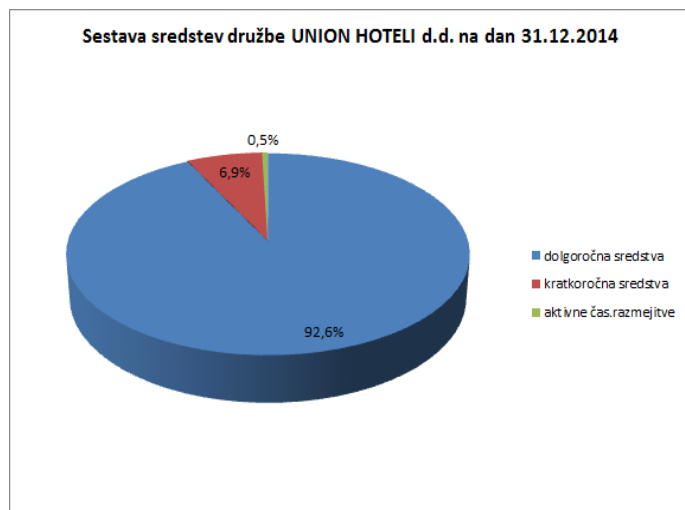
Neodpisana vrednost naložbenih nepremičnin je po bilanci na dan 31.12.2014 znašala 3.811 tisoč evrov.

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2014 znašale 4.060 tisoč evrov in so bile za 3.127 tisoč evrov višje kot preteklo leto. Družba UNION HOTELI d.d. je odvisni družbi IP Central d.o.o. za nakup hotela Central odobrila kredit v višini 3.280 tisoč evrov. Stanje dolgoročnega dela posojila odvisni družbi IP Central d.o.o. je na dan 31.12.2014 znašalo 2.904 tisoč evrov. Naložb v delnice in deleže je bilo 1.156 tisoč evrov, od tega v odvisno družbo IP Central d.o.o. 1.050 tisoč evrov. Družba UNION HOTELI d.d. je v letu 2014 vplačala v družbo IP Central d.o.o. denarno naknadno vplačilo v skupni višini 500 tisoč evrov. Druge delnice v višini 106 tisoč evrov predstavljajo naložbe Pokojninske družbe A in druge manjše naložbe. Družba je konec leta 2014 prodala delnice Zavarovalnice Triglav d.d. in obveznice SOS2E, zato je stanje drugih delnic nižje za 207 tisoč evrov v primerjavi s stanjem na 31.12.2013.

Kratkoročna sredstva so se zmanjšala za 4,6% v primerjavi z začetkom leta in so znašala 3.079 tisoč evrov.

Kratkoročne poslovne terjatve so po bilanci na dan 31.12.2014 znašale 1.075 tisoč evrov. Denarnih sredstev je bilo na dan 31.12.2014 1.597 tisoč evrov.

Struktura sredstev v letu 2014 je razvidna iz naslednjega grafikona:



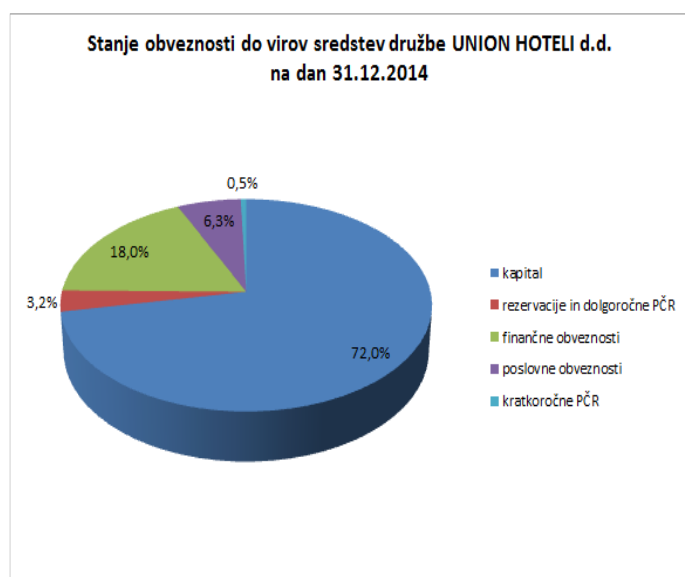
Lastniški kapital družbe UNION HOTELI d.d. je na dan 31.12.2014 znašal 32.207 tisoč evrov in je bil v primerjavi s stanjem na zadnji dan leta 2013 nižji za 3,0 %. Delež kapitala v virih sredstev je na dan 31.12.2014 znašal 72,0 % (konec leta 2013 71,0 %).

Spremembo v kapitalu v letu 2014 predstavljajo vnos čistega poslovnega izida obdobja, uporaba dela bilančnega dobička za izplačilo dividend po sklepu skupščine, aktuarske izgube za rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ter sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb.

V letu 2014 je skupščina družbe sklenila, da se del bilančnega dobička za poslovno leto 2013 v znesku 1.524.789 evrov uporabi za izplačilo dividend delničarjem v bruto vrednosti 0,85 evrov na navadno delnico. Dividende do matične družbe ACH, d.d. v višini 1.149 tisoč evrov na dan 31.12.2014 še niso bile izplačane in so evidentirane med kratkoročnimi poslovnimi obveznostmi do družb v skupini.

V strukturi obveznosti do virov sredstev so finančne in poslovne obveznosti predstavljale 24,3 %. Stanje finančne zadolženosti je konec leta 2014 znašalo 8.051 tisoč evrov, konec leta 2013 pa je stanje finančne zadolženosti znašalo 10.749 tisoč evrov.

Sestava virov sredstev v letu 2014 je razvidna iz grafikona:



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

Pregled števila zaposlenih:

	Število zaposlenih na dan 31.12.2014	Število zaposlenih na dan 31.12.2013	Indeks št. zap. 2014/2013	Št. zap. iz ur (1 – 12 2014)
UNION HOTELI d.d.	221	241	91,7	205,31

V letu 2014 je družba UNION HOTELI d.d., zaposlovala 205,31 delavcev (iz ur), kar je za 15,68 zaposlenega manj kot v preteklem letu. Konec leta 2014 je bilo v družbi zaposlenih 221 delavcev, 20 manj kot konec leta 2013. Zmanjšanje števila zaposlenih glede na preteklo leto gre na račun prezaposlitve 30 delavcev v IP Central d.o.o.

Fluktuacija v družbi v letu 2014 je bila kar 18 %. Iz družbe je odšlo skupaj 48 delavcev, od tega je bilo 30 delavcev prezaposlenih v IP Central, 6 delavcem je iztekla pogodba o zaposlitvi za določen čas, 3 delavci so se upokojili, 5 delavcem je delovno razmerje prenehalo sporazumno, 4 delavcem pa je bila redno oz. izredno odpovedana pogodba o zaposlitvi.

Struktura zaposlenih po spolu:

	Moški	Ženske	Skupaj
UNION HOTELI d.d.	84	137	221

Od skupnega števila zaposlenih v družbi je 62% žensk in 38% moških. Povprečna starost v družbi UNION HOTELI d.d., znaša 39,9 let (žensk 42,1 in moških 36,2 let).

Povprečna delovna doba zaposlenih v družbi UNION HOTELI d.d. je v letu 2014 znašala 11 let, povprečna skupna delovna doba pa 17 let.

Izobrazbena struktura zaposlenih

Dejanska izobrazba (stopnja)		%
I.	42	19
II.	4	2
III.	2	1
IV.	47	21
V.	80	36
VI.	17	8
VII.	29	13
Skupaj	221	100



2.6 Upravljanje s tveganji

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

Največja **strateška tveganja** skupine, ki bi lahko vodila v nedoseganje v planu določenih ciljev, so:

- potencialno drastično znižanje cen prodanih sob na tujih trgih in v turistični destinaciji Ljubljana, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani (novi butični hoteli v centru mesta, hotel Plaza kot največji ljubljanski hotel), trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij, rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet (hoteli, Dunajski kristali, Steklена palača, itd.). To za našo družbo kljub uveljavljenemu imenu in odlični lokaciji pomeni konkurenco: le-ta se pogosto poslužuje dumpinških cen. Zaradi vpliva recesije na slovensko turistično gospodarstvo je še vedno občutiti relativno visoko cenovno občutljivost, povprečne cene še vedno ne dosegajo zelenega nivoja. Naši kupci se obnašajo varčno in so cenovno zelo občutljivi. Povpraševanje po seminarskih in gostinskih storitvah upada. Dogodki so krajši, udeležencev je manj in potrošnja je vse skromnejša. Odločitve za dogodke in potovanja se sprejemajo v zadnjem hipu.
- Tveganje prav tako predstavlja zaostritev politično-gospodarske in socialne klime v Sloveniji, kar vpliva tudi na številne politične in gospodarske delegacije, ki jih običajno gostimo v naših hotelih.
- Obstaja tveganje, da pride do odpovedi že napovedanih in potrjenih dogodkov ter, da se zmanjša obseg poslovnih gostov. Poslabšanje gospodarske situacije na nekaterih naših ključnih trgih (Italija, Španija...).

- Letalske povezave s Slovenijo so slabe, 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.
- Tveganja 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 2014 je bil obseg virov financiranja zadosten glede na obseg in vrste poslov, ki jih opravljata, ter tveganja, katerim sta izpostavljeni pri opravljanju teh poslov (**kapitalska ustreznost**). Glavni cilj finančne funkcije obeh družb je ustvarjanje vrednosti za lastnike, povečanje pričakovanih prostih denarnih tokov, povečanje donosnosti naložb in obvladovanje finančnih tveganj. Poslovodstvo redno spremlja in preverja, da družbi dosežata kapitalsko ustreznost. Družbi UNION HOTELI d.d. in IP CENTRAL d.o.o. sta bili v letu 2014 likvidni, solventni in kapitalsko ustrezni.

V nadaljevanju je podan način obvladovanja finančnih tveganj po vrstah:

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev. V letu 2012 je bil v družbi UNION HOTELI d.d. sprejet Organizacijski predpis o izterjavi terjatev s katerim smo formalizirali naše prodajne pogoje (pogoji prodaje na odprto, pogoje prodaje na recepcijah itd.) in sistem izterjave. Organizacijski predpis o izterjavi terjatev je stopil v veljavo 1.1.2013.

Delovanje obeh družb je organizirano na takšen način, da je organizacijski vodja finančne službe aktivno vključen v vse dejavnosti, ki imajo finančne učinke oz. vplivajo na bilanco stanja družbe.

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. Dolgoročna posojila v višini 5,2 mio evrov zapadejo v začetku leta 2015. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je uprava izvedla vse potrebne ukrepe. Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

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
- simuliranje, planiranje davčnih bilanc
- prispevati k donosnosti z optimiziranjem davčne bilance

Eno večjih davčnih tveganj, kateremu smo izpostavljeni kot družbi v skupini ACH,d.d. so transferne cene med povezanimi osebami. Znižanje tega tveganja lahko izpeljemo z doslednim spoštovanjem sklenjenih medsebojnih poslovnih pogodb, ki imajo ustrezno argumentacijo pri določitvi cenovne politike.

Zaradi pogostega spreminjanja davčne zakonodaje in s tem povezanega povečanja davčnega se ustrezno posvetujemo z našimi davčnimi svetovalci. Poseben poudarek na davčnem področju je zagotavljanje ustreznih evidenc.

Operativna tveganja

Operativno tveganje je tveganje nastanka izgube skupaj s pravnim tveganjem zaradi neustreznosti ali nepravilnega izvajanja notranjih postopkov, drugega nepravilnega ravnanja ljudi, ki spadajo v notranje poslovno področje družbe, neustreznosti ali nepravilnega delovanja sistemov, ki spadajo v notranjo poslovno področje družbe ali zunanjih dogodkov ali dejanj. Operativna tveganja obvladujemo z rednim spremljanjem in prepoznavanjem tveganj v okolju in znotraj družbe ter s pravočasnim odzivanjem in

sprejemanjem ukrepov glede na spreminjajoče se razmere. Glede na pomembnost tveganj preverjamo vzroke za tveganja, tveganja ugotavljamo, ocenimo in jih razvrstimo ter določimo ukrepe v zvezi s posameznim tveganjem.

1. Operativna tveganja zaradi neustreznosti ali nepravilnega izvajanja notranjih postopkov

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

Tveganja, povezana z upravljanjem s človeškimi viri omejujemo z nenehno skrbjo za varnost in zdravje pri delu in z izboljševanjem delovnih razmer. V oktobru 2013, smo skupaj z zunanjo pooblaščenno družbo za varstvo pri delu, Alarm d.o.o., v družbi UNION HOTELI d.d. pripravili revizijo ocene tveganja, ki poleg vseh zakonskih sprememb s področja varnosti in zdravja pri delu, vsebuje tudi organizacijske spremembe ob pripojitvi hotela Lev. Pregledala se je vsa delovna oprema, delovna sredstva ter vsa delovna mesta, nevarnosti in obremenitve na delovnih mestih, delovno okolje, organizacija dela. Sprejeta je bila tudi revidirana zdravstvena ocena tveganja. Za delavce, ki so pri opravljanju svojega dela v stiku z živili, sami izvajamo obnovitve in preverjanja znanja o higieni živil in osebni higieni ter ostala usposabljanja dobre higienske in dobre proizvodne prakse, potrebna za zagotavljanje varnosti živil. V mesecu novembru 2013, smo pristopili k sodelovanju za izvedbo Modela ukrepov za zmanjšanje dejavnikov tveganja kroničnih nenalezljivih bolezni v okviru programa promocije zdravja na delovnem mestu, kot eno izmed štirih povabljenih pilotskih podjetij. V družbi deluje tudi oddelek hotelsko gostinske kontrole, ki spremlja operativno poslovanje, prihodke, pribitke ter pripomore k preprečevanju odtujitev sredstev in materiala.

Tveganja, povezana z operativnimi poslovnimi procesi: v sklopu stalne optimizacije hotelsko-gostinskih storitev in z njimi povezanih stroškov, se je v letu 2014 izvedel zunanji strokovni pregled vseh operativnih poslovnih procesov, v skupini Union hoteli. Namen in cilj pregleda je bilo ugotoviti morebitne pomanjkljivosti in možnosti za izboljšavo operativnih delovnih procesov ter kakovosti hotelsko-gostinskih storitev. Na podlagi ugotovitev, so se nemudoma sprejeli ustrezni ukrepi, ki že kažejo svoje pozitivne učinke; tako na strani ocen gostov, kot tudi delovanja posameznih organizacijskih enot v skupini.

Tveganja v zvezi z zanesljivostjo dobaviteljev smo zmanjšali s poenotenimi nabavnimi potmi. Z večino dobaviteljev smo sklenili nove pogodbe z boljšimi cenami in nabavnimi pogoji (vsi materiali, živila, pijača, pranje, energenti, zavarovanja, varnost, študentski servisi, druge storitve, agencijske provizije, prevozi, marketing, vzdrževanje, stroški bank...). Cena, kakovost in plačilni pogoji so ključni pri izbiri dobaviteljev. Število 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 v nove trge in kupce ter z inovativnimi pristopi na trgu. Družbi UNION HOTELI d.d. in IP CENTRAL d.o.o. sledita politiki zagotavljanja visoke kakovosti storitev. Naš cilj je ponuditi gostu kvalitetno in raznovrstno storitev tako v gostinskem, kot v hotelskem delu. Trudimo se povečati obseg raznovrstnih storitev tudi na kongresnem sektorju poslovanja tako, da so zadovoljni tudi najbolj zahtevni poslovni gostje.

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, zavarovanje odgovornosti ter zavarovanja proti ponarejenim plačilnim sredstvom. V letu 2014 družbi nista imeli sklenjenega protipotresnega zavarovanja. Do konca maja 2015 namerava družba prenoviti celovito zavarovalno politiko in skleniti ustrezna zavarovanja. V okviru te prenove namerava zavarovati tudi protipotresno. 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: uvedba novega informacijskega sistema za hotelsko in gostinsko poslovanje, izvajanje aktivnosti s področja zagotavljanja storitev za izvedbo konferenčnih dogodkov ter kongresov, zagotavljanje informacijske podpore hotelskim gostom in zaposlenim, ukrepi povezani z zagotavljanjem stabilnosti in varnosti računalniških komunikacij ter komunikacijskega omrežja, Vingcard in Onity sistemov, arhiviranje poslovne dokumentacije, ki se shranjuje na treh različnih mestih v svetu ter stabilen in zanesljiv poslovno-informacijski sistem.

PRENOVA INFORMACIJSKIH STORITEV: na podlagi ugotovljenih potreb po izboljšanju hotelsko-gostinskih storitev, je bilo ugotovljeno, da nekatere izmed obstoječih informacijskih rešitev ne morejo podpreti želenih sprememb operativnih poslovnih procesov. Zaradi česar je bila sprejeta odločitev, da je potrebno izvesti zamenjavo nekaterih tehnoloških rešitev, s katerimi bo možno zagotoviti hitrejši in učinkovitejši potek rednih delovnih procesov, zmanjšati količino ročnega vnosa podatkov ter s tem bistveno pripomoči k 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 inštitucijam. 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 vrši 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, nato pa se podpišejo oz. procesirajo v družbi.

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

2.7 Trajnostni razvoj

2.7.1 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.

Globalne aktivnosti službe marketinga se vodijo v skladu z vizijo družbe in s ciljem realizacije strateških planov. Aktivnosti na posameznih trgih so ciljno usmerjene z analizo posameznega trga, opredelitvijo tržnega potenciala in ciljnih skupin, analizo prisotne konkurence in ugotavljanjem konkurenčnih prednosti družbe UNION HOTELI d.d. Ob upoštevanju izkušenj prodajnega oddelka

bomo tudi v prihodnje nadaljevali z iskanjem najučinkovitejšega dostopa do posameznih ciljnih skupin gostov, določitev prodajnih poti, strategije tržnega komuniciranja in podobno.

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

2.7.2 Upravljanje s človeškimi viri

Konkurenca v storitveni dejavnosti s katero se ukvarja družba je velika, zato predstavljajo ustrezno usposobljeni in motivirani zaposleni prednost pred ostalimi. Od zaposlenih se pričakuje, da bodo svoje delo opravljali v skladu z dogovorjenimi standardi, torej kakovostno, fleksibilno, odzivno, zanesljivo ter v skladu z ostalimi elementi, s katerimi želi družba dvigniti kakovost vseh storitev in s tem doseči večje zadovoljstvo gostov ter posledično boljše poslovne rezultate.

Ker organizacijska struktura družbe pomembno vpliva na kakovost storitev, smo v zadnjem kvartalu leta 2014 z nadaljevanjem v letu 2015, pristopili k reorganizaciji dela na vseh segmentih poslovanja s ciljem, da optimiziramo vse delovne procese, centraliziramo razpršene delovne naloge in zmanjšamo stroške dela. V okviru optimizacije poslovanja smo pristopili tudi k učinkovitejšemu upravljanju delovnega časa (npr. uvedba izmenskega, deljenega in gibljivega delovnega časa, optimalno planirano koriščenje letnih dopustov in viškov ur ipd.). Zmanjšali smo tudi obseg študentskega dela in dela zunanjih sodelavcev.

V okviru reorganizacije dela smo določena delovna mesta ukinili, določena delovna mesta pa zaradi združevanja delovnih nalog preoblikovali. Izpeljali smo tudi spremembe v organizaciji vodenja družbe s tem, da smo razporedili in na novo opredelili področja dela in pristojnosti vodilnih delavcev družbe.

V zadnjem kvartalu 2014 smo pristopili tudi k posodobitvi vseh delovnih postopkov, standardov obnašanja, pravil kakovosti ipd.

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

Za zadovoljevanje potreb po kadrih v veliki meri črpamo zaposlene iz notranjih kadrovskih rezerv. Prerazporeditve izvajamo ob dodatnem usposabljanju zaposlenih v okviru sistema mentorstva. V zadnjem kvartalu leta 2014 smo z notranjo mobilnostjo kadrov uspešno nadomestili kar nekaj zaposlenih, ki so se upokojili ali so odšli iz družbe iz drugih razlogov. Sicer se pri zagotavljanju ustrezno usposobljenih kadrov poslužujemo vseh načinov pridobivanja kadrov s tem, da intenziviramo tudi sodelovanje s šolami, fakultetami in drugimi institucijami s ciljem pridobiti že v času šolanja oz. študija čim več mlajših, dobro usposobljenih bodočih sodelavcev.

S pridobljeno verifikacijo učnih mest pri GZS za študente v višjem strokovnem izobraževanju smo tudi v letu 2014 praktično usposabljali študente (organizatorje poslovanja v gostinstvu in turizmu ter inženirje živilstva in prehrane). Na podlagi sklenjenih individualnih in kolektivnih učnih pogodb z različnimi gostinsko turističnimi šolami pa smo praktično usposabljali dijake po izobraževalnih programih srednjega poklicnega izobraževanja v gostinstvu in turizmu (gastronom hotelir, kuhar, natakar, gostinsko turistični tehnik, slaščičar ipd.).

Na področju izobraževanja poleg ciljnega usposabljanja določenih kategorij delavcev ter z zakonom predpisanih vsebin (varnost in zdravje pri delu, zagotavljanje varnosti živil / dobra higienska praksa, menjalniško poslovanje ipd.), usposabljamo strokovne delavce in vodje delovnih skupin na področjih poslovnega komuniciranja, jezikovnega izobraževanja (konverzijski tečaji tujih jezikov za posamezne skupine delavcev), skupinskega dela, načrtovanja in organizacije dela ipd., vse s ciljem, dvigniti kvaliteto gostinskih in hotelskih storitev. Režijski delavci se izpopolnjujejo na različnih strokovnih seminarjih. Prenos znanja v veliki meri temelji tudi na internih izobraževanjih,

medgeneracijskem sodelovanju, mentorstvu, notranji mobilnosti ter usposabljanju novo zaposlenih na konkretnih delovnih mestih. Za zaposlene, ki so pri opravljanju svojega dela v stiku z živili, sami izvajamo obnovitve in preverjanja znanj o higieni živil in osebni higieni ter ostala usposabljanja dobre higienske in dobre proizvodne prakse, potrebna za zagotavljanje varnosti živil. Tak pristop ob nižjih finančnih obremenitvah zagotavlja večjo usposobljenost in fleksibilnost zaposlenih.

V letu 2014 smo skladno z izjavo o varnosti in oceno tveganja za posamezno delovno mesto ter zdravstveno oceno tveganja napotili na obdobjne preventivne zdravstvene preglede 34 zaposlenih po terminskem planu za leto 2014. Pri vseh delavcih, ki delajo oz. so v stiku z živili, pa smo dodatno opravili tudi živilske preglede.

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 (FRS, kontroling, IT, kadri) ter tedenskih kolegijih vodilnih delavcev družbe.

2.7.3 Družbena odgovornost

Družbena odgovornost predstavlja enega izmed pomembnih dejavnikov uspešnega poslovanja družbe UNION HOTELI d.d., ki se izvaja tako na lokalni ravni, regionalni ravni kot nacionalni ravni.

Na področju športa smo dolgoletni sponzorji Olimpijskega komiteja Slovenije, občasno podpiramo tudi posamezne športne klube in društva. Na področju kulture podpiramo posamezne prireditve, vključujemo se v projekt Botrstvo 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 naših storitev. Sodelujemo tudi na turističnih sejmi, kjer partnerjem predstavljamo našo 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.

2.7.4 Skrb za okolje

Za ohranjanje naravnega okolja si prizadevamo z varčno rabo energije in drugih naravnih virov, manjšim onesnaževanjem okolja in okolice, uporabo lokalno pridelanih živil in njihovo racionalno porabo.

Z vgrajenimi sodobnimi krmilniki zmanjšujemo porabo toplotne in hladilne energije, z vgrajenimi senzorji za samodejni vklop oz. izklop luči in uporabo varčnih žarnic pa električne energije.

Skrb za okolje izražamo tudi z boljšo potrošnjo, daljšo življenjsko dobo izdelkov, manj odvrženih odpadkov. Plastično embalažo delno vračamo dobaviteljem, leseno v celoti. Papirne materiale in kovinske odpadke stisnemo in tako zmanjšujemo njihov volumen na deponiji. Za čiščenje in vzdrževanje čistoče hotelskih sob uporabljamo ekološka čistila, na področju hotelske kozmetike pa smo v precejšnji meri ukinili uporabo PVC materialov. V sobah in skupnih prostorih za goste smo pričeli uporabljati 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: ločevanje tudi v skupnih prostorih, poslovni stavbi – pisarnah in sobah gostov.

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 vrši Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

2.7.5 Kakovost poslovanja

Družba UNION HOTELI d.d., je tudi v letu 2014 sledila politiki zagotavljanja visoke kakovosti storitev. Naš cilj je nuditi svojim gostom visokokakovostne storitve tako na področju hotelskih storitev kot tudi na področju gostinskih in kongresnih storitev. Bistvo je svojim gostom nuditi visoko raven storitev ter doseči zadovoljstvo gosta s široko paleto dodatnih aktivnosti in raznovrstnih storitev. Še naprej bomo razvijali prijazen odnos do gostov in skrbeli, da se bodo v naših hotelih čim bolj počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih sob, lokalov in konferenčnih prostorov.

Prodajna služba intenzivno sodeluje s Slovensko turistično organizacijo (Spirit), zavodom Turizem Ljubljana in Uradom za kongresni turizem, izvaja oglaševanje ter spremlja (z anketami in na spletnih rezervacijskih portalih) zadovoljstvo naših gostov s ciljem dvigovati kakovost storitev.

V letu 2014 smo delno obnovili Kavarno Union, v njej uredili Vinsko knjižnico, ki postaja vse bolj priljubljeno zbirališče lokalnega prebivalstva.

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

2.8 Komuniciranje z interesnimi skupinami

V družbi UNION HOTELI d.d. d.d. se zavedamo pomena komuniciranja z interesnimi skupinami.

Odgovornost do uporabnikov storitev

Zavedamo se odvisnosti našega uspeha od zadovoljstva naših gostov, zato jim namenimo posebno pozornost. 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. Ugotavljanje zadovoljstva gostov se poslužujemo tudi posredno preko turističnih agencij in tour operaterjev, kjer dobimo posredne informacije o zadovoljstvu gostov. Veliko moč na tem področju ima spletni portal Tripadvisor, na katerem redno spremljamo mnenja naših strank. Na njihove pohvale in kritiko tudi redno odgovarjamo ter v skladu s pripombami izboljšujemo našo storitev.

Pregled tržnih aktivnosti

Najpogostejše dejavnosti, ki se izvajajo v sklopu trženjskega komuniciranja so oglaševanje, odnosi z javnostmi in osebna prodaja, 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 (IMEX, EIBTM, SIW, Conventa), workshopi, različne študijske ture nam omogočajo kakovostno predstavitev storitev ter neposreden stik z novimi poslovnimi partnerji.

Za partnerske projekte z Uradom za kongresni turizem, Slovensko turistično organizacijo, Turizmom Ljubljana in drugimi smo se odločili predvsem zaradi: ciljne usmerjenosti, dobre odzivnosti, delitev stroškov oglaševanja, uporaba drugih kanalov obveščanja, možnosti kompenzacije z našimi storitvami, zniževanje stroškov, večje baze podatkov...

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 med drugim tudi prisotnost družbe UNION HOTELI d.d., s svojimi blagovnimi znamkami na raznih rezervacijskih spletnih portalih, kot so tripadvisor.com, booking.com, hrs.com in drugi.

V družbi mesečno izdajamo novičnik, ki poleg podajanja informacij o kulturnem dogajanju v Kavarni Union in hotelu, podajajo še informacije o gostinskih novostih v hotelih.

Prireditve

Z namenom, da popestrimo in približamo blagovno znamko družbe UNION HOTELI d.d., ter storitve širšemu krogu interesne javnosti, smo v letu 2014 izvedli kar nekaj prireditev, najbolj odmevna in medijsko dobro pokrita je bila 89. tradicionalna Slanikova pojedina na pepelnično sredo. 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).

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 Skupinski izkaz poslovnega izida

			v EUR	
	Postavka	Pojasnila	2014	2013
1.	Čisti prihodki od prodaje	4	14.662.038	15.178.773
	a) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		14.662.038	15.178.773
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	5	11.157.464	11.182.959
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		3.504.574	3.995.814
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	5	1.091.797	974.291
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	5	2.425.009	2.258.235
	a) Stroški splošnih dejavnosti		2.318.176	2.087.280
	b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		730	797
	c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		106.103	170.158
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	6	502.161	810.052
7.	Finančni prihodki iz deležev	7	124.363	21.760
	a) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		25.020	21.760
	b) Finančni prihodki iz drugih naložb		99.343	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	7	10.928	25.316
	a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	3.031
	b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		10.928	22.285
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	8.343	7.761
	a) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		8.343	7.761
10.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	1.205.022
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	378.999	407.336
	a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		312.044	341.998
	b) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		66.955	65.338
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	2.907	6.480
	a) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		1.705	53
	b) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		1.202	6.427
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		251.658	9.339
14.	Davek iz dobička		104.312	0
15.	Odloženi davki	9	16.083	-1.500
16.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		131.263	10.839
	- od tega dobiček podjetij v skupini		131.263	10.839
	- od tega dobiček manjšinskih lastnikov		0	0

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

3.1.2 Skupinski izkaz drugega vseobsegajočega donosa

		v EUR	
POSTAVKA		2014	2013
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		131.263	10.839
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		-49.494	168.597
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida		-49.494	168.597
Akuarski dobički in izgube (zaslužki zaposlenecv)		-11.172	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida		-11.172	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		70.597	179.436
- od tega celotni vseobsegajoči donos podjetij v skupini		70.597	179.436
- 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 Skupinska bilanca stanja

				v EUR
	Postavka	Pojasnila	31.12.2014	31.12.2013
A.	Dolgoročna sredstva		40.802.431	42.804.992
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	11	31.787	41.636
1.	Dolgoročne premoženjske pravice		20.639	24.342
2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitev		11.148	17.294
II.	Opredmetena osnovna sredstva	12	36.751.298	38.366.292
1.	Zemljišča in zgradbe		34.121.102	35.695.026
a)	Zemljišča		3.902.058	3.902.058
b)	Zgradbe		30.219.044	31.792.968
2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.972.265	2.214.024
3.	Druge naprave in oprema		457.415	457.242
4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		200.515	0
a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		197.120	0
b)	Predjumi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		3.395	0
III.	Naložbene nepremičnine	13	3.811.283	3.906.298
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	14	106.647	383.405
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		106.123	312.843
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah		0	0
c)	Druge delnice in deleži		106.123	312.843
2.	Dolgoročna posojila		524	70.562
a)	Dolgoročna posojila drugim		524	70.562
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek	9	101.416	107.361
B.	Kratkoročna sredstva		3.091.196	3.392.173
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge	15	222.148	155.444
1.	Material		212.877	142.621
2.	Proizvodi in trgovsko blago		1.909	3.191
3.	Predjumi za zaloge		7.362	9.632
III.	Kratkoročne finančne naložbe	16	9.574	50.543
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		775	2.010
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
a1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil družbam v skupini		0	0
b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		775	2.010
b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		775	2.010
2.	Kratkoročna posojila		8.799	48.533
a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b)	Kratkoročna posojila drugim		8.799	48.533
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	17	1.141.558	1.372.261
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		4.675	160
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		1.011.311	1.209.887
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		125.572	162.214
V.	Denarna sredstva	18	1.717.916	1.813.925
C.	Kratkoročne aktivne časovne razmejitev	19	217.604	218.973
	SREDSTVA SKUPAJ		44.111.231	46.416.138
A.	Kapital	20	31.220.528	32.674.721
	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.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.	Presežek iz prevrednotenja		-11.172	49.494
V.	Uskupinjevalni popravek kapitala		0	0
VI.	Preneseni čisti poslovni izid		3.953.913	5.467.864
VII.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		131.263	10.839
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	21	1.567.139	1.614.847
1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		469.378	498.205
2.	Druge rezervacije		209.000	100.000
3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitev		888.761	1.016.642
C.	Dolgoročne obveznosti		2.275.253	8.040.811
I.	Dolgoročne finančne obveznosti	22	2.244.093	8.034.170
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		0	5.400.000
2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		2.244.093	2.634.170
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti	23	31.160	6.641
1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predjumov		31.160	6.641
III.	Odložene obveznosti za davek		0	0
Č.	Kratkoročne obveznosti		8.739.730	3.878.824
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti	22	5.806.595	2.714.712
1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		5.400.000	2.296.798
2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		406.595	417.914
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti	23	2.933.135	1.164.112
1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		1.150.956	2.977
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		852.647	545.426
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predjumov		80.930	71.462
4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		848.602	544.247
D.	Kratkoročne pasivne časovne razmejitev	24	308.581	206.935
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV SKUPAJ		44.111.231	46.416.138

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

3.1.4 Skupinski izkaz gibanja kapitala

SKUPINSKI IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1.1.2014 do 31.12.2014

v EUR									
		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička		Presežek iz prevrednotenja	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
		Osnovni kapital		Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
A.1.	Stanje konec prejšnjega poročevalskega obdobja 31.12.2013	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042	49.494	5.467.864	10.839	32.674.721
	a) Preračuni za nazaj								0
	b) Prilagoditve za nazaj								0
A.2.	Začetno stanje poročevalskega obdobja 01.01.2014	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042	49.494	5.467.864	10.839	32.674.721
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-1.524.789		-1.524.789
	a) Izplačilo dividend						-1.524.789		-1.524.789
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja					-60.666		131.263	70.597
	a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta							131.263	131.263
	Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih naložb					-49.494			-49.494
	b) c) Akuarski dobički in izgube (zaslužki zaposlencev)					-11.172			-11.172
B.3.	Spremembe v kapitalu						10.839	-10.839	0
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala						10.839	-10.839	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2014	7.485.695	14.572.118	759.669	4.329.042	-11.172	3.953.913	131.263	31.220.528

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

SKUPINSKI IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1.1.2013 do 31.12.2013

v EUR												
		Vpoklicani kapital	Kapital manjšinskih lastnikov	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička				Presežek iz prevrednote nja	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 31.12.2012	7.485.695		14.572.118	759.669			4.329.042	-119.103	6.531.525	945.472	34.504.418
	a) Preračuni za nazaj											0
	b) Prilagoditve za nazaj											0
A.2.	Začetno stanje poročevalskega obdobja 01.01.2013	7.485.695		14.572.118	759.669			4.329.042	-119.103	6.531.525	945.472	34.504.418
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki									-2.009.133		-2.009.133
	a) Izplačilo dividend									-2.009.133		-2.009.133
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja								168.597		10.839	179.436
	a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta										10.839	10.839
	Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih naložb								203.129			203.129
	b) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja								-34.532			-34.532
B.3.	Spremembe v kapitalu									945.472	-945.472	0
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala									945.472	-945.472	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2013	7.485.695	0	14.572.118	759.669	0	0	4.329.042	49.494	5.467.864	10.839	32.674.721

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

3.1.5 Skupinski izkaz denarnih tokov

			v EUR
	Postavka	2014	2013
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	2.929.059	3.534.941
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	15.134.694	15.476.792
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-12.085.240	-11.943.351
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-120.395	1.500
b)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih)	468.829	-245.955
	Začetne manj končne poslovne terjatve	176.577	-143.762
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	1.369	5.479
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	5.945	-1.501
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
	Začetne manj končne zaloge	-66.704	7.437
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	585.095	-199.520
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-233.453	85.912
	Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
c)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b)	3.397.888	3.288.986
B.	Denarni tokovi pri naložbenju		
a)	Prejemki pri naložbenju	476.640	1.527.891
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na	83.820	47.076
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	6.146	1.725
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	12.493	136
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	548.800
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	317.731	393
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	56.450	929.761
b)	Izdatki pri naložbenju	-525.023	-778.600
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-9.383	-12.169
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-460.163	-319.507
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-1.000	0
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	0	-1.500
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-54.477	-445.424
c)	Prebitek prejemkov pri naložbenju ali prebitek izdatkov pri naložbenju (a+b)	-48.383	749.291
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	0	3.546.797
	Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	3.450.000
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	96.797
b)	Izdatki pri financiranju	-3.445.514	-6.781.576
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-383.853	-406.467
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-3.406	-1.524.537
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-2.684.559	-2.847.534
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-373.696	-2.003.038
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju	-3.445.514	-3.234.779
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	1.717.916	1.813.925
x)	Denarni izid v obdobju	-96.009	803.498
y)	Začetno stanje denarnih sredstev	1.813.925	1.010.427

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 2014 sestavljena iz obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana in odvisne družbe IP Central d.o.o., Miklošičeva cesta 9, Ljubljana.

Kapital družbe UNION HOTELI d.d. je na dan 31.12.2014 znašal 32.206.611 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2014 pa 594.803 evrov.

Kapital družbe IP Central, d.o.o. je na dan 31.12.2014 znašal 532.366 evrov, čisti poslovni izid družbe v letu 2014 pa 4.909 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) ter pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske Unije. Konsolidirani računovodski izkazi skupine UNION HOTELI za obdobje, ki se je končalo z dnem 31.12.2014, 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 uprave z dne 24.4.2015.

Osnovne računovodske usmeritve

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

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

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije), so uporabljene tudi pri sestavitvi skupinskih računovodskih izkazov za leto 2014. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31.12.2013, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1.1.2014 in so navedeni 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.

Spremembe standardov in pojasnil

Investicijske družbe (spremembe MSRP 10, MSRP 12 in MRS 27)

Spremembe določajo izjemo od zahtev po konsolidaciji iz MSRP 10 in od podjetij, ki izpolnjujejo opredelitev investicijskih družb v skladu z določili MSRP 10 Skupinski računovodski izkazi, zahtevajo, da za naložbe v posamezna odvisna podjetja izvedejo meritev po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, in ne konsolidacije. Izjemo morajo podjetja uporabiti za nazaj, pri čemer morajo upoštevati določena prehodna določila. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine saj nobena od družb v skupini ne izpolnjuje opredelitve naložbenega podjetja v skladu z MSRP 10.

Pobotanje finančnih sredstev in finančnih obveznosti – spremembe MRS 32

S temi spremembami Odbor podrobneje pojasnjuje pomen izraza »trenutno ima zakonsko izvršljivo pravico pobota« in kriterij za izpolnjevanje meril za uporabo mehanizma ne hkratnega pobotanja in poravnave v klirinških družbah. Spremembe standarda morajo skupine uporabiti za nazaj. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine, saj družbe v skupini nimajo sklenjenih nobenih dogovorov o pobotanju.

Prenova izpeljanih finančnih instrumentov in nadaljevanje obračunavanja varovanja pred tveganjem – spremembe MRS 39

Spremembe standarda omogočajo nadaljevanje obračunavanja varovanja pred tveganji v primerih, ko skupina izvedeni finančni instrument, ki je bil označen kot instrument za varovanje pred tveganjem, prenovi z namenom izpolnjevanja določenih meril. Spremembe standarda mora skupina uporabiti tudi za nazaj. Navedene spremembe ne vplivajo na skupinske računovodske izkaze.

OPMSRP 21 Dajatve

OPMSRP 21 pojasnjuje, da skupina pripozna obveznost plačila dajatve v trenutku, ko pride do dejavnosti, ki jo opisuje navezujoča se zakonodaja, in ki povzroči plačilo dajatve. OPMSRP podrobneje pojasnjuje, da podjetje obveznosti plačila dajatve, ki nastane, ko je dosežen minimalni prag, ne sme pripoznati vse dokler ta določena minimalna vrednost ni dosežena. Spremembe pojasnijo OPMSRP 21 mora skupina uporabiti za nazaj. Pojasnilo ne vpliva na računovodske izkaze skupine, saj je le-ta že v predhodnih obdobjih svoje obveznosti pripoznala v skladu z določili MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva skladno z zahtevami OPMSRP 21.

Izboljšave MSRP v obdobju 2010-2012

V obdobju 2010-2012 je Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde objavil sedem sprememb šestih standardov, vključno s spremembo MSRP 13 Merjenje poštenih vrednosti. Spremembe MSRP 13 stopijo v veljavo nemudoma in veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2014 ali pozneje. V poglavju Podlaga za zaključke Odbor podrobneje pojasnjuje, da lahko podjetje kratkoročne terjatve in obveznosti, za katere ne obstaja dogovor o višini obrestne mere, vrednoti v višini zneska, ki je naveden na računu, v kolikor je vpliv razobrestenja terjatev in obveznosti nepomemben. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine.

Izboljšave MSRP v obdobju 2011-2013

V obdobju 2011-2013 je Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde objavil štiri spremembe štirih standardov, vključno s spremembo MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja. Spremembe standarda stopijo v veljavo nemudoma in veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2014 ali pozneje. V poglavju Podlage za zaključke Odbor podrobneje pojasnjuje, da lahko skupina izbere med uporabo trenutno veljavnega standarda ali spremenjenega standarda, katerega uporaba še ni obvezna. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena pod pogojem, da ga podjetje uporabi dosledno v vseh obdobjih, ki so predstavljena v računovodskih izkazih, ki so prvič pripravljeni v skladu z MSRP. Spremembe MSRP 1 ne vplivajo na računovodske izkaze skupine, saj skupina svoje računovodske izkaze že pripravlja v skladu z določili MSRP.

Pomembne poslovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov skupine 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, popravke vrednosti dvomljivih terjatev in tožbene zahtevke. 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

morala uprava poleg ocen, ki najbolj vplivajo na vrednosti v računovodskih izkazih, presoditi tudi postavko opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva.

Skupina meni, da ni dejavnikov, ki bi nakazovale potrebo po oslabitvi opredmetenih ali neopredmetenih osnovnih sredstev.

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 2,33% in 30%. Amortizacijske stopnje se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva skupine obsegajo zemljišča, gradbene objekte, stanovanja, počitniške zgradbe, opremo, investicije v teku ter terjatve za predujme za opredmetena osnovna sredstva. Ločeno se izkazujejo osnovna sredstva v pridobivanju in uporabi. Del opredmetenih osnovnih sredstev, ki se oddajajo v najem je prenesen med naložbene nepremičnine. Deli opredmetenih osnovnih sredstev večje vrednosti, ki imajo različne dobe koristnosti, se obračunavajo kot posamezna opredmetena osnovna sredstva.

Opredmeteno osnovno sredstvo se na začetku ovrednoti po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo. Opredmetena osnovna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju opredmetenega sredstva je podjetje za svojo računovodsko usmeritev izbralo model nabavne vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

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

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

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja in amortizacijske stopnje, ki se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb in se uporabljajo za zgradbe v višini 2,3% do 6% (povprečna stopnja amortiziranja zgradb ne presega 3%) in za opremo v višini od 6,67% do 30%. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Zemljišča se ne amortizirajo.

Družba prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2014 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: od 2,3% do 5%. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v izkazu poslovnega izida. Naložbene nepremičnine se v letu 2014 niso prevrednotovale.

Finančne naložbe

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

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

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

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

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

Oslabitev finančnih sredstev

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

Zaloge

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

Terjatve

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

Kratkoročne poslovne terjatve so pripoznane v vrednosti izdanih računov, zmanjšane za morebitne popravke vrednosti. Terjatve, ki niso poravnane se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se v breme stroškov oblikuje popravek vrednosti terjatev. Popravki vrednosti terjatev se v skupini oblikujejo na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se oblikujejo popravki vrednosti terjatev, praviloma na podlagi verodostojnih knjigovodskih listin. Ko se zaradi njih začne sodni postopek le-te dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.). Udenarjeni del že odpisanih in iz evidence izločenih terjatev se prikazuje v prihodkih.

Denarna sredstva

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

Kapital

Osnovni kapital predstavljajo vpisane delnice. Če družba iz skupine pridobi delnice obvladujoče družbe, je vrednost plačila za nakup delnic izkazana v postavki lastnih delnic, do datuma, ko se te delnice prodajo ali umaknejo. Celotni kapital sestavljajo osnovni kapital, kapitalne rezerve, rezerve iz dobička, presežek iz prevrednotenja, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček. V skupinskih izkazih se lahko v kapitalu pojavi tudi delež manjšinskih lastnikov.

Dolgoročne rezervacije

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

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

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

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

Državne podpore

Državne podpore se v 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 ter obveznosti za dobljena predplačila.

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

Zasluzki zaposlencev

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

Kratkoročne časovne razmejitve

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve in obveznosti, ki se bodo pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten. V aktivnih časovnih razmejitvah skupine so zajeti kratkoročno odloženi stroški in kratkoročno nezaračunani prihodki, v pasivnih pa kratkoročno vnaprej vračunani stroški in kratkoročno odloženi prihodki. Kratkoročne časovne razmejitve se ne prevrednotujejo.

Ob zaključnem računu se preveri realnost in upravičenost njihovega obstoja.

Prihodki

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

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

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

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

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

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

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

Odhodki

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

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

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

Davčno leto je enako poslovnemu in traja od 1.1. do 31.12. istega leta.

Davek od dohodkov pravnih oseb poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Izkaže se v izkazu poslovnega izida. Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi stopenj, veljavnih na dan bilance stanja 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 koristiti 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 bilanc stanja družb v skupini na dan 31.12.2014 in 31.12.2013, iz podatkov izkaza poslovnega izida družb v skupini za leto 2014 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Novi Standardi in pojasnila, ki še niso veljavni

Standardi in pojasnila, ki so predstavljena v nadaljevanju, do datuma skupinskih računovodskih izkazov še niso stopila v veljavo. Skupina bo ustrezne standarde in pojasnila uporabila pri pripravi svojih računovodskih izkazov, ob njihovi uveljavitvi.

MSRP 9 Finančni instrumenti

Julija 2014 je Odbor za mednarodne računovodske standarde objavil končno različico standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, ki vsebuje zahteve vseh posameznih faz projekta prenove MRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice standarda MSRP 9. Prenovljeni standard uvaja nove zahteve glede razvrščanja in merjenja finančnih sredstev in obveznosti, pripoznanja njihove oslabilte in računovodskega varovanja pred tveganji. Prenovljeni standard MSRP 9 velja za poslovna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali pozneje. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Spremembe standarda morajo podjetja uporabiti za nazaj, pri čemer pa predstavitev primerjanih podatkov ni obvezna. Zgodnja uporaba predhodnih različic standarda MSRP 9, ki so bile objavljene v letih 2009, 2010 in 2013 je dovoljena pod pogojem, da je podjetje izvedlo prehod na MSRP kadarkoli v obdobju pred 1. februarjem 2015. Sprejem prenovljenega standarda MSRP 9 bo imel vpliv na razvrščanje in merjenje finančnih sredstev skupine, ne bo pa vplival na razvrstitev in merjenje njenih finančnih obveznosti.

MSRP 14 razmejitve ki izhajajo iz reguliranih storitev

MSRP 14 je neobvezen standard, ki podjetjem omogoča, da ob prvi uporabi Mednarodnih standardov računovodskega poročanja, v večji meri nadaljujejo z obračunavanjem razmejitev ki izhajajo iz reguliranih storitev v skladu s predhodno splošno sprejetimi računovodskimi načeli. Podjetja, ki se odločijo za uporabo novega standarda morajo regulirane postavke časovnih razmejitev pripoznati ločeno v izkazu finančnega položaja, v ločenih postavkah v izkazu uspeha in izkazu drugega vseobsegajočega dobička pa razkriti vse spremembe na teh kontih. Standard zahteva od podjetij razkritje značilnosti reguliranja in s tem povezanimi tveganj ter njegov vpliv na računovodske izkaze podjetij. Standard MSRP 14 velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje. Glede na to, da skupina svoje računovodske izkaze že pripravlja na podlagi zahtev mednarodnih standardov računovodskega poročanja, novi standard nima nikakršnega vpliva nanjo.

Dopolnitve MRS 19 Zasluzki zaposlencev: Prispevki zaposlencev

MRS 19 od podjetij zahteva, da pri pripoznanju zaslužkov zaposlencev upoštevajo tudi prispevke zaposlencev ali tretjih oseb. Kadar so prispevki v obliki storitev, mora podjetje pripoznati z njimi povezano obveznost v obdobju, v katerem je storitev opravljena. Dopolnitve standarda podrobneje pojasnjujejo, da sme podjetje v primeru, da je višina prispevka neodvisna od delovne dobe pri delodajalcu, te prispevke pripoznati kot zmanjšanje stroškov storitev v obdobju v katerem je storitev opravljena, namesto da bi prispevke razporedilo skozi celotno obdobje zaposlitve. Dopolnitve standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Skupina ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene skupinske računovodske izkaze, saj nobena od družb v skupini

nima vzpostavljenega načrta zaslužkov zaposlencev, v katerega bi se zbirali prispevki zaposlencev ali tretjih oseb.

Izboljšave MSRP v obdobju 2010-2012

Izboljšave standardov veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Skupina ne pričakuje, da bodo spremembe standardov pomembno vplivale na njene skupinske računovodske izkaze. Izboljšave standardov vključujejo:

MSRP 2 Plačilo z delnicami

Dopolnitev standarda, ki ga morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja, podrobneje pojasnjuje različne zadeve v zvezi z opredelitvijo pojma delovanje in pogojev opravljanja storitev, ki so zahtevani pogoji, in pojasnjuje:

- Pogoj za delovanje mora vsebovati tudi pogoj za opravljanje storitev
- Cilj delovanja mora biti dosežen s posredovanjem storitev nasprotne stranke
- Cilj delovanja se lahko nanaša na poslovanje ali dejavnosti podjetja ali drugih podjetij v isti skupini
- Pogoj za delovanje je lahko tržen ali netržen
- Če ne glede na razlog nasprotna stranka preneha s posredovanjem storitev v odmerni dobi se šteje, da pogoj za opravljanje storitev ni izpolnjen.

MSRP 3 Poslovne združitve

Dopolnitev standarda, ki podrobneje pojasnjuje, da morajo podjetja po prvem pripoznanju vse dogovore o pogojnem plačilu, ki so razvrščeni med obveznosti (ali sredstva) iz naslova poslovne združitve, pripoznati po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida ne glede na to, ali dogovori spadajo v okvir standarda MSRP 9 ali MRS 39, ali ne. Dopolnitve standarda morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 8 Poslovni odseki

Dopolnitve standarda, ki jih morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja, podrobneje pojasnjujejo:

- Podjetje mora razkriti presoje, ki jih je poslovodstvo uporabilo pri določitvi skupnega sodila iz 12. člena MSRP 8 ter priložiti kratek opis poslovnih odsekov, za katere je podjetje uporabilo skupno sodilo. Poleg tega mora podjetje navesti ekonomske značilnosti teh odsekov kot sta na primer prodaja in bruto marža, na podlagi katerih je podjetje presodilo o tem ali so si poslovni segmenti medsebojno podobni ali ne.
- Razkritje uskladištev sredstev poslovnih odsekov s celotnimi sredstvi podjetja je potrebno le, če podjetje rezultate uskladištev poroča osebam, ki v podjetju sprejemajo poslovne odločitve. Enako velja tudi za razkritje obveznosti poslovnih odsekov.

MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva in MRS 38 Neopredmetena dolgoročna sredstva

Dopolnilo pojasnjuje, da lahko v skladu z zahtevami MRS 16 in MRS 38, podjetje prevrednoti sredstvo na podlagi objavljenih podatkov o bruto vrednosti sredstva ali njegove neodpisane vrednosti. Poleg tega dopolnilo tudi določa, da je amortizacije sredstva razlika med njegovo bruto in neodpisano vrednostjo. Dopolnilo standarda morajo podjetja uporabiti za nazaj.

MRS 24 Razkrivanje povezanih strank

Dopolnilo pojasnjuje, da je upravljavsko podjetje, t.j. podjetje, ki drugemu podjetju posreduje ključne storitve upravljanja, povezana stranka, za katero veljajo vse zahteve v zvezi z razkrivanjem povezanih strank. Poleg tega mora podjetje, ki je koristnik storitev upravljavskega podjetja, razkriti stroške teh storitev. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za nazaj.

Letne izboljšave standardov in pojasnil v obdobju 2011-2013

Izboljšave standardov veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Skupina ne pričakuje, da bodo imele spremembe standardov pomemben vpliv na njene skupinske računovodske izkaze. Izboljšave standardov vključujejo:

MSRP 3 Poslovne združitve

Dopolnilo pojasnjuje, da so v okviru izjem od zahtev standarda MSRP 3:

- izzvzeti ne le skupni podvigi, temveč tudi skupni aranžmaji
- izjeme od zahtev MSRP 3 veljajo le za obračunavanje skupnih aranžmajev v računovodskih izkazih skupnega aranžmaja. Dopolnila morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 13 Merjenje poštene vrednosti

S tem dopolnilom Odbor pojasnjuje, da lahko podjetje izjeme od zahtev MSRP 13 uporabi ne le v zvezi s finančnimi sredstvi in obveznostmi, temveč tudi v povezavi z drugimi pogodbami, ki spadajo v okvir zahtev standardov MSRP 9 ali MRS 39. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MRS 40 Naložbene nepremičnine

Opredelitev pomožnih storitev po MRS 40 loči med naložbenimi nepremičninami in lastniškimi nepremičninami (t.j. opredmetenimi osnovnimi sredstvi). Dopolnilo, ki pojasnjuje, da mora podjetje pri določanju, ali predstavlja posel nakup sredstva ali poslovno združitev, upoštevati opredelitev pomožnih storitev, kot jo predlaga MSRP 3 in ne MRS 40. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s strankami

Odbor za mednarodne računovodske standarde je maja 2014 objavil standard MSRP 15, ki uvaja nov pet-stopenjski model pripoznanja prihodkov, ki jih podjetje doseže na podlagi pogodb s strankami. V skladu z določili MSRP 15 podjetje pripozna prihodke v višini, ki odraža znesek kupnine, za katero podjetje meni, da mu pripada iz naslova prenosa blaga in posredovanja storitev kupcu. Računovodska načela iz MSRP 15 tako nudijo bolj strukturiran pristop pri merjenju in pripoznanju prihodkov. Nov standard velja za vsa podjetja in nadomešča obstoječe zahteve mednarodnih standardov računovodskega poročanja v zvezi s pripoznavanjem prihodkov. Popolna uporaba novega standarda velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. Januarja 2017 ali pozneje, prilagojeno obliko standarda pa morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Skupina pregleduje vpliv novega standarda in ga bo uporabila ob njegovi uveljavitvi.

Dopolnila MSRP 11 Skupni aranžmaji: Obračunavanje nakupa deležev

Skladno z dopolnili MSRP 11 mora podjetje, ki je stranka v skupnem obvladovanju, pri obračunu nakupa deleža v skupaj obvladovanem podjetju, katerega dejavnost predstavlja poslovanje, uporabiti ustrezna računovodska načela standarda MSRP 3, ki veljajo za obračunavanje poslovnih združitvev. Dopolnitve dodatno pojasnjujejo, da ob nakupu dodanih deležev v istem skupaj obvladovanem podjetju, podjetje svojih obstoječih deležev ne sme ponovno izmeriti vse dokler obstaja skupno obvladovanje. Poleg tega je Odbor v obseg standarda MSRP 11 vključil izjeme, ki določajo, da dopolnila ne veljajo v primeru da stranke, ki so udeležene v skupnem obvladovanju, (vključno s podjetjem, ki poroča), obvladuje isto matično podjetje.

Dopolnila veljajo za obračunavanje nakupa tako prvotnih deležev v skupaj obvladovanem podjetju kakor tudi dodatnih deležev v istem skupaj obvladovanem podjetju. Dopolnila veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Skupina ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda MSRP 11 vplivale na njene skupinske računovodske izkaze.

Dopolnitve MRS 16 in MRS 38: Pojasnilo s sprejemljivih metodah za obračun amortizacije

S temi dopolnitvami Odbor pojasnjuje računovodska načela standardov MRS 16 in MRS 38, ki določajo, da prihodki odražajo vzorec ekonomskih koristi, ki jih podjetje ustvarja pri poslovanju (katerega del je tudi sredstvo), in ne ekonomske koristi, ki jih podjetje izkoristi z uporabo sredstva. Glede na to za obračun amortizacije opredmetenih osnovnih sredstev podjetje ne more uporabiti prihodkovne metode, lahko pa jo v zelo omejenih okoliščinah uporabi za obračun amortizacije neopredmetenih dolgoročnih sredstev.

Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. Januarja 2016 ali pozneje, Zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene skupinske računovodske izkaze saj za obračun amortizacije nedolgoročnih sredstev skupina ne uporablja prihodkovne metode.

Dopolnitve MRS 16 in MRS 41 Kmetijstvo: Rodovitne rastline (Bearer Plants)

Dopolnitve standardov spreminjajo zahteve pri obračunavanju bioloških sredstev, ki izpolnjujejo opredelitev rodovitnih rastlin. V skladu s temi dopolnitvami biološka sredstva, ki izpolnjujejo opredelitev rodovitnih rastlin, ne spadajo več v okvir zahtev MRS 41, temveč MRS 16. Tako mora v skladu z zahtevami MRS 16 podjetje po prvotnem pripoznanju rodovitnih rastlin, te izmeriti po skupnih stroških (pred zapadlostjo) in z uporabo stroškovnega modela, oziroma modela prevrednotenja (po zapadlosti). Poleg tega dopolnitve MRS 16 in MRS 41 zahtevajo, da podjetja pridelek, ki raste na rodovitnih rastlinah, izmerijo po poštenu vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje v skladu z določili MRS 41. Vladne subvencije za rodovitne rastline morajo podjetja obračunati v skladu z MRS 20 Obračunavanje

državnih podpor in razkrivanje državne pomoči. Dopolnitve, ki so veljavne za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje, morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba standardov je dovoljena. Skupina ne pričakuje, da bodo navedena dopolnila vplivala na njene skupinske računovodske izkaze saj med svojimi sredstvi nima rodovitnih rastlin.

Dopolnitve MRS 27: Kapitalska metoda v ločenih računovodskih izkazih

Dopolnitve standarda MRS 27 podjetjem omogočajo, da v svojih ločenih računovodskih izkazih naložbe v odvisne družbe, skupne podvige in pridružena podjetja pripoznajo po kapitalski metodi. Podjetja, ki svoje računovodske izkaze že pripravljajo v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in, ki se določijo za prehod na kapitalsko metodo v svojih ločenih računovodskih izkazih, bodo morale dopolnitve MRS 27 uporabiti za nazaj. Pri prvi uporabi mednarodnih računovodskih standardov pa bodo morala podjetja, ki se odločijo za uporabo kapitalske metode v svojih ločenih računovodskih izkazih, to metodo uporabiti z dnem prehoda na MSRP. Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene skupinske računovodske izkaze.

Predpostavka delujočega podjetja

Na dan 31.12.2014 so kratkoročne obveznosti skupine višje od njenih kratkoročnih sredstev za 5.648.534 evrov. Posojila v višini 5,2 mio evrov zapadejo v začetku leta 2015. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je uprava UNION HOTELI d.d. izvedla vse potrebne ukrepe. Družba UNION HOTELI d.d. je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

Poslovodstvo ocenjuje, da je uporaba predpostavke delujočega podjetja pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov za obdobje, končano 31.12.2014, ustrezna.

Preračun tujih valut

Konsolidirani računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalna valuta skupine. Posli v tuji valuti so v 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.

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	
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	2014	2013
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini	8.391	11.717
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	14.197.667	14.483.644
Prihodki od najemnin na domačem trgu	455.980	683.412
SKUPAJ	14.662.038	15.178.773

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

					v EUR
	Proizvajalni stroški 2014	Stroški prodajanja 2014	Stroški splošnih dejavnosti 2014	SKUPAJ 2014	SKUPAJ 2013
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	42.816		0	42.816	49.372
Stroški materiala	2.201.038	14.440	49.783	2.265.261	2.337.426
Stroški storitev	2.793.777	407.628	516.403	3.717.808	3.604.413
Stroški dela	3.683.453	660.489	1.525.128	5.869.070	5.618.124
Amortizacija	2.120.575	8.675	37.600	2.166.850	2.257.657
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	730	730	797
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0		106.103	106.103	170.158
Rezervacije			109.000	109.000	50.000
Drugi poslovni odhodki	315.805	565	80.261	396.631	327.538
SKUPAJ	11.157.464	1.091.797	2.425.009	14.674.269	14.415.485

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih se v znesku 106.103 EUR nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 16).

Med rezervacijami v višini 109.000 evrov je zajeta dodatno oblikovana rezervacija v letu 2014 v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

			v EUR
P o s t a v k a	2014	2013	
I. SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0	
1. Sprememba vrednosti zalog proizvodov - skupina	0	0	
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov - ostalo	0	0	
II. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	6.025.885	5.991.211	
1. Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini	0	0	
2. Nabavna vrednost prodanega blaga	42.816	49.372	
3. Stroški materiala - nabava v skupini	0	409	
4. Stroški materiala	2.265.261	2.337.017	
5. Stroški storitev v skupini	31.902	44.549	
6. Stroški storitev	3.685.906	3.559.864	
III. STROŠKI DELA	5.869.070	5.618.124	
1. Plače in nadomestila plač	3.892.916	3.920.784	
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	451.067	500.710	
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	292.745	286.621	
4. Drugi stroški dela	1.232.342	910.009	
IV. AMORTIZACIJA	2.166.850	2.257.657	
1. Amortizacija neopredmetenih sredstev	13.085	50.386	
2. Amortizacija nepremičnin	1.641.818	1.694.140	
3. Amortizacija naložbenih nepremičnin	96.015	99.434	
4. Amortizacija opreme	415.932	413.697	
V. OSTALI STROŠKI	612.464	548.493	
1. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - v skupini	0	0	
2. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	730	797	
3. Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	106.103	170.158	
4. Druge rezervacije	109.000	50.000	
5. Drugi odhodki poslovanja	396.631	327.538	
VI. POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	14.674.269	14.415.485	

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	2014	2013
Prihodki od odprave rezervacij	36.941	142.791
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	369.583	160.830
Prevrednotovalni poslovni prihodki	95.637	506.431
SKUPAJ	502.161	810.052

V letu 2014 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prihodki od odprave rezervacij v višini 36.941 evrov katere sestavljajo odprava rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine v letu 2014;
- prevrednotovalni poslovni prihodki v višini 95.637 evrov katere sestavljajo prihodki iz naslova popravljenih izterjanih terjatev (94.256 evrov) ter prihodki od razlike med prodajno in knjigovodsko vrednostjo sredstev pri prodaji osnovnih sredstev (907 evrov);
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 369.583 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2014, prihodki od ostalih subvencij in donacij ter prihodkov od invalidnin, prejete odškodnine ter ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

	v EUR	
Finančni prihodki	2014	2013
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	25.020	21.760
Finančni prihodki iz deležev - prihodki od prodaje dolgoročnih finančnih naložb	99.343	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (v skupini)	0	3.031
Finančni prihodki iz posojil - obresti (pridružene družbe)	0	2.016
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	10.928	20.269
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.965	4.504
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	5.378	3.257
SKUPAJ	143.634	54.837

Med finančnimi prihodki v obravnavanem obdobju skupina izkazuje tudi finančne prihodke od prodaje delnic Zavarovalnice Triglav d.d. in obveznice SOS2E v višini 99.266 evrov.

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v EUR	
Finančni odhodki	2014	2013
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	312.044	293.736
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (pridružene družbe)	0	48.262
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	66.955	65.338
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.725	1.526
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	1.182	4.954
Finančni odhodki iz oslabitve	0	1.205.022
SKUPAJ	381.906	1.618.838

Finančni odhodki so v letu 2014 v primerjavi z letom 2013 nižji za 1.236.932 evrov. Finančni odhodki so v letu 2014 nižji, ker je skupina v letu 2013 slabila delnice v višini 1.205.022 evrov (slabitev naložbe

Abanka d.d. v višini 221.350 evrov in slabitev naložbe Factor banka d.d. 983.672 evrov). KDD D.D. je dne 19.12.2013 iz centralnega registra nematerializiranih vrednostnih papirjev izbrisala vse delnice Abanke d.d. z oznako ABKN ter vse delnice Factor banke d.d. z oznako FBN. KDD D.D. je izbris teh vrednostnih papirjev opravila na podlagi odločb Banke Slovenije z dne 17.12.2013. Z navedenimi odločbami je Banka Slovenije odločila, da se razveljavijo vse delnice Abanke d.d. z oznako ABKN ter vse delnice Factor banke d.d. z oznako FBN.

Pojasnilo 9: Davek od dohodka pravnih oseb in odloženi davek

Davek od dohodka pravnih oseb:

Odmerjeni davek skupine v višini 104.312 evrov je davek, ki bo plačan od obdavčljivega dobička družbe UNION HOTELI d.d. za poslovno leto 2014. Družba IP Central d.o.o. v letu 2014 ne izkazuje obdavčljivega dobička.

Odloženi davek:

	v EUR		
	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2013	107.361	117.498	10.137
Popravki po otvoritveni bilanci (+/-)			0
Stanje odloženih davkov 01.01.2014	107.361	117.498	10.137
Odbitnečasne razlike (+)	15.180	15.180	
Obdavčljivečasne razlike (+)	-8.841		8.841
Izraba odbitnihčasnih razlik (-)	-31.262	-31.262	
Odprava obdavčljivihčasnih razlik (-)	18.978		-18.978
Stanje odloženih davkov 31.12.2014	101.416	101.416	0

	v EUR	
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:	2014	2013
- v poslovnem izidu (+/-)	-16.083	1.500
- v kapitalu - presežek iz prevrednotenja (+/-)	10.138	-34.531
SKUPAJ	-5.945	-33.031

Odloženi davki so izračunani začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij, popravkov vrednosti terjatev ter začasne razlike iz naslova prevrednotenja naložb v breme presežka iz prevrednotenja. Terjatve in obveznosti za odloženi davek so v okviru bilance stanja izkazane v pobotnem znesku in v letu 2014 znašajo 101.416 evrov (v letu 2013 107.361 evrov).

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

	v EUR	
Čisti poslovni izid na delnico	2014	2013
Čisti poslovni izid podjetij v skupini	131.263	10.839
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid podjetij v skupini na delnico	0,07	0,01

Dividende	2014	2013
dividenda po sklepu skupščine	1.524.789	2.009.133
izplačane dividende	373.696	2.003.038
Dividende na delnico	0,85	1,12

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2014:

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	587.264	17.294	604.558
Popravki po otvoritvi			0
Nabavna vrednost 01.01.2014	587.264	17.294	604.558
Neposredna povečanja - nakupi	9.383		9.383
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-6.146	-6.146
Nabavna vrednost 31.12.2014	596.647	11.148	607.795
Popravek vrednosti 31.12.2013	562.922	0	562.922
Popravek po otvoritvi			0
Popravek vrednosti 01.01.2014	562.922	0	562.922
Amortizacija v letu	13.086		13.086
Popravek vrednosti 31.12.2014	576.008	0	576.008
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	20.639	11.148	31.787
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	24.342	17.294	41.636

Med neopredmetenimi sredstvi skupina izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, CGP ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2014 niso bila zastavljena.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2013:

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	714.201	19.019	733.220
Popravki po otvoritvi			0
Nabavna vrednost 01.01.2013	714.201	19.019	733.220
Neposredna povečanja - nakupi	5.157		5.157
Prenos med družbami v skupini - nakup	7.012		7.012
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-139.106	-1.725	-140.831
Nabavna vrednost 31.12.2013	587.264	17.294	604.558
Popravek vrednosti 31.12.2012	651.642		651.642
Popravek po otvoritvi			0
Popravek vrednosti 01.01.2013	651.642	0	651.642
Amortizacija v letu	50.386		50.386
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-139.106		-139.106
Popravek vrednosti 31.12.2013	562.922	0	562.922
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	24.342	17.294	41.636
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	62.559	19.019	81.578

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2014:**

										v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predjumi za pridobitev opredmete nih osnovnih	Skupaj oprema	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	3.902.058	71.007.655	0	74.909.713	12.081.218	501.616	0		12.582.834	87.492.547
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Nabavna vrednost 01.01.2014	3.902.058	71.007.655	0	74.909.713	12.081.218	501.616	0	0	12.582.834	87.492.547
Neposredna povečanja - nakupi			199.531	199.531			267.619	3.395	271.014	470.545
Prenos iz investicij v teku		67.894	-68.894	-1.000	191.189	565	-201.136		-9.382	-10.382
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-213.366	-1.000			-214.366	-214.366
Nabavna vrednost 31.12.2014	3.902.058	71.075.549	130.637	75.108.244	12.059.041	501.181	66.483	3.395	12.630.100	87.738.344
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	39.214.687	0	39.214.687	9.867.194	44.374	0		9.911.568	49.126.255
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Popravek vrednosti 01.01.2014	0	39.214.687	0	39.214.687	9.867.194	44.374	0	0	9.911.568	49.126.255
Amortizacija		1.641.818		1.641.818	415.539	392			415.931	2.057.749
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-195.957	-1.000			-196.957	-196.957
Popravek vrednosti 31.12.2014	0	40.856.505	0	40.856.505	10.086.776	43.766	0	0	10.130.542	50.987.047
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	3.902.058	30.219.044	130.637	34.251.739	1.972.265	457.415	66.483	3.395	2.499.558	36.751.298
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	3.902.058	31.792.968	0	35.695.026	2.214.024	457.242	0	0	2.671.266	38.366.292

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31.12.2014 znaša 12.350.111 EUR. Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d.d. Knjigovodska vrednost sredstev nabavljenih s finančnim najemom (13. nadstropje Hotela Lev), znaša na dan 31.12.2014 1.077.521 evrov.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2014 niso bila oslABLJENA.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2013:

										v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju		Skupaj oprema	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	3.926.201	70.410.119	419.148	74.755.468	12.015.525	501.365	64.170		12.581.060	87.336.528
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Nabavna vrednost 01.01.2013	3.926.201	70.410.119	419.148	74.755.468	12.015.525	501.365	64.170		12.581.060	87.336.528
Neposredna povečanja - nakupi			178.388	178.388			79.163		79.163	257.551
Prenos iz investicij v teku		597.536	-597.536	0	205.038	251	-205.289		0	0
Prenos med družbami v skupini - nakup				0			61.956		61.956	61.956
Zmanjšanja - prodaja	-24.143			-24.143	-5.215				-5.215	-29.358
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-130.320				-130.320	-130.320
Prenosi med kategorijami OOS				0	-3.810				-3.810	-3.810
Nabavna vrednost 31.12.2013	3.902.058	71.007.655	0	74.909.713	12.081.218	501.616	0		12.582.834	87.492.547
Popravek vrednosti 31.12.2012		37.521.036		37.521.036	9.592.518	43.900			9.636.418	47.157.454
Popravki po otvoritveni bilanci				0					0	0
Popravek vrednosti 01.01.2013	0	37.521.036	0	37.521.036	9.592.518	43.900	0		9.636.418	47.157.454
Amortizacija		1.694.140		1.694.140	413.224	474			413.698	2.107.838
Zmanjšanja - prodaja				0	-5.215				-5.215	-5.215
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-489		-489	-129.523				-129.523	-130.012
Prenosi med kategorijami OOS				0	-3.810				-3.810	-3.810
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	39.214.687	0	39.214.687	9.867.194	44.374	0		9.911.568	49.126.255
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	3.902.058	31.792.968	0	35.695.026	2.214.024	457.242	0		2.671.266	38.366.292
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	3.926.201	32.889.083	419.148	37.234.432	2.423.007	457.465	64.170		2.944.642	40.179.074

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2014:**

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	36.260	4.769.736	4.805.996
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2014	36.260	4.769.736	4.805.996
Neposredna povečanja		1.000	1.000
Nabavna vrednost 31.12.2014	36.260	4.770.736	4.806.996
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	899.698	899.698
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2014	0	899.698	899.698
Amortizacija	0	96.015	96.015
Popravek vrednosti 31.12.2014	0	995.713	995.713
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	36.260	3.775.023	3.811.283
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	36.260	3.870.038	3.906.298

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31.12.2014 znaša 1.863.368 EUR. Na naložbenih nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Banke Sparkasse, d.d.

Knjigovodska vrednost dveh nadstropji Hotela Lev (11. in 12. nadstropje) nabavljenih s finančnim najemom, ki se oddajata v najem znaša na dan 31.12.2014 1.456.521 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 4 – čisti prihodki iz prodaje.

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2013:

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	36.260	5.022.669	5.058.929
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Nabavna vrednost 01.01.2013	36.260	5.022.669	5.058.929
Zmanjšanja - prodaja		-252.928	-252.928
Nabavna vrednost 31.12.2013	36.260	4.769.741	4.806.001
Popravek vrednosti 31.12.2012	0	904.917	904.917
Popravki po otvoritveni bilanci	0	0	0
Popravek vrednosti 01.01.2013	0	904.917	904.917
Amortizacija	0	99.435	99.435
Zmanjšanja - prodaja		-104.649	-104.649
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	899.703	899.703
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	36.260	3.870.038	3.906.298
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	36.260	4.117.752	4.154.012

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	pridružene	druge		31.12.2014	31.12.2013
	=	+	+	+	-	=	
Naložbe v delnice in deleže	106.123	0	0	106.123		106.123	312.843
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	106.123	0	0	106.123	0	106.123	312.843
Dolgoročno dana posojila	524	0	0	524		524	9.289
Dolgoročno dana posojila z odkupom obveznic	0	0	0	0		0	61.273
SKUPAJ dolgoročna posojila	524	0	0	524	0	524	70.562
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	106.647	0	0	106.647	0	106.647	383.405

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2014 znašale 106.647 evrov in so se glede na leto 2013 spremenile oz. zmanjšale v skupnem znesku za 276.758 evrov.

Naložbe v delnice v višini 106.123 evrov predstavljajo naložbe Pokojninske družbe A in druge manjše naložbe. Skupina je konec leta 2014 prodala obveznice SOS2E in delnice Zavarovalnice Triglav d.d.

Skupina na dan 31.12.2014 izkazuje tudi dolgoročno dana posojila zaposlencem v višini 524 evrov (o.m.: TOM+3%, zapadlost: 2018, nezavarovano)

Pojasnilo 15: Zaloge

v EUR				
Zaloge	31.12.2014			31.12.2013
	Nabavna vrednost (+)	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog (-)	Knjigovodska vrednost	
Surovine in material	212.877	0	212.877	142.621
Trgovsko blago	1.909	0	1.909	3.191
Predujmi za zaloge	7.362	0	7.362	9.632
SKUPAJ	222.148	0	222.148	155.444

Zaloge na dan 31.12.2014 niso zastavljene. Pri inventurnem štetju ob koncu leta 2014 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali manjkov.

Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe

v EUR							
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	Od tega KFN v družbe:			Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vred.	
		v skupini	pridružene	druge		31.12.2014	31.12.2013
Terjatve za obresti iz naslova danih posojil	775	0	0	775		775	2.010
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	775	0	0	775	0	775	2.010
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	8.799	0	0	8.799		8.799	48.533
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	8.799	0	0	8.799	0	8.799	48.533
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	9.574	0	0	9.574	0	9.574	50.543

Kratkoročno dana posojila na dan 31.12.2014 v višini 8.799 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 728 evrov (1. posojilo 278 EUR: o.m.: TOM+3%, zapadlost: 2015, nezavarovano; 2. posojilo 450 EUR: o.m.: 4%, zapadlost: 2015, nezavarovano; skupno stanje posojil zaposlencem na dan 31.12.2013: 901 evro),
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil drugim družbam v višini 8.071 evrov (pogodbena obrestna mera, zapadlost 2015 zavarovanje: hipoteka; stanje na dan 31.12.2013: 10.760 evrov).

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

						v EUR
	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednosti zaradi oslabitve	
KRA TKOROČNE POSLOVNE TERJATVE		v skupini	pridruženih	drugih		31.12.2014 31.12.2013
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.300.325	4.675		1.295.650	-284.338	1.015.987 1.210.047
-od tega že zapadle na dan 31.12.	946.912	3.515		943.397	0	946.912 1.105.571
Dani kratkoročni predujmi in varščine	0	0	0	0	0	0 0
Kratkoročne terjatve iz poslovanja za tuj račun	0	0	0	0	0	0 0
Kratkoročne terjatve, povezane s fin.prihodki	14.669	0	0	14.669	-8.790	5.879 7.714
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	86.994	0	0	86.994	0	86.994 87.379
Druge kratkoročne poslovne terjatve	32.699	0	0	32.699	0	32.699 67.121
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.434.687	4.675	0	1.430.012	-293.128	1.141.559 1.372.261

Na dan 31.12.2014 je v plačilo zapadlo za 946.912 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 1.105.571 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabitev.

					v EUR
POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2014	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:			2013
		v skupini	pridruženih	drugih	
Stanje 1.1.	312.768			312.768	313.147
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-94.730			-94.730	-129.428
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-31.013			-31.013	-40.610
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	106.103			106.103	169.659
Stanje 31.12.	293.128	0	0	293.128	312.768

Terjatve v višini 62.439 evrov so zavarovanje s hipoteko na nepremičnini, terjatve v višini 20.786 evrov pa so zavarovane z izvršnico.

Pojasnilo 18: Denarna sredstva

		v EUR
DENARNA SREDSTVA	31.12.2014	31.12.2013
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	18.138	17.033
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	1.699.778	1.796.892
SKUPAJ	1.717.916	1.813.925

Pojasnilo 19: Aktivne časovne razmejitve

		v EUR
KRA TKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	31.12.2014	31.12.2013
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	87.027	90.575
Kratkoročno nezaračunani prihodki	130.577	128.398
SKUPAJ	217.604	218.973

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2014, ki še niso bile zaključene in fakturirane (receptijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 20: Kapital

Osnovni kapital družbe in skupine UNION HOTELI je znašal na dan 31.12.2014 7.485.695,10 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31.12.2014 sestavljene iz:

- vplačanih presežkov kapitala v višini 1.207.236 evrov
- drugih kapitalskih rezerv v višini 13.364.882 evrov.

Če bi družba prevrednotila kapital z indeksom rasti življenjskih potrebščin v letu 2014 bi bil čisti poslovni izid nižji za 68.399 evrov.

Gibanje presežka iz prevrednotenja za leto 2014 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2014	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2014
Presežek iz prevrednotenja				
Presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb	59.632	52.006	-111.638	0
Presežek iz prevrednotenja drugih sredstev	0	-11.172		-11.172
Popravek vrednosti presežkov iz prevrednotenja za odloženi davek	-10.138	-8.841	18.979	0
SKUPAJ	49.494	31.993	-92.659	-11.172

Oblikovanje presežka iz prevrednotenja v znesku 52.006 EUR se nanaša na prevrednotenje finančne naložbe v delnice Zavarovalnice Triglav d.d., ki kotira na borzi na višjo pošteno vrednost po stanju dan 30.6.2014, odprava v znesku 111.638 EUR pa na prodajo delnic Zavarovalnice Triglav d.d. decembra 2014.

V letu 2014 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obe družbi v skupini, za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskimi izračuni so za aktuarsko izgubo v skupini v breme presežka iz prevrednotenja oblikovane rezervacije v višini 11.172 evrov.

Gibanje presežka iz prevrednotenja za leto 2013:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2013	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2013
Presežek iz prevrednotenja				
Presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb	-143.497	27.200	175.929	59.632
Popravek vrednosti presežkov iz prevrednotenja za odloženi davek	24.394	-4.624	-29.908	-10.138
SKUPAJ	-119.103	22.576	146.021	49.494

Pojasnilo 21: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

	v EUR						
	Rezervacije			Dolgoročne pasivne časovne razmejitve			
	Rezervacije za kočljive pogodbe	Rezervacije za pokojsnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Druge rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	Prejete državne podpore	Prejete donacije	Druge dolgoročne pasivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Stanje 31.12.2013	0	498.205	100.000	774.446	242.196	0	1.614.847
Popravki po otvoritveni bilanci							0
Stanje 01.01.2014	0	498.205	100.000	774.446	242.196	0	1.614.847
Oblikovanje	0		109.000	179.328		0	288.328
Druga povečanja	0	100.691		2.854		0	103.545
Koriščenje	0	-85.136		-300.826	-6.672	0	-392.634
Odprava	0	-44.305				0	-44.305
Druga zmanjšanja	0	-77		-2.565		0	-2.642
Stanje 31.12.2014	0	469.378	209.000	653.237	235.524	0	1.567.139

V letu 2014 sta bila izdelana aktuarska izračuna za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 1.1.2014 in 31.12.2014. 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 31.12.2014 znašajo 469.378 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 (2,5%);
- povprečni plači posameznika;
- rast osebnih dohodkov (1% na leto);
- višina odpravnine ob upokojitvi je v skladu s 70. členom panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije razen za zaposlene po individualni pogodbi;
- višine jubilejnih nagrad so enake višinam, ki so določene v 68. členu panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije, ki so usklajene s Sklepom o določitvi višine povračila stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov;
- prispevna stopnja delodajalca 16,1% (v primeru izplačil, ki so višja od zneskov, ki jih določa uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne všttevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med drugimi rezervacijami v višini 109.000 evrov je evidentirana dodatno oblikovana rezervacija v letu 2014 v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Med prejetimi državnimi podporami so v višini 590.094 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke. Med prejetimi državnimi podporami je med drugim na dan 31.12.2014 izkazan neizkoriščen del odstopljenih prispevkov v višini 795 evrov (stanje na dan 31.12.2013 113.319 evrov), ki izvira iz upravičenj družbe IP Central d.o.o. kot invalidskega podjetja. Sredstva iz naslova oprostitev in ugodnosti pri plačevanju prispevkov je družba porabila za namene iz 41. in 42. člena Uredbe o splošnih skupinskih izjemah (75% bruto bruto plač invalidov in za stroške odplačila kredita v zvezi z nakupom hotela Central s pripadajočimi prostori in Franky's bar). Preostali znesek v višini 62.348 evrov predstavljajo sredstva iz naslova odstopljenih prispevkov namenjena pokritju stroškov amortizacije.

Pojasnilo 22: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti	v EUR				
	Stanje dolga	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	31.12.2014	v letu 2015	v letu 2016	2017-2021	31.12.2013
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	5.400.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe	2.244.093	0	407.978	1.836.115	2.634.170
Dolgoročne finančne obveznosti	2.244.093	0	407.978	1.836.115	8.034.170
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	400.947	400.947			387.878
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	5.400.000	5.400.000			2.200.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke	0	0			96.798
Kratk.fin.obvez.v zvezi z razdelitvijo posl.izida	0	0			19.533
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.648	5.648			10.503
Kratkoročne finančne obveznosti	5.806.595	5.806.595	0	0	2.714.712
SKUPAJ	8.050.688	5.806.595	407.978	1.836.115	10.748.882

Finančne obveznosti v višini 5.405.648 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočemu zemljišču, finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 2.634.288 evrov so zavarovane z menicami, finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 10.752 evrov pa so nezavarovane.

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 2014 znašala 3,95 odstotka.

Pojasnilo 23: Poslovne obveznosti

	v EUR	
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.12.2014	31.12.2013
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	31.160	6.641
Kratkoročne poslovne obveznosti	31.12.2014	31.12.2013
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	1.986	2.977
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	852.647	545.426
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	854.633	548.403
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	259.363	11.942
Kratkoročne obveznosti za predujme	80.930	71.462
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	80.930	71.462
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	629.488	463.378
Kratkoročne obveznosti do države	165.179	55.987
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini	1.148.970	0
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge družbe	53.935	24.882
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.997.572	544.247
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	2.933.135	1.164.112

Med ostalimi kratkoročnimi poslovnimi obveznostmi na dan 31.12.2014 so izkazane tudi neizplačane dividende v višini 1.170.626 evrov (do ACH, d.d. 1.148.970, do drugih 21.656), medtem ko so obveznosti za neizplačane dividende v letu 2013 v višini 19.533 evrov evidentirane med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Izkazane neizplačane dividende izkazujejo razliko med stanjem kratkoročnih poslovnih obveznosti na dan 31.12.2014 v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2013.

Pojasnilo 24: Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

	v EUR	
KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	31.12.2014	31.12.2013
Vnaprej vračunani stroški oz. odhodki	295.117	199.221
Kratkoročno odloženi prihodki	13.464	7.714
SKUPAJ	308.581	206.935

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški za neizkoriščene dopuste iz leta 2014 v višini 136.220 evrov, ostali vnaprej vračunani stroški in odhodki v višini 158.897 evrov ter kratkoročno odloženi prihodki v višini 13.464 evrov.

Pojasnilo 25: V konsolidiranih računovodskih izkazih so izločene naslednje postavke:

- naložba v delež družbe IP Central, d.o.o., v višini 1.050.000 evrov in istočasno v pasivi kapital IP Centrala, d.o.o. ter negativni kapital (na postavki prenesenega dobička) za razliko med nabavno vrednostjo deleža v družbi IP Central, d.o.o. in kapitalom te družbe v višini 536.390 evrov;
- nepremičnine in oprema v višini 468.449€ - razlika med nabavno vrednostjo nepremičnin in opreme kupljenih s strani IP Central d.o.o. od Union hoteli d.d. in nabavno vrednostjo teh nepremičnin in opreme v UNION HOTELI d.d. pred prodajo, korigirano za znesek amortizacije;
- dano dolgoročno posojilo v skupini v višini 3.101.523€;
- prejeta dolgoročno posojilo v skupini v višini 3.101.523€;
- kratkoročne poslovne terjatve v skupini v višini 17.405 evrov;
- kratkoročne poslovne obveznosti v skupini v višini 17.405 evrov;
- kratkoročne aktivne časovne razmejitve v višini 11.551€;
- kratkoročne pasivne časovne razmejitve v višini 11.551€;

- čisti poslovni izid poslovnega leta v višini 468.449€: dobiček od prodaje OS (pozitivna razlika med prodajno in knjigovodsko sedanjo vrednostjo v zvezi s prodajo hotela Central s pripadajočimi prostori in Franky's barom) v višini 476.322 evrov in višja amortizacija v IP Central d.o.o. zaradi nove nabavne vrednosti OS (cenitev) v višini 7.873€;
- čisti prihodki od prodaje v skupini in stroški materiala in storitev v skupini v višini 149.083 evrov;
- drugi poslovni prihodki v višini 544.002€: dobiček od prodaje osnovnih sredstev (pozitivna razlika med prodajno in knjigovodsko sedanjo vrednostjo v zvezi s prodajo hotela Central s pripadajočimi prostori in Franky's barom) v višini 476.322 evrov in prihodki od odprave rezervacij zaradi prodaje hotela v višini 67.680€;
- finančni prihodki in finančni odhodki od obresti v skupini v višini 47.795 evrov
- stroški za rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine zaradi nakupa hotela v višini 67.680€
- amortizacija v IP Central d.o.o. zaradi nove nabavne vrednosti osnovnih sredstev (cenitev) v višini 7.873€

Pojasnilo 26: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualnih pogodbah

	v EUR	
Prejemki članov NS, uprave	2014	2013
Člani uprave	294.946	174.404
Člani nadzornega sveta	42.871	8.387
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	405.380	346.202
SKUPAJ	743.197	528.993

Op.: Informacija vsebuje vse prejemke, ki so jih člani organov vodenja in nadzora družb v skupini pridobili z opravljanjem nalog v družbah v skupini.

V skupini ni bilo odobrenih predujmov in posojil članom uprave, nadzornega sveta in zaposlenim po individualnih pogodbah ter danih poroštev za obveznosti. Do omenjenih skupin tudi ni dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev.

Pojasnilo 27: Znesek porabljen za revizorje

	v EUR	
Znesek (strošek) porabljen za revizorja (ZGD-1, 22. točka 1. odst. 69. člena)	2014	2013
Revidiranje letnega poročila in konsolidiranega letnega poročila GHU ter revizija odvisnih družb za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12..	15.700	15.760
SKUPAJ	15.700	15.760

Pojasnilo 28: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2014	31.12.2013
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)	2.634.288	4.026.858
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	5.416.932	6.717.681
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	100.817	111.577
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (izvršnice)	20.786	12.992
Blago, prevzeto na konsignacijo	23.583	0
SKUPAJ zabilančna evidenca	8.196.406	10.869.108

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

V skupini ima družba UNION HOTELI d.d. dogovorjen tudi kratkoročni limit v višini 400.000 evrov, ki pa na dan 31.12.2014 ni bil izkoriščen.

Pojasnilo 29: Transakcije s povezanimi družbami

Povezane družbe skupine UNION HOTELI predstavljajo obvladujoča družba ACH, d.d. ter družbe v skupini ACH. Transakcije s povezanimi družbami se niso odvijale pod netržnimi pogoji. V nadaljevanju so podane transakcije z obvladujočo družbo ter družbami v skupini ACH:

						v EUR
Povezane stranke - prihodki (2014)						SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Čisti prihodki od prodaje	204	5.490	1.467	8	1.222	8.391
Finančni prihodki iz posojil						0
SKUPAJ	204	5.490	1.467	8	1.222	8.391
						v EUR
Povezane stranke - odhodki (2014)						SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Stroški materiala						0
Stroški storitev		1.638		2.777	27.487	31.902
SKUPAJ	0	1.638	0	2.777	27.487	31.902
						v EUR
Povezane stranke - terjatve (2014)						SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Dolgoročne finančne naložbe v kapital						0
Dolgoročno dana posojila						0
Kratkoročne poslovne terjatve	227	3.841	473		134	4.675
Kratkoročne terjatve za obresti						0
Kratkoročno dana posojila						0
SKUPAJ	227	3.841	473	0	134	4.675
						v EUR
Povezane stranke - kratkoročne aktivne časovne						SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve					5.752	5.752
SKUPAJ	0	0	0	0	5.752	5.752
						v EUR
Povezane stranke - obveznosti (2014)						SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.148.970			1.415	571	1.150.956
SKUPAJ	1.148.970	0	0	1.415	571	1.150.956

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

Pojasnilo 30: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

(v EUR)	2014	2013
Dana posojila	9.323	119.095
Bruto terjatve brez terjatev do države	1.347.693	1.597.650
- od tega terjatve do kupcev	1.300.325	1.514.025
Denarna sredstva in depoziti	1.717.916	1.813.925
Skupaj	3.074.932	3.530.670

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do skupine) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. V letu 2012 je bil v družbi UNION HOTELI d.d. sprejet Organizacijski predpis o izterjavi terjatev s katerim smo formalizirali naše prodajne pogoje (pogoji prodaje na odprto, pogoje prodaje na recepcijah itd.) in sistem izterjave. Organizacijski predpis o izterjavi terjatev je stopil v veljavo 1.1.2013. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljševanju plačilne discipline kupcev.

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

V letu 2014 je bila prisotna povečana plačilna nedisciplina (tudi zaradi sezone 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, izvršnicami in hipotekami. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kvalitetnih zavarovanj, poizkušamo pridobiti vnaprejšnja plačila. V letu 2014 je skupina UNION HOTELI uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost bruto terjatev do kupcev:

(v EUR)	2014	2013
nezapadle	353.426	398.067
do 30 dni	190.092	254.613
od 31 do 60 dni	134.667	165.206
od 61 do 90 dni	41.228	80.078
nad 90 dni	580.912	616.061
Stanje 31.12.2014	1.300.325	1.514.025

v EUR

ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2014	31.12.2013
Zapadle v letu 2014	552.076	
Zapadle v letu 2013	146.943	769.476
Zapadle v letu 2012	49.301	128.067
Zapadle v letu 2011	23.922	33.859
Zapadle v letu 2010 in prej	174.670	174.169
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	946.912	1.105.571

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2014 v primerjavi z 2013 zmanjšalo za 14 %. Terjatve so se zmanjšale zaradi učinkovite izterjave predvsem na področju velikih kupcev kot so t.i. tour operaterji ter zaradi doseženih sodnih poravnjav in sklenjenih dogovorov 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, stečaj, insolvenčni postopki, ipd.). Delno je za te terjatve v skupini oblikovan popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31.12.2014 znaša 284.338 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 oblikujejo popravki vrednosti terjatev, praviloma na podlagi verodostojnih knjigovodskih listin. Ko se zaradi njih začne sodni postopek le-te dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.).

b) Likvidnostno tveganje

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

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

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je v skupini 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. Dolgoročna posojila v višini 5,2 mio evrov zapadejo v začetku leta 2015.

Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je uprava izvedla vse potrebne ukrepe. Družba UNION HOTELI d.d. je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

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.

(v EUR)	Višina obresti	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2014 – samo družba Union hoteli d.d.	378.999	3,95	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	474.368	4,95	95.832
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	282.704	2,95	-95.832
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	522.284	5,45	143.748
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	234.788	2,45	-143.748

d) Cenovno tveganje

Skupina je izpostavljena cenovnim tveganjem na prodajni in nabavni strani.

Na prodajni strani je bila skupina v zadnjih letih deležni padcu povprečne dnevne cene na zasedeno sobo, ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada neobvladljiva cenovna konkurenca, ki vpliva na padec povprečnih cen. Skupina izvaja pospešeno prodajno marketinške aktivnosti, s katerimi bo v Ljubljano pripeljala nove agencije, ter posledično nove goste in dogodke.

V zadnjem četrtletju 2014 so bili na področju nabave sprejeti ukrepi s ciljem, da se uredijo pravno-formalna razmerja z dobavitelji, da se optimirajo nabavne cene ter, da se dosežejo ugodnejši plačilni pogoji.

d) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje skupine je majhno, saj ima skupina večino pogodb z dobavitelji sklenjenih v EUR, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih.

e) 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 kapitalске ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Skupina v letu 2014 izkazuje čisti dobiček v višini 131.263 EUR. Glede na 14. člen ZFPPIPP skupina in družbe v skupine 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)	2014	2013
Finančne obveznosti	8.050.688	10.748.882
Denarna sredstva	1.717.916	1.813.925
Neto finančne obveznosti	6.332.772	8.934.957
Kapital	31.220.528	32.674.721
Gearing ratio (v %)	20,3	27,3

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in kapitalom je razvidno, da skupina Union hoteli d.d., ni prezadolžena. Izračunani delež neto finančnih obveznosti predstavlja 20,3 % konsolidiranega kapitala.

f) Tveganje spremembe poštene vrednosti finančnih instrumentov

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.

Skupina je v letu 2014 uspela prodati večino naložb iz naslova vrednostnih papirjev in s tem odpravila tveganja poštene vrednosti za prodajo teh razpoložljivih finančnih sredstev.

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

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

v EUR	Knjigovodska vrednost 2014	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2014	Knjigovodska vrednost 2013	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2013
Sredstva merjena po poštenu vrednosti	106.123	0	0	106.123	106.123	312.843	206.720	0	106.123	312.843
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	106.123	0	0	106.123	106.123	312.843	206.720	0	106.123	312.843
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	2.743.225	1.717.916	0	1.025.309	2.743.225	3.143.067	1.813.925	0	1.329.142	3.143.067
Dana posojila	9.323	0	0	9.323	9.323	119.095	0	0	119.095	119.095
Poslovne terjatve do kupcev	1.015.986	0	0	1.015.986	1.015.986	1.210.047	0	0	1.210.047	1.210.047
Denarna sredstva in depoziti	1.717.916	1.717.916	0	0	1.717.916	1.813.925	1.813.925	0	0	1.813.925
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.905.321	0	0	8.905.321	8.905.321	11.297.285	0	0	11.297.285	11.297.285
Finančne obveznosti	8.050.688	0	0	8.050.688	8.050.688	10.748.882	0	0	10.748.882	10.748.882
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	854.633	0	0	854.633	854.633	548.403	0	0	548.403	548.403

3.1.7 Kazalniki poslovanja skupine

1. TEMELJNI KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA	31.12.2014	31.12.2013	IDX 2014/ 2013
a. Stopnja lastniškosti financiranja			
kapital			
obveznosti do virov sredstev	0,7078	0,7040	100,5
b. Stopnja dolžniškosti financiranja			
dolgovi			
obveznosti do virov sredstev	0,2497	0,2568	0,9780
c. Stopnja razmejenosti financiranja			
vsota rezervacij in kratkoročnih pasivnih časovnih razmejitev ter dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev			
obveznosti do virov sredstev	0,0425	0,0392	1,0575
2. TEMELJNI KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA			
a. Stopnja osnovnosti investiranja			
osnovna sredstva (po knjigovodski vrednosti)			
sredstva	0,8336	0,8271	1,0127
b. Stopnja dolgoročnosti investiranja			
vsota osnovnih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev (po knjigovodski vrednosti), naložbenih nepremičnin, dolgoročnih finančnih naložb in dolgoročnih poslovnih terjatev			
sredstva	0,9227	0,9199	0,9886
3. TEMELJNI KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA			
a. Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev			
kapital			
osnovna sredstva po knjigovodski vrednosti	0,8490	0,8511	0,9926
b. Koeficient neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti (hitri koeficient)			
likvidna sredstva			
kratkoročne obveznosti	0,2231	0,5208	3,0699
c. Koeficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koeficient)			
likvidna sredstva + kratkoročne terjatve			
kratkoročne obveznosti	0,3283	0,8345	2,8197
d. Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratkoročni koeficient)			
kratkoročna sredstva			
kratkoročne obveznosti	0,3537	0,8745	2,7977
4. TEMELJNI KAZALNIKI GOSPODARNOSTI			
a. Koeficient gospodarnosti poslovanja			
poslovni prihodki			
poslovni odhodki	1,0334	1,1091	1,0217
5. TEMELJNI KAZALNIKI DONOSNOSTI IN DOHODKOVNOSTI			
a. Koeficient čiste dobičkonosti kapitala			
čisti dobiček v poslovnem letu			
povprečni kapital (brez čistega posl. izida proučevanega leta)	0,0041	0,0003	12,7568
b. Koeficient dividendnosti osnovnega kapitala			
vsota dividend za poslovno leto			
povprečni osnovni kapital	0,2037	0,2684	0,7589

3.1.8 Izjava o odgovornosti uprave

Uprava potrjuje računovodske izkaze skupine UNION HOTELI za leto končano 31.12.2014 na straneh od 44 do 47 in pojasnila h konsolidiranim računovodskim izkazom na straneh od 48 do 76.

Uprava 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.

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

Uprava je odgovorna 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. Uprava družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Tomislav Čeh
Glavni direktor



Ljubljana, 24.4.2015

3.1.9 Dogodki po datumu bilance stanja

Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015, dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let. S tem je v skupini minimiziramo tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

Po datumu bilance stanja 31.12.2014 ter do potrditve letnega poročila za leto 2014 v skupini ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2014.

3.1.10 Poročilo neodvisnega revizorja za skupino UNION HOTELI



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Lastnikom gospodarske družbe UNION HOTELI d.d.

Poročilo o skupinskih računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene skupinske računovodske izkaze skupine UNION HOTELI, ki vključujejo skupinski izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2014, skupinski izkaz poslovnega izida, skupinski izkaz drugega vseobsegajočega donosa, skupinski izkaz gibanja kapitala in skupinski izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh skupinskih računovodskih izkazov v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU ter za takšne notranje kontrole, ki jih poslovodstvo določi kot ustrezne in, ki omogočajo pripravo skupinskih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh skupinskih računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da skupinski računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v skupinskih računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v skupinskih računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem skupinskih računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve skupinskih računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so skupinski računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja skupine HOTELI UNION na dan 31. decembra 2014 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Druge zadeve

Skupinske računovodske izkaze skupine UNION HOTELI na dan 31. december 2013 je revidiral drug revizor, ki je dne 10. aprila 2014 izdal mnenje brez pridržkov.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Poslovodstvo je odgovorno tudi za pripravo poslovnega poročila v skladu z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah. Naša odgovornost je ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi skupinskimi računovodskimi izkazi. Naši postopki v povezavi s poslovnim poročilom so opravljeni v skladu z mednarodnim standardom revidiranja 720 in omejeni na ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi skupinskimi računovodskimi izkazi in ne vključujejo pregleda ostalih informacij, ki izhajajo iz nerevidiranih finančnih poročil.

Po našem mnenju je poslovno poročilo skladno z revidiranimi skupinskimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 24. april 2015

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

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

Repušić
Mateja Repušić
Pooblaščen revizorka

3.2 Računovodsko poročilo UNION HOTELI d.d.

3.2.1 Izkaz poslovnega izida

			v EUR	
	Postavka	Pojasnila	2014	2013
1.	Čisti prihodki od prodaje	2	13.354.264	15.178.773
a)	Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		13.354.264	15.178.773
2.	Proizvajalni stroški prodanih proizvodov (z amortizacijo) oziroma nabavna vrednost prodanega blaga	3	9.877.459	11.182.959
3.	Kosmati poslovni izid od prodaje		3.476.805	3.995.814
4.	Stroški prodajanja (z amortizacijo)	3	1.051.707	974.291
5.	Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)	3	2.327.228	2.221.531
a)	Stroški splošnih dejavnosti		2.236.996	2.050.576
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		102	797
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		90.130	170.158
6.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	4	808.792	772.613
7.	Finančni prihodki iz deležev	5	124.286	21.760
a)	Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		25.020	21.760
b)	Finančni prihodki iz drugih naložb		99.266	0
8.	Finančni prihodki iz danih posojil	5	57.747	23.810
a)	Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		47.795	3.031
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		9.952	20.779
9.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	5	7.760	7.761
a)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		7.760	7.761
10.	Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	6	0	1.205.022
11.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	6	378.536	407.336
a)	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		312.044	341.998
b)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		66.492	65.338
12.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	6	2.721	5.007
a)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		1.631	53
b)	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		1.090	4.954
13.	Poslovni izid pred obdavčitvijo		715.198	8.571
14.	Davek iz dobička	7	104.312	0
15.	Odloženi davki	8	16.083	-1.500
16.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		594.803	10.071

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		2014	2013
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		594.803	10.071
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		-49.494	168.597
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida		-49.494	168.597
Akuarski dobički in izgube (zaslužki zaposlenecv)		-18.536	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida		-18.536	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		526.773	178.668

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

3.2.3 Bilanca stanja

				v EUR
	Postavka	Pojasnila	31.12.2014	31.12.2013
A.	Dolgoročna sredstva		41.430.282	43.351.775
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	10	31.787	41.178
1.	Dolgoročne premoženjske pravice		20.639	23.884
2.	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve		11.148	17.294
II.	Opredmetena osnovna sredstva	11	33.425.363	38.363.533
1.	Zemljišča in zgradbe		31.007.668	35.695.026
a)	Zemljišča		3.804.114	3.902.058
b)	Zgradbe		27.203.554	31.792.968
2.	Proizvajalne naprave in stroji		1.935.914	2.211.265
3.	Druge naprave in oprema		444.295	457.242
4.	Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		37.486	0
a)	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		37.486	
III.	Naložbene nepremičnine	12	3.811.283	3.906.298
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	13	4.060.433	933.405
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		1.156.123	862.843
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		1.050.000	550.000
b)	Delnice in deleži v pridruženih družbah			
c)	Druge delnice in deleži		106.123	312.843
2.	Dolgoročna posojila		2.904.310	70.562
a)	Dolgoročna posojila družbam v skupini		2.903.786	
b)	Dolgoročna posojila drugim		524	70.562
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek	8	101.416	107.361
B.	Kratkoročna sredstva		3.079.365	3.229.053
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge	14	199.864	155.444
1.	Material		190.645	142.621
2.	Proizvodi in trgovsko blago		1.857	3.191
3.	Prejumi za zaloge		7.362	9.632
III.	Kratkoročne finančne naložbe	15	207.261	50.402
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		725	1.869
a)	Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
a1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil družbam v skupini		0	0
b)	Druge kratkoročne finančne naložbe		725	1.869
b1)	Kratkoročne terjatve za obresti, povezane s finančnimi prihodki iz danih posojil drugim		725	1.869
2.	Kratkoročna posojila		206.536	48.533
a)	Kratkoročna posojila družbam v skupini		197.737	0
b)	Kratkoročna posojila drugim		8.799	48.533
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	16	1.074.981	1.369.724
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		14.913	160
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		952.226	1.209.887
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		107.842	159.677
V.	Denarna sredstva	17	1.597.259	1.653.483
C.	Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	18	219.750	217.605
	SREDSTVA SKUPAJ		44.729.397	46.798.433
A.	Kapital	19	32.206.611	33.204.628
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.	Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
IV.	Presežek iz prevrednotenja		-18.536	49.494
V.	Preneseni čisti poslovni izid		4.483.820	5.998.539
VI.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		594.803	10.071
B.	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	20	1.428.239	1.467.841
1.	Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		392.142	469.813
2.	Druge rezervacije		209.000	100.000
3.	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		827.097	898.028
C.	Dolgoročne obveznosti		2.275.253	8.040.811
I.	Dolgoročne finančne obveznosti	21	2.244.093	8.034.170
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do bank		0	5.400.000
2.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		2.244.093	2.634.170
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti	22	31.160	6.641
1.	Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		31.160	6.641
Č.	Kratkoročne obveznosti		8.576.559	3.890.860
I.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti	21	5.806.595	2.714.712
1.	Kratkoročne finančne obveznosti do bank		5.400.000	2.296.798
2.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		406.595	417.914
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti	22	2.769.964	1.176.148
1.	Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		1.158.039	40.797
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		746.513	541.997
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		77.119	71.462
4.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		788.293	521.892
D.	Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	23	242.735	194.293
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV SKUPAJ		44.729.397	46.798.433

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 od 1.1.2014 do 31.12.2014

v EUR												
		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička				Presežek iz prevrednotenja	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		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 (31.12.2013)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	49.494	5.998.539	10.071		33.204.628
a)	Preračuni za nazaj											0
b)	Prilagoditve za nazaj											0
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2014)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	49.494	5.998.539	10.071		33.204.628
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki								-1.524.790			-1.524.790
a)	Izplačilo dividend								-1.524.790			-1.524.790
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja						-68.030			594.803		526.773
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									594.803		594.803
b)	Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih naložb						-49.494					-49.494
c)	Akuarski dobički in izgube (zaslužki zaposlenecv)						-18.536					-18.536
B.3	Spremembe v kapitalu								10.071	-10.071		0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								10.071	-10.071		0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja (31.12.2014)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	-18.536	4.483.820	594.803		32.206.611
	BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								4.483.820	594.803	0	5.078.623

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

IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1.1.2013 do 31.12.2013

v EUR												
		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička				Presežek iz prevrednotenja	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		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 (31.12.2012)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	-119.103	6.836.014	1.171.658		35.035.093
a)	Preračuni za nazaj											0
b)	Prilagoditve za nazaj											0
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja (01.01.2013)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	-119.103	6.836.014	1.171.658		35.035.093
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki								-2.009.133			-2.009.133
a)	Izplačilo dividend								-2.009.133			-2.009.133
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja							168.597		10.071		178.668
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta									10.071		10.071
b)	Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih naložb							203.129				203.129
c)	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja							-34.532				-34.532
B.3	Spremembe v kapitalu								1.171.658	-1.171.658		0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala								1.171.658	-1.171.658		0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja (31.12.2013)	7.485.695	14.572.118	759.669			4.329.042	49.494	5.998.539	10.071		33.204.628
	BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA								5.998.539	10.071	0	6.008.610

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	2014	2013
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	2.621.350	3.570.059
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	13.588.966	15.476.792
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-10.847.221	-11.908.233
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-120.395	1.500
	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	433.788	-357.269
b)	Začetne manj končne poslovne terjatve	218.771	-143.856
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-2.145	5.479
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	5.945	-1.501
	Začetne manj končne zaloge	-44.420	7.437
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	447.708	-221.579
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-192.071	-3.249
c)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a+b)	3.055.138	3.212.790
B.	Denarni tokovi pri naložbenju		
a)	Prejemki pri naložbenju	4.459.387	1.525.007
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na naložbenje	82.767	45.570
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	6.146	1.725
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	3.771.089	136
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	548.800
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	496.208	393
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	103.177	928.383
b)	Izdatki pri naložbenju	-4.125.698	-777.094
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-9.383	-12.169
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-281.815	-319.507
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-1.000	0
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-3.780.000	-1.500
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-53.500	-443.918
c)	Prebitek prejemkov pri naložbenju ali prebitek izdatkov pri naložbenju (a+b)	333.689	747.913
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju	0	3.546.797
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	3.450.000
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	96.797
b)	Izdatki pri financiranju	-3.445.051	-6.781.576
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-383.390	-406.467
	Izdatki za vračilo kapitala	0	0
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-3.406	-1.524.537
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-2.684.559	-2.847.534
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-373.696	-2.003.038
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a+b)	-3.445.051	-3.234.779
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	1.597.259	1.653.483
x)	Denarni izid v obdobju	-56.224	725.924
y)	Začetno stanje denarnih sredstev	1.653.483	927.559

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 pripravljeni v skladu z MSRP in pojasnili Odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so sprejeti s strani EU. Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih. Računovodski izkazi so bili potrjeni s sklepom uprave z dne 24.4.2015.

Družba UNION HOTELI d.d. je konec januarja 2014 prodala hotel Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bar družbi IP Central d.o.o. Zaradi velike spremembe v obsegu poslovanja obvladujoče družbe UNION HOTELI d.d., Miklošičeva cesta 1, Ljubljana v letu 2014 primerjalni posamični računovodski izkazi ter primerjalni podatki za leto 2013 niso docela primerljivi s poročevalskim obdobjem letom 2014.

Osnovne računovodske usmeritve

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije), so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za leto 2014. V največji možni meri so upoštewane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31.12.2013, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1.1.2014 in so navedeni v nadaljevanju.

Izjava o skladnosti

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

Spremembe standardov in pojasnil

Investicijske družbe (spremembe MSRP 10, MSRP 12 in MRS 27)

Spremembe določajo izjemo od zahtev po konsolidaciji iz MSRP 10 in od podjetij, ki izpolnjujejo opredelitev investicijskih družb v skladu z določili MSRP 10 Skupinski računovodski izkazi, zahtevajo, da za naložbe v posamezna odvisna podjetja izvedejo meritev po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, in ne konsolidacije. Izjemo morajo podjetja uporabiti za nazaj, pri čemer morajo upoštevati določena prehodna določila. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine saj nobena od družb v skupini ne izpolnjuje opredelitve naložbenega podjetja v skladu z MSRP 10.

Pobotanje finančnih sredstev in finančnih obveznosti – spremembe MRS 32

S temi spremembami Odbor podrobneje pojasnjuje pomen izraza »trenutno ima zakonsko izvršljivo pravico pobota« in kriterij za izpolnjevanje meril za uporabo mehanizma ne hkratnega pobotanja in poravnave v klirinških družbah. Spremembe standarda morajo podjetja uporabiti za nazaj. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine, saj družbe v skupini nimajo sklenjenih nobenih dogovorov o pobotanju.

Prenova izpeljanih finančnih instrumentov in nadaljevanje obračunavanja varovanja pred tveganjem – spremembe MRS 39

Spremembe standarda omogočajo nadaljevanje obračunavanja varovanja pred tveganji v primerih, ko podjetje izvedeni finančni instrument, ki je bil označen kot instrument za varovanje pred tveganjem, prenovi z namenom izpolnjevanja določenih meril. Spremembe standarda mora podjetje uporabiti tudi za nazaj. Navedene spremembe ne vplivajo na skupinske računovodske izkaze, saj v tekočem ali predhodnih obdobjih skupina svojih izpeljanih finančnih instrumentov ni spreminjala.

OPMSRP 21 Dajatve

OPMSRP 21 pojasnjuje, da podjetje pripozna obveznost plačila dajatve v trenutku, ko pride do dejavnosti, ki jo opisuje navezujoča se zakonodaja, in ki povzroči plačilo dajatve. OPMSRP podrobneje pojasnjuje, da podjetje obveznosti plačila dajatve, ki nastane, ko je dosežen minimalni prag, ne sme pripoznati vse dokler ta določena minimalna vrednost ni dosežena. Spremembe pojasnili OPMSRP 21 mora podjetje uporabiti za nazaj. Pojasnilo ne vpliva na računovodske izkaze skupine, saj je le-ta že v predhodnih obdobjih svoje obveznosti pripoznala v skladu z določili MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva skladno z zahtevami OPMSRP 21.

Izboljšave MSRP v obdobju 2010-2012

V obdobju 2010-2012 je Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde objavil sedem sprememb šestih standardov, vključno s spremembo MSRP 13 Merjenje poštene vrednosti. Spremembe MSRP 13 stopijo v veljavo nemudoma in veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2014 ali pozneje. V poglavju Podlaga za zaključke Odbor podrobneje pojasnjuje, da lahko podjetje kratkoročne terjatve in obveznosti, za katere ne obstaja dogovor o višini obrestne mere, vrednoti v višini zneska, ki je naveden na računu, v kolikor je vpliv razobrestenja terjatev in obveznosti nepomemben. Navedene spremembe ne vplivajo na računovodske izkaze skupine.

Izboljšave MSRP v obdobju 2011-2013

V obdobju 2011-2013 je Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde objavil štiri spremembe štirih standardov, vključno s spremembo MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja. Spremembe standarda stopijo v veljavo nemudoma in veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2014 ali pozneje. V poglavju Podlage za zaključke Odbor podrobneje pojasnjuje, da lahko podjetje izbere med uporabo trenutno veljavnega standarda ali spremenjenega standarda, katerega uporaba še ni obvezna. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena pod pogojem, da ga podjetje uporabi dosledno v vseh obdobjih, ki so predstavljena v računovodskih izkazih, ki so prvič pripravljeni v skladu z MSRP. Spremembe MSRP 1 ne vplivajo na računovodske izkaze skupine, saj skupina svoje računovodske izkaze že pripravlja v skladu z določili MSRP.

Pomembne poslovske 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, popravke vrednosti dvomljivih terjatev in tožbene zahtevke. 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 morala uprava poleg ocen, ki najbolj vplivajo na vrednosti v računovodskih izkazih presoditi tudi postavko opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva.

Družba meni, da ni dejavnikov, ki bi nakazovale potrebo po oslabitvi opredmetenih ali neopredmetenih osnovnih sredstev.

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 2,33% in 30%. Amortizacijske stopnje se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile.

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 in amortizacijske stopnje, ki se v primerjavi s prejšnjim letom niso spremenile. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb in se uporabljajo za zgradbe v višini 2,3% do 6% (povprečna stopnja amortiziranja zgradb ne presega 3%) in za opremo v višini od 6,67% do 30 %. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Zemljišča se ne amortizirajo.

Družba prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Osnovna sredstva se v letu 2014 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 zaslužke za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije: od 2,3% do 5%. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v izkazu poslovnega izida. Naložbene nepremičnine se v letu 2014 niso prevrednotovale.

Finančne naložbe

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

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

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

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

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

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

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

Izguba zaradi oslabitve v zvezi s finančnim sredstvom, razpoložljivim za prodajo, se izračuna glede na njegovo trenutno pošteno vrednost, izkaže pa se v poslovnem izidu obdobja.

Zaloge

Med zaloge se razvrščajo zaloge materiala, trgovskega blaga ter predujmi za zaloge. Družba vrednoti zaloge po metodi FIFO. 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.

Terjatve

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

Kratkoročne poslovne terjatve so pripoznane v vrednosti izdanih računov, zmanjšane za morebitne popravke vrednosti. Terjatve, ki niso poravnane se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se v breme stroškov oblikuje popravek vrednosti terjatev. Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se oblikujejo popravki vrednosti terjatev, praviloma na podlagi verodostojnih knjigovodskih listin. Ko se zaradi njih začne sodni postopek le-te dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.). Udenarjeni del že odpisanih in iz evidence izločenih terjatev se prikazuje v prihodkih.

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, presežek iz prevrednotenja, 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 izgub.

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

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

Državne podpore

Državne podpore se v 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 ter obveznosti za dobljena predplačila.

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.

Kratkoročne časovne razmejitve

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve in obveznosti, ki se bodo pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten. V aktivnih časovnih razmejitvah so zajeti kratkoročno odloženi stroški in kratkoročno nezaračunani prihodki, v pasivnih pa kratkoročno vnaprej vračunani stroški in kratkoročno odloženi prihodki.

Kratkoročne časovne razmejitve se ne prevrednotujejo.

Ob zaključnem računu se preveri realnost in upravičenost njihovega obstoja.

Prihodki

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

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

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

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

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

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

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

Odhodki

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

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

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

Davčno leto je enako poslovnemu in traja od 1.1. do 31.12. istega leta.

Davek od dohodkov pravnih oseb poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Izkaže se v izkazu poslovnega izida. Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi stopenj, veljavnih na dan bilance stanja 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 koristiti 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 bilanc stanja na dan 31.12. 2013 in 31.12.2014, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2014 ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev pritokov in odtokov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Novi Standardi in pojasnila, ki še niso veljavna

Standardi in pojasnila, ki so predstavljena v nadaljevanju, do datuma računovodskih izkazov družbe še niso stopila v veljavo. Družba bo ustrezne standarde in pojasnila uporabila pri pripravi svojih računovodskih izkazov, ob njihovi uveljavitvi.

MSRP 9 Finančni instrumenti

Julija 2014 je Odbor za mednarodne računovodske standarde objavil končno različico standarda MSRP 9 Finančni instrumenti, ki vsebuje zahteve vseh posameznih faz projekta prenove MRP 9 in nadomešča standard MRS 39 Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje ter vse predhodne različice standarda MSRP 9. Prenovljeni standard uvaja nove zahteve glede razvrščanja in merjenja finančnih sredstev in obveznosti, pripoznanja njihove oslabilte in računovodskega varovanja pred tveganji. Prenovljeni standard MSRP 9 velja za poslovna obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali pozneje. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Spremembe standarda morajo podjetja uporabiti za nazaj, pri čemer pa predstavitev primerjanih podatkov ni obvezna. Zgodnja uporaba predhodnih različic standarda MSRP 9, ki so bile objavljene v letih 2009, 2010 in 2013 je dovoljena pod pogojem, da je podjetje izvedlo prehod na MSRP kadarkoli v obdobju pred 1. februarjem 2015. Sprejem prenovljenega standarda MSRP 9 bo imel vpliv na razvrščanje in merjenje finančnih sredstev, ne bo pa vplival na razvrstitev in merjenje njenih finančnih obveznosti.

MSRP 14 razmejitve ki izhajajo iz reguliranih storitev

MSRP 14 je neobvezen standard, ki podjetjem omogoča, da ob prvi uporabi Mednarodnih standardov računovodskega poročanja, v večji meri nadaljujejo z obračunavanjem razmejitev ki izhajajo iz reguliranih storitev v skladu s predhodno splošno sprejetimi računovodskimi načeli. Podjetja, ki se odločijo za uporabo novega standarda morajo regulirane postavke časovnih razmejitev pripoznati ločeno v izkazu finančnega položaja, v ločenih postavkah v izkazu uspeha in izkazu drugega vseobsegajočega dobička pa razkriti vse spremembe na teh kontih. Standard zahteva od podjetij razkritje značilnosti reguliranja in s tem povezanimi tveganji ter njegov vpliv na računovodske izkaze podjetij. Standard MSRP 14 velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje. Glede na to, da družba svoje računovodske izkaze že pripravlja na podlagi zahtev mednarodnih standardov računovodskega poročanja, novi standard nima nikakršnega vpliva nanjo.

Dopolnitve MRS 19 Zaslužki zaposlencev: Prispevki zaposlencev

MRS 19 od podjetij zahteva, da pri pripoznanju zaslužkov zaposlencev upoštevajo tudi prispevke zaposlencev ali tretjih oseb. Kadar so prispevki v obliki storitev, mora podjetje pripoznati z njimi povezano obveznost v obdobju, v katerem je storitev opravljena. Dopolnitve standarda podrobneje pojasnjujejo, da sme podjetje v primeru, da je višina prispevka neodvisna od delovne dobe pri delodajalcu, te prispevke pripoznati kot zmanjšanje stroškov storitev v obdobju v katerem je storitev opravljena, namesto da bi prispevke razporedilo skozi celotno obdobje zaposlitve. Dopolnitve standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Družba ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene računovodske izkaze, saj družba nima vzpostavljenega načrta zaslužkov zaposlencev, v katerega bi se zbirali prispevki zaposlencev ali tretjih oseb.

Izboljšave MSRP v obdobju 2010-2012

Izboljšave standardov veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Družba ne pričakuje, da bodo spremembe standardov pomembno vplivale na njene računovodske izkaze. Izboljšave standardov vključujejo:

MSRP 2 Plačilo z delnicami

Dopolnitev standarda, ki ga morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja, podrobneje pojasnjuje različne zadeve v zvezi z opredelitvijo pojma delovanje in pogojev opravljanja storitev, ki so zahtevani pogoji, in pojasnjuje:

- Pogoj za delovanje mora vsebovati tudi pogoj za opravljanje storitev
- Cilj delovanja mora biti dosežen s posredovanjem storitev nasprotne stranke

- Cilj delovanja se lahko nanaša na poslovanje ali dejavnosti podjetja ali drugih podjetij v isti skupini
- Pogoj za delovanje je lahko tržen ali netržen
- Če ne glede na razlog nasprotna stranka preneha s posredovanjem storitev v odmerni dobi se šteje, da pogoj za opravljanje storitev ni izpolnjen.

MSRP 3 Poslovne združitve

Dopolnitev standarda, ki podrobneje pojasnjuje, da morajo podjetja po prvem pripoznanju vse dogovore o pogojnem plačilu, ki so razvrščeni med obveznosti (ali sredstva) iz naslova poslovne združitve, pripoznati po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida ne glede na to, ali dogovori spadajo v okvir standarda MSRP 9 ali MRS 39, ali ne. Dopolnitev standarda morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 8 Poslovni odseki

Dopolnitev standarda, ki jih morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja, podrobneje pojasnjujejo:

- Podjetje mora razkriti presoje, ki jih je poslovodstvo uporabilo pri določitvi skupnega sodila iz 12. člena MSRP 8 ter priložiti kratek opis poslovnih odsekov, za katere je podjetje uporabilo skupno sodilo. Poleg tega mora podjetje navesti ekonomske značilnosti teh odsekov kot sta na primer prodaja in bruto marža, na podlagi katerih je podjetje presodilo o tem ali so si poslovni segmenti medsebojno podobni ali ne.
- Razkritje uskladištev sredstev poslovnih odsekov s celotnimi sredstvi podjetja je potrebno le, če podjetje rezultate uskladištev poroča osebam, ki v podjetju sprejemajo poslovne odločitve. Enako velja tudi za razkritje obveznosti poslovnih odsekov.

MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva in MRS 38 Neopredmetena dolgoročna sredstva

Dopolnilo pojasnjuje, da lahko v skladu z zahtevami MRS 16 in MRS 38, podjetje prevrednoti sredstvo na podlagi objavljenih podatkov o bruto vrednosti sredstva ali njegove neodpisane vrednosti. Poleg tega dopolnilo tudi določa, da je amortizacije sredstva razlika med njegovo bruto in neodpisano vrednostjo. Dopolnilo standarda morajo podjetja uporabiti za nazaj.

MRS 24 Razkrivanje povezanih strank

Dopolnilo pojasnjuje, da je upravljavsko podjetje, t.j. podjetje, ki drugemu podjetju posreduje ključne storitve upravljanja, povezana stranka, za katero veljajo vse zahteve v zvezi z razkrivanjem povezanih strank. Poleg tega mora podjetje, ki je koristnik storitev upravljaljskega podjetja, razkriti stroške teh storitev. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za nazaj.

Letne izboljšave standardov in pojasnil v obdobju 2011-2013

Izboljšave standardov veljajo za obdobja, ki se začnejo 1. julija 2014. Družba ne pričakuje, da bodo imele spremembe standardov pomemben vpliv na njene računovodske izkaze. Izboljšave standardov vključujejo:

MSRP 3 Poslovne združitve

Dopolnilo pojasnjuje, da so v okviru izjem od zahtev standarda MSRP 3:

- izzvzeti ne le skupni podvigi, temveč tudi skupni aranžmaji
- izjeme od zahtev MSRP 3 veljajo le za obračunavanje skupnih aranžmajev v računovodskih izkazih skupnega aranžmaja. Dopolnila morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 13 Merjenje poštene vrednosti

S tem dopolnilom Odbor pojasnjuje, da lahko podjetje izjeme od zahtev MSRP 13 uporabi ne le v zvezi s finančnimi sredstvi in obveznostmi, temveč tudi v povezavi z drugimi pogodbami, ki spadajo v okvir zahtev standardov MSRP 9 ali MRS 39. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MRS 40 Naložbene nepremičnine

Opredelitev pomožnih storitev po MRS 40 loči med naložbenimi nepremičninami in lastniškimi nepremičninami (t.j. opredmetenimi osnovnimi sredstvi). Dopolnilo, ki pojasnjuje, da mora podjetje pri določanju, ali predstavlja posel nakup sredstva ali poslovno združitev, upoštevati opredelitev pomožnih storitev, kot jo predlaga MSRP 3 in ne MRS 40. Dopolnilo morajo podjetja uporabiti za prihodnja obdobja.

MSRP 15 Prihodki iz pogodb s strankami

Odbor za mednarodne računovodske standarde je maja 2014 objavil standard MSRP 15, ki uvaja nov pet-stopenjski model pripoznanja prihodkov, ki jih podjetje doseže na podlagi pogodb s strankami. V skladu z določili MSRP 15 podjetje pripozna prihodke v višini, ki odraža znesek kupnine, za katero podjetje meni, da mu pripada iz naslova prenosa blaga in posredovanja storitev kupcu. Računovodska načela iz MSRP 15 tako nudijo bolj strukturiran pristop pri merjenju in pripoznanju prihodkov. Nov standard velja za vsa podjetja in nadomešča obstoječe zahteve mednarodnih standardov računovodskega poročanja v zvezi s pripoznavanjem prihodkov. Popolna uporaba novega standarda velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. Januarja 2017 ali pozneje, prilagojeno obliko standarda pa morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Družba pregleduje vpliv novega standarda in ga bo uporabila ob njegovi uveljavitvi.

Dopolnila MSRP 11 Skupni aranžmaji: Obračunavanje nakupa deležev

Skladno z dopolnili MSRP 11 mora podjetje, ki je stranka v skupnem obvladovanju, pri obračunu nakupa deleža v skupaj obvladovanem podjetju, katerega dejavnost predstavlja poslovanje, uporabiti ustrezna računovodska načela standarda MSRP 3, ki veljajo za obračunavanje poslovnih združenj. Dopolnitve dodatno pojasnjujejo, da ob nakupu dodanih deležev v istem skupaj obvladovanem podjetju, podjetje svojih obstoječih deležev ne sme ponovno izmeriti vse dokler obstaja skupno obvladovanje. Poleg tega je Odbor v obseg standarda MSRP 11 vključil izjeme, ki določajo, da dopolnila ne veljajo v primeru da stranke, ki so udeležene v skupnem obvladovanju, (vključno s podjetjem, ki poroča), obvladuje isto matično podjetje.

Dopolnila veljajo za obračunavanje nakupa tako prvotnih deležev v skupaj obvladovanem podjetju kakor tudi dodatnih deležev v istem skupaj obvladovanem podjetju. Dopolnila veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Družba ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda MSRP 11 vplivale na njene računovodske izkaze.

Dopolnitve MRS 16 in MRS 38: Pojasnilo s sprejemljivih metodah za obračun amortizacije

S temi dopolnitvami Odbor pojasnjuje računovodska načela standardov MRS 16 in MRS 38, ki določajo, da prihodki odražajo vzorec ekonomskih koristi, ki jih podjetje ustvarja pri poslovanju (katerega del je tudi sredstvo), in ne ekonomske koristi, ki jih podjetje izkoristi z uporabo sredstva. Glede na to za obračun amortizacije opredeljenih osnovnih sredstev podjetje ne more uporabiti prihodkovne metode, lahko pa jo v zelo omejenih okoliščinah uporabi za obračun amortizacije neopredeljenih dolgoročnih sredstev.

Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. Januarja 2016 ali pozneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Družba ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene računovodske izkaze saj za obračun amortizacije nedolgoročnih sredstev družba ne uporablja prihodkovne metode.

Dopolnitve MRS 16 in MRS 41 Kmetijstvo: Rodovitne rastline (Bearer Plants)

Dopolnitve standardov spreminjajo zahteve pri obračunavanju bioloških sredstev, ki izpolnjujejo opredelitev rodovitnih rastlin. V skladu s temi dopolnitvami biološka sredstva, ki izpolnjujejo opredelitev rodovitnih rastlin, ne spadajo več v okvir zahtev MRS 41, temveč MRS 16. Tako mora v skladu z zahtevami MRS 16 podjetje po prvotnem pripoznanju rodovitnih rastlin, te izmeriti po skupnih stroških (pred zapadlostjo) in z uporabo stroškovnega modela, oziroma modela prevrednotenja (po zapadlosti). Poleg tega dopolnitve MRS 16 in MRS 41 zahtevajo, da podjetja pridelek, ki raste na rodovitnih rastlinah, izmerijo po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje v skladu z določili MRS 41. Vladne subvencije za rodovitne rastline morajo podjetja obračunati v skladu z MRS 20 Obračunavanje državnih podpor in razkrivanje državne pomoči. Dopolnitve, ki so veljavne za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje, morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba standardov je dovoljena. Družba ne pričakuje, da bodo navedena dopolnila vplivala na njene računovodske izkaze saj med svojimi sredstvi nima rodovitnih rastlin.

Dopolnitve MRS 27: Kapitalska metoda v ločenih računovodskih izkazih

Dopolnitve standarda MRS 27 podjetjem omogočajo, da v svojih ločenih računovodskih izkazih naložbe v odvisne družbe, skupne podvige in pridružena podjetja pripoznajo po kapitalski metodi. Podjetja, ki svoje računovodske izkaze že pripravljajo v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in, ki se določijo za prehod na kapitalsko metodo v svojih ločenih računovodskih izkazih, bodo morale dopolnitve MRS 27 uporabiti za nazaj. Pri prvi uporabi mednarodnih računovodskih standardov pa bodo morala podjetja, ki se odločijo za uporabo kapitalske metode v svojih ločenih računovodskih izkazih, to metodo uporabiti z dnem prehoda na MSRP.

Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. Januarja 2016 ali pozneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Družba ne pričakuje, da bodo dopolnitve standarda vplivale na njene računovodske izkaze.

Predpostavka delujočega podjetja

Na dan 31.12.2014 so kratkoročne obveznosti družbe višje od njenih kratkoročnih sredstev za 5.497.194 evrov. Posojila v višini 5,2 mio evrov zapadejo v začetku leta 2015. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je uprava izvedla vse potrebne ukrepe. Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

Poslovodstvo družbe ocenjuje, da je uporaba predpostavke delujočega podjetja pri pripravi računovodskih izkazov za obdobje, končano 31.12.2014, ustrezna.

Preračun tujih valut

Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalna valuta družbe. Posli v tuji valuti so v 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.

Pojasnilo 2: Čisti prihodki iz prodaje

	v EUR	
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	2014	2013
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu v skupini	67.145	11.717
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu do drugih	12.911.905	14.483.644
Prihodki od najemnin na domačem trgu	375.214	683.412
SKUPAJ	13.354.264	15.178.773

	v EUR	
Proizvod, blago ali storitev	2014	2013
od nočitev	8.371.367	9.344.858
prodaje hrane	2.455.712	2.614.374
prodaje pijače	577.080	616.367
od napitkov	116.147	169.322
od odmora s kavo/čajem	130.148	126.592
od garaž	340.838	381.175
od telefona	9.714	13.176
od salonov	502.896	506.736
od lokalov in poslovnih prostorov	375.214	683.412
filmi na zahtevo	8.232	11.204
od pranja, likanja	31.217	27.009
ostali prihodki	263.793	290.789
prihodki od prodaje blaga	17.188	27.280
odpovedni stroški, odškodnina	39.608	248.813
tehnika	115.110	117.666
SKUPAJ	13.354.264	15.178.773

Pojasnilo 3: Analiza stroškov in odhodkov

	v EUR				
	Proizvajalni stroški 2014	Stroški prodajanja 2014	Stroški splošnih dejavnosti 2014	SKUPAJ 2014	SKUPAJ 2013
Analiza stroškov in odhodkov					
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	36.029			36.029	49.372
Stroški materiala	1.919.697	13.582	57.066	1.990.345	2.337.426
Stroški storitev	2.446.886	407.001	595.769	3.449.656	3.831.453
Stroški dela	3.193.891	621.995	1.374.803	5.190.689	5.357.439
Amortizacija	1.990.643	8.564	35.458	2.034.665	2.254.598
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0	102	102	797
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0	0	90.130	90.130	170.158
Rezervacije	0	0	109.000	109.000	50.000
Drugi poslovni odhodki	290.313	565	64.900	355.778	327.538
SKUPAJ	9.877.459	1.051.707	2.327.228	13.256.394	14.378.781

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih se v znesku 90.130 EUR nanašajo na oblikovanje popravkov vrednosti terjatev (pojasnilo 16).

Med rezervacijami v višini 109.000 evrov je zajeta dodatno oblikovana rezervacija v letu 2014 v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Pregled stroškov po naravnih vrstah:

	v EUR	
Postavka	2014	2013
I. SPREM. VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NEDOK. PROIZVODNJE	0	0
II. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	5.476.030	6.218.251
1. Nabavna vrednost prodanega blaga - v skupini	0	0
2. Nabavna vrednost prodanega blaga - drugo	36.029	49.372
3. Stroški materiala - nabava v skupini	10.480	409
4. Stroški materiala - nabava izven skupine	1.979.865	2.337.017
5. Stroški storitev v skupini	109.108	278.295
6. Stroški drugih storitev	3.340.548	3.553.158
III. STROŠKI DELA	5.190.689	5.357.439
1. Plače in nadomestila plač	3.460.439	3.734.994
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	398.614	473.661
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	260.412	272.942
4. Drugi stroški dela	1.071.224	875.842
IV. AMORTIZACIJA	2.034.665	2.254.598
1. Amortizacija neopredmetenih sredstev	12.627	49.011
2. Amortizacija nepremičnin	1.539.388	1.694.140
3. Amortizacija naložbenih nepremičnin	96.015	99.434
4. Amortizacija opreme	386.635	412.013
V. OSTALI STROŠKI	555.010	548.493
1. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - v skupini	0	0
2. Izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev - ostalo	102	797
3. Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih	90.130	170.158
4. Druge rezervacije	109.000	50.000
5. Drugi odhodki poslovanja	355.778	327.538
VI. POSLOVNI ODHODKI SKUPAJ	13.256.394	14.378.781

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

Pojasnilo 4: Drugi poslovni prihodki

	v EUR	
	2014	2013
Drugi poslovni prihodki		
Prihodki od odprave rezervacij	104.621	105.352
Prihodki od poslovnih združitve (presežek prevrednotenja - slabo ime)		
Drugi prihodki, povezani s poslovnimi učinki (subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije...)	132.686	160.830
Prevrednotovalni poslovni prihodki	571.485	506.431
SKUPAJ	808.792	772.613

V letu 2014 so med drugimi poslovnimi prihodki izkazani:

- prihodki od odprave rezervacij v višini 104.621 evrov katere sestavljajo odprava rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine v letu 2014;
- prevrednotovalni poslovni prihodki v višini 571.485 evrov katere sestavljajo prihodki od razlike med prodajo in knjigovodsko vrednostjo sredstev pri prodaji poslovnih prostorov hotela Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bar, v stavbi na naslovu Miklošičeva 9, Ljubljana (476.322 evrov), prihodki od prodaje ostalih osnovnih sredstev (907 evrov) ter prihodki iz naslova popravljenih izterjanih terjatev (94.256 evrov);
- drugi prihodki povezani s poslovnimi učinki v višini 132.686 evrov katere sestavljajo prihodki od prejetih nepovratnih EU sredstev v višini sorazmernega dela amortizacije za leto 2014, prihodki od ostalih subvencij in donacij ter prihodkov od invalidnin, prejete odškodnine ter ostali poslovni prihodki.

Pojasnilo 5: Finančni prihodki

	v EUR	
	2014	2013
Finančni prihodki		
Finančni prihodki iz deležev - deleži v dobičku, dividende (druge družbe)	25.020	21.760
Finančni prihodki iz deležev - prihodki od prodaje dolgoročnih finančnih naložb	99.266	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti (v skupini)	47.795	3.031
Finančni prihodki iz posojil - obresti (pridružene družbe)	0	2.016
Finančni prihodki iz posojil - obresti (druge družbe)	9.952	18.763
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - obresti (druge družbe)	2.965	4.504
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev - tečajne razlike (druge družbe)	4.795	3.257
SKUPAJ	189.793	53.331

Med finančnimi prihodki v obravnavanem obdobju družba izkazuje tudi finančne prihodke od prodaje delnic Zavarovalnice Triglav d.d. in obveznice SOS2E v višini 99.266 evrov.

Pojasnilo 6: Finančni odhodki

	v EUR	
	2014	2013
Finančni odhodki		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (druge družbe)	312.044	293.736
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank - obresti (pridružene družbe)	0	48.262
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti - obresti (druge družbe)	66.492	65.338
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - obresti (druge družbe)	1.635	53
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti - tečajne razlike (druge družbe)	1.086	4.954
Finančni odhodki iz oslabitve	0	1.205.022
SKUPAJ	381.257	1.617.365

Finančni odhodki so v letu 2014 v primerjavi z letom 2013 nižji za 1.236.108 evrov. Finančni odhodki so v letu 2014 nižji, ker je družba v letu 2013 slabila delnice v višini 1.205.022 evrov (slabitev naložbe Abanka d.d. v višini 221.350 evrov in slabitev naložbe Factor banka d.d. 983.672 evrov). KDD D.D. je dne 19.12.2013 iz centralnega registra nematerializiranih vrednostnih papirjev izbrisala vse delnice Abanke d.d. z oznako ABKN ter vse delnice Factor banke d.d. z oznako FBN. KDD D.D. je izbris teh vrednostnih papirjev opravila na podlagi odločb Banke Slovenije z dne 17.12.2013. Z navedenimi odločbami je Banka Slovenije odločila, da se razveljavijo vse delnice Abanke d.d. z oznako ABKN ter vse delnice Factor banke d.d. z oznako FBN.

Pojasnilo 7: Davek od dohodka pravnih oseb

	v EUR	
	2014	2013
Davek iz dobička		
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	14.352.849	16.004.717
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-122.795	-46.087
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje	0	0
Davčno priznani prihodki	14.230.054	15.958.630
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	13.637.651	15.996.146
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-332.759	-299.955
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	8.062	2.406
Davčno priznani odhodki	13.312.954	15.698.597
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	917.100	260.033
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	-131.728	-19.542
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	10.261	1.088
DAVČNA OSNOVA	795.633	241.579
DAVČNA IZGUBA	0	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-182.035	-241.579
OSNOVA ZA DAVEK	613.598	0
DAVEK (17%)	104.312	0

Efektivna stopnja davka v letu 2014 znaša 14,6%, medtem ko je efektivna stopnja davka v letu 2013 znašala 0%.

Pojasnilo 8: Odloženi davek

	v EUR		
	Skupaj odloženi davek	Terjatve za odloženi davek	Obveznosti za odloženi davek
Stanje odloženih davkov 31.12.2013	107.361	117.498	10.137
Popravki po otvoritveni bilanci (+/-)	0	0	0
Stanje odloženih davkov 01.01.2014	107.361	117.498	10.137
Odbitnečasne razlike (+)	15.180	15.180	
Obdavčljivečasne razlike (+)	-8.841		8.841
Izraba odbitnihčasnih razlik (-)	-31.262	-31.262	
Odprava obdavčljivihčasnih razlik (-)	18.978		-18.978
Stanje odloženih davkov 31.12.2014	101.416	101.416	0

	v EUR	
Sprememba terjatev in obveznosti za odloženi davek pripoznana:	2014	2013
- v poslovnem izidu (+/-)	-16.083	1.500
- v kapitalu - presežek iz prevrednotenja (+/-)	10.138	-34.531
SKUPAJ	-5.945	-33.031

Odloženi davki so izračunani začasne razlike iz naslova oblikovanih rezervacij, popravkov vrednosti terjatev ter začasne razlike iz naslova prevrednotenja naložb v breme presežka iz prevrednotenja. Terjatve in obveznosti za odloženi davek so v okviru bilance stanja izkazane v pobotnem znesku in v letu 2014 znašajo 101.416 evrov (v letu 2013 107.361 evrov).

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico in dividende

	v EUR	
Čisti poslovni izid na delnico	2014	2013
Čisti poslovni izid	594.803	10.071
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	0,33	0,01

	v EUR	
Dividende	2014	2013
dividenda po sklepu skupščine	1.524.789	2.009.133
izplačane dividende	373.696	2.003.038
Dividende na delnico	0,85	1,12

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2014:**

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	581.762	17.294	599.056
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2014	581.762	17.294	599.056
Neposredna povečanja - nakupi	9.383		9.383
Prenos med družbami v skupini - prodaja	-1.718		-1.718
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-6.146	-6.146
Nabavna vrednost 31.12.2014	589.427	11.148	600.575
Popravek vrednosti 31.12.2013	557.878		557.878
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2014	557.878	0	557.878
Amortizacija v letu	12.628		12.628
Prenos med družbami v skupini - prodaja	-1.718		-1.718
Popravek vrednosti 31.12.2014	568.788	0	568.788
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	20.639	11.148	31.787
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	23.884	17.294	41.178

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje premoženjske in druge pravice (programska oprema, CGP ipd.). Neopredmetena sredstva v letu 2014 niso bila zastavljena.

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2013:

			v EUR
Opis	Dolgoročne premoženjske pravice	Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	708.699	19.019	727.718
Popravki po otvoritvi	0		0
Nabavna vrednost 01.01.2013	708.699	19.019	727.718
Neposredna povečanja - nakupi	5.157		5.157
Prenos med družbami v skupini - nakup	7.012		7.012
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-139.106	-1.725	-140.831
Nabavna vrednost 31.12.2013	581.762	17.294	599.056
Popravek vrednosti 31.12.2012	647.973		647.973
Popravek po otvoritvi	0		0
Popravek vrednosti 01.01.2013	647.973	0	647.973
Amortizacija v letu	49.011		49.011
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja	-139.106		-139.106
Popravek vrednosti 31.12.2013	557.878	0	557.878
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	23.884	17.294	41.178
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	60.726	19.019	79.745

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2014:**

									v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Skupaj oprema	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	3.902.058	71.007.653		74.909.711	12.075.604	501.615		12.577.219	87.486.930
Popravki po otvoritveni bilanci				0				0	0
Nabavna vrednost 01.01.2014	3.902.058	71.007.653	0	74.909.711	12.075.604	501.615	0	12.577.219	87.486.930
Neposredna povečanja - nakupi			99.106	99.106			193.091	193.091	292.197
Prenos iz investicij v teku		66.432	-67.432	-1.000	177.332	565	-187.279	-9.382	-10.382
Prenos med družbami v skupini - prodaja	-97.944	-5.767.805		-5.865.749	-629.809	-13.119		-642.928	-6.508.677
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-203.890	-1.000		-204.890	-204.890
Nabavna vrednost 31.12.2014	3.804.114	65.306.280	31.674	69.142.068	11.419.237	488.061	5.812	11.913.110	81.055.178
Popravek vrednosti 31.12.2013		39.214.685		39.214.685	9.864.339	44.373		9.908.712	49.123.397
Popravki po otvoritveni bilanci				0				0	0
Popravek vrednosti 01.01.2014	0	39.214.685	0	39.214.685	9.864.339	44.373	0	9.908.712	49.123.397
Amortizacija		1.539.388		1.539.388	386.242	393		386.635	1.926.023
Prenos med družbami v skupini		-2.651.347		-2.651.347	-571.442			-571.442	-3.222.789
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-195.816	-1.000		-196.816	-196.816
Popravek vrednosti 31.12.2014	0	38.102.726	0	38.102.726	9.483.323	43.766	0	9.527.089	47.629.815
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	3.804.114	27.203.554	31.674	31.039.342	1.935.914	444.295	5.812	2.386.021	33.425.363
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	3.902.058	31.792.968	0	35.695.026	2.211.265	457.242	0	2.668.507	38.363.533

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31.12.2014 znaša 12.350.111 EUR. Na nepremičninah je vpisana hipoteka v korist NLB, d.d.

Knjigovodska vrednost sredstev nabavljenih s finančnim najemom (13. nadstropje Hotela Lev), znaša na dan 31.12.2014 1.077.521 evrov.

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2014 niso bila oslabljenjena.

V zvezi s projektom »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. – invalidom prijazni hotel«, je družba UNION HOTELI d.d. konec januarja 2014 prodala hotel Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bar družbi IP Central d.o.o. Celotna transakcija je razkrita v pojasnilu 27 – Transakcije s povezanimi družbami.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2013:

									v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v pridobivanju	Skupaj nepremičnine	Proizvajalne naprave in stroji	Druge naprave in oprema	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Skupaj oprema	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	3.926.201	70.410.117	419.148	74.755.466	12.009.911	501.364	64.170	12.575.445	87.330.911
Popravki po otvoritveni bilanci				0				0	0
Nabavna vrednost 01.01.2013	3.926.201	70.410.117	419.148	74.755.466	12.009.911	501.364	64.170	12.575.445	87.330.911
Neposredna povečanja - nakupi			178.388	178.388			79.163	79.163	257.551
Prenos iz investicij v teku		597.536	-597.536	0	205.038	251	-205.289	0	0
Prenos med družbami v skupini - nakup				0			61.956	61.956	61.956
Zmanjšanja - prodaja	-24.143			-24.143	-5.215			-5.215	-29.358
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja				0	-130.320			-130.320	-130.320
Prenosi med kategorijami OOS				0	-3.810			-3.810	-3.810
Nabavna vrednost 31.12.2013	3.902.058	71.007.653	0	74.909.711	12.075.604	501.615	0	12.577.219	87.486.930
Popravek vrednosti 31.12.2012		37.521.034		37.521.034	9.591.347	43.899		9.635.246	47.156.280
Popravki po otvoritveni bilanci				0				0	0
Popravek vrednosti 01.01.2013	0	37.521.034	0	37.521.034	9.591.347	43.899	0	9.635.246	47.156.280
Amortizacija		1.694.140		1.694.140	411.540	474		412.014	2.106.154
Zmanjšanja - prodaja				0	-5.215			-5.215	-5.215
Zmanjšanja - izločitve, druga zmanjšanja		-489		-489	-129.523			-129.523	-130.012
Prenosi med kategorijami OOS				0	-3.810			-3.810	-3.810
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	39.214.685	0	39.214.685	9.864.339	44.373	0	9.908.712	49.123.397
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	3.902.058	31.792.968	0	35.695.026	2.211.265	457.242	0	2.668.507	38.363.533
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	3.926.201	32.889.083	419.148	37.234.432	2.418.564	457.465	64.170	2.940.199	40.174.631

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2014:**

v EUR			
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2013	36.260	4.769.736	4.805.996
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Nabavna vrednost 01.01.2014	36.260	4.769.736	4.805.996
Neposredna povečanja		1.000	1.000
Nabavna vrednost 31.12.2014	36.260	4.770.736	4.806.996
Popravek vrednosti 31.12.2013		899.698	899.698
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Popravek vrednosti 01.01.2014	0	899.698	899.698
Amortizacija		96.015	96.015
Popravek vrednosti 31.12.2014	0	995.713	995.713
Knjigovodska vrednost 31.12.2014	36.260	3.775.023	3.811.283
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	36.260	3.870.038	3.906.298

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin, ki so zastavljena kot jamstvo za dolgove, na dan 31.12.2014 znaša 1.863.368 EUR. Na naložbenih nepremičninah je vpisana hipoteka v korist Banke Sparkasse, d.d.

Knjigovodska vrednost dveh nadstropji Hotela Lev (11. in 12. nadstropje) nabavljenih s finančnim najemom, ki se oddajata v najem znaša na dan 31.12.2014 1.456.521 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 2013:

			v EUR
Opis	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost 31.12.2012	36.260	5.022.665	5.058.925
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Nabavna vrednost 01.01.2013	36.260	5.022.665	5.058.925
Zmanjšanja - prodaja		-252.928	-252.928
Nabavna vrednost 31.12.2013	36.260	4.769.737	4.805.997
Popravek vrednosti 31.12.2012		904.913	904.913
Popravki po otvoritveni bilanci			0
Popravek vrednosti 01.01.2013	0	904.913	904.913
Amortizacija		99.435	99.435
Zmanjšanja - prodaja		-104.649	-104.649
Popravek vrednosti 31.12.2013	0	899.699	899.699
Knjigovodska vrednost 31.12.2013	36.260	3.870.038	3.906.298
Knjigovodska vrednost 31.12.2012	36.260	4.117.752	4.154.012

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. ostabev	Knjigovodska vred.
	=	v skupini	pridružene	druge	-	31.12.2014
Naložbe v delnice in deleže	1.156.123	1.050.000	+	106.123	0	1.156.123
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.156.123	1.050.000	0	106.123	0	1.156.123
Dolgoročno dana posojila	2.904.310	2.903.786		524	0	2.904.310
Dolgoročno dana posojila z odkupom obveznic	0				0	0
SKUPAJ dolgoročna posojila	2.904.310	2.903.786	0	524	0	2.904.310
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	4.060.433	3.953.786	0	106.647	0	4.060.433

Dolgoročne finančne naložbe so konec leta 2014 znašale 4.060.433 evrov in so se glede na leto 2013 spremenile oz. povečale v skupnem znesku za 3.127.028 evrov.

Družba UNION HOTELI d.d. je odvisni družbi IP Central d.o.o. za nakup hotela Central odobrila kredit v višini 3.280.000 evrov. Stanje dolgoročnega dela posojila odvisni družbi IP Central d.o.o. je na dan 31.12.2014 znašalo 2.903.786 evrov (o.m.: 1,615%, zapadlost 2029, zavarovanje: hipoteka). Družba na dan 31.12.2014 izkazuje tudi dolgoročno dano posojila zaposlencem v višini 524 evrov (o.m.: TOM+3%, zapadlost: 2018, nezavarovano)

Naložb v delnice in deleže je bilo 1.156.123 evrov, od tega v odvisno družbo IP Central d.o.o. 1.050.000 evrov (na 31.12.2013 stanje 550.000 evrov) Družba UNION HOTELI d.d. je v letu 2014 vplačala v družbo IP Central d.o.o. denarno naknadno vplačilo v skupni višini 500.000 evrov. Druge delnice v višini 106.123 evrov predstavljajo naložbe Pokojninske družbe A in druge manjše naložbe. Družba je konec leta 2014 prodala delnice Zavarovalnice Triglav d.d. in obveznice SOS2E, zato je stanje drugih delnic nižje za 206.720 evrov v primerjavi s stanjem na 31.12.2013.

Pojasnilo 14: Zaloge

					v EUR
Zaloge	31.12.2014			31.12.2013	
	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti zaradi slabitve zalog	Knjigovodska vrednost		
Surovine in material	190.645	0	190.645	142.621	
Drobni inventar		0	0		
Trgovsko blago	1.857	0	1.857	3.191	
Predujmi za zaloge	7.362	0	7.362	9.632	
SKUPAJ	199.864	0	199.864	155.444	

Zaloge na dan 31.12.2014 niso zastavljene. Pri inventurnem štetju ob koncu leta 2014 ni bilo ugotovljenih večjih viškov ali manjkov.

Pojasnilo 15: Kratkoročne finančne naložbe

								v EUR
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.	Od tega KFN v družbe:			Popravek vrednosti zaradi oslabilve	Knjigovodska vred.		
		v skupini	pridružene	druge		31.12.2014	31.12.2013	
Terjatve za obresti iz naslova danih posojil	725	0	0	725	0	725	1.869	
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	725	0	0	725	0	725	1.869	
Kratkoročni del dolgoročno danih posojil	206.536	197.737		8.799	0	206.536	48.533	
SKUPAJ kratkoročno dana posojila	206.536	197.737	0	8.799	0	206.536	48.533	
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	207.261	197.737	0	9.524	0	207.261	50.402	

Kratkoročno dana posojila na dan 31.12.2014 v višini 206.536 evrov predstavljajo:

- kratkoročni del dolgoročnega posojila danega odvisni družbi IP Central d.o.o. v višini 197.737 evrov (o.m.: 1,615%, zapadlost 2015, zavarovanje: hipoteka; stanje na 31.12.2013: 0 evrov),
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil zaposlencem v višini 728 evro (1. posojilo 278 EUR: o.m.: TOM+3%, zapadlost: 2015, nezavarovano; 2. posojilo 450 EUR: o.m.: 4%, zapadlost: 2015, nezavarovano; skupno stanje posojil zaposlencem na dan 31.12.2013: 901 evro),
- kratkoročni del dolgoročno danih posojil drugim družbam v višini 8.071 evrov (pogodbena obrestna mera, zapadlost 2015 zavarovanje: hipoteka; stanje na dan 31.12.2013: 10.760 evrov).

Pojasnilo 16: Kratkoročne poslovne terjatve

								v EUR
KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednosti zaradi oslabilve	31.12.2014	31.12.2013	
		v skupini	pridruženih	drugih				
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.235.978	14.913		1.221.065	-268.839	967.139	1.210.047	
<i>-od tega že zapadle na dan 31.12.</i>	<i>904.277</i>	<i>9.102</i>		<i>895.175</i>		<i>904.277</i>	<i>1.105.571</i>	
Kratkoročne terjatve, povezane s fin.prihodki	14.669			14.669	-8.790	5.879	7.714	
Kratkoročne terjatve do državnih institucij	73.248			73.248		73.248	86.300	
Druge kratkoročne poslovne terjatve	28.715			28.715		28.715	65.663	
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.352.610	14.913	0	1.337.697	-277.629	1.074.981	1.369.724	

Na dan 31.12.2014 je v plačilo zapadlo za 904.277 evrov terjatev do kupcev, medtem ko je v primerjalnem obdobju teh terjatev bilo za 1.105.571 evrov. V okviru navedenih zneskov ni upoštevano zmanjšanje teh terjatev zaradi izvedenih oslabilcev.

					v EUR
POPRAVEK VREDNOSTI KRATKOROČNIH POSLOVNIH TERJATEV ZARADI OSLABITVE	2014	Od tega popr. vr. kratk. terjatev do družb:			2013
		v skupini	pridruženih	drugih	
Stanje 1.1.	312.768			312.768	313.147
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi plačila terjatev	-94.256			-94.256	-129.428
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi dokončnega odpisa terjatev	-31.013			-31.013	-40.610
Oblikovanje popravkov vrednosti v letu zaradi oslabitve	90.130			90.130	169.659
Stanje 31.12.	277.629	0	0	277.629	312.768

Terjatve v višini 62.439 evrov so zavarovanje s hipoteko na nepremičnini, terjatve v višini 20.786 evrov pa so zavarovane z izvršnico.

		v EUR
ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2014	31.12.2013
Zapadle v letu 2014	509.441	
Zapadle v letu 2013	146.943	769.476
Zapadle v letu 2012	49.301	128.067
Zapadle v letu 2011	23.922	33.859
Zapadle v letu 2010 in prej	174.670	174.169
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	904.277	1.105.571

Pojasnilo 17: Denarna sredstva

		v EUR
DENARNA SREDSTVA	31.12.2014	31.12.2013
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	14.980	17.033
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	1.582.279	1.636.450
SKUPAJ	1.597.259	1.653.483

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

Pojasnilo 18: Aktivne časovne razmejitve

		v EUR
KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	31.12.2014	31.12.2013
Kratkoročno odloženi stroški oz. odhodki	84.543	89.207
Kratkoročno nezaračunani prihodki	135.207	128.398
SKUPAJ	219.750	217.605

Kratkoročno nezaračunane prihodke predstavljajo realizirani prihodki za opravljene storitve ob koncu leta 2014, ki še niso bile zaključene in fakturirane (receptijski saldo). Kratkoročno odložene stroške oz. odhodke predstavljajo redni odloženi stroški oziroma odhodki.

Pojasnilo 19: Kapital

Osnovni kapital družbe UNION HOTELI d.d. je znašal na dan 31.12.2014 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.

Kapitalske rezerve v višini 14.572.118 evrov so na dan 31.12.2014 sestavljene iz:

- vplačanih presežkov kapitala v višini 1.207.236 evrov
- drugih kapitalskih rezerv v višini 13.364.882 evrov.

Če bi družba prevrednotila kapital z indeksom rasti življenjskih potrebščin v letu 2014 bi bil čisti poslovni izid nižji za 69.459 evrov.

V letu 2014 so se po sklepu skupščine z dne 28.7.2014 razdelile dividende za poslovno leto 2013 v višini 1.524.789 evrov.

Gibanje presežka iz prevrednotenja za leto 2014 je prikazano v spodnji tabeli:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2014	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2014
Presežek iz prevrednotenja				
Presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb	59.632	52.006	-111.638	0
Presežek iz prevrednotenja drugih sredstev	0	-18.536		-18.536
Popravek vrednosti presežkov iz prevrednotenja za odloženi davek	-10.138	-8.841	18.979	0
SKUPAJ	49.494	24.629	-92.659	-18.536

Oblikovanje presežka iz prevrednotenja v znesku 52.006 EUR se nanaša na prevrednotenje finančne naložbe v delnice Zavarovalnice Triglav d.d., ki kotira na borzi na višjo pošteno vrednost po stanju dan 30.6.2014, odprava v znesku 111.638 EUR pa na prodajo delnic Zavarovalnice Triglav d.d. decembra 2014.

V letu 2014 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad. V skladu z aktuarskim izračunom so bile za aktuarsko izgubo dodatno oblikovane rezervacije v višini 18.536 evrov v breme presežka iz prevrednotenja.

Gibanje presežka iz prevrednotenja za leto 2013:

	v EUR			
	Stanje 01.01.2013	Oblikovanje	Odprava	Skupaj 31.12.2013
Presežek iz prevrednotenja				
Presežek iz prevrednotenja dolgoročnih finančnih naložb	-143.497	27.200	175.929	59.632
Popravek vrednosti presežkov iz prevrednotenja za odloženi davek	24.394	-4.624	-29.908	-10.138
SKUPAJ	-119.103	22.576	146.021	49.494

Pojasnilo 20: Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

					v EUR
	Rezervacije		Dolgoročne pasivne časovne razmejitve		SKUPAJ
	Rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi	Druge rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	Prejete državne podpore	Prejete donacije	
Stanje 31.12.2013	469.813	100.000	655.832	242.196	1.467.841
Popravki po otvoritveni bilanci	0		0	0	0
Stanje 01.01.2014	469.813	100.000	655.832	242.196	1.467.841
Oblikovanje		109.000			109.000
Druga povečanja	88.126		2.854		90.980
Koriščenje	-61.176		-67.113	-6.672	-134.961
Odprava	-104.621				-104.621
Druga zmanjšanja					0
Stanje 31.12.2014	392.142	209.000	591.573	235.524	1.428.239

V letu 2014 je bil izdelan nov aktuarski izračun za obveznosti iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad po stanju na dan 1.1.2014 in 31.12.2014. 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 31.12.2014 znaša 392.142 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 (2,5%);
- povprečni plači posameznika;
- rast osebnih dohodkov (1% na leto);
- višina odpravnine ob upokojitvi je v skladu s 70. členom panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije razen za zaposlene po individualni pogodbi;
- višine jubilejnih nagrad so enake višinam, ki so določene v 68. členu panožne kolektivne pogodbe dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije, ki so usklajene s Sklepom o določitvi višine povračila stroškov v zvezi z delom in drugih prejemkov;
- prispevna stopnja delodajalca 16,1% (v primeru izplačil, ki so višja od zneskov, ki jih določa uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne všttevajo v davčno osnovo (Uradni list RS 140/2006 in 76/2008).

Med drugimi rezervacijami v višini 109.000 evrov je evidentirana dodatno oblikovana rezervacija v letu 2014 v zvezi s tožbo po denacionalizacijskih upravičencih zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora.

Med prejetimi državnimi podporami so v višini 590.094 evrov evidentirana prejeta nepovratna sredstva v zvezi z izvedeno investicijo »Povečanje in posodobitev kapacitet Grand hotela Union«. Prejete državne podpore se v skladu s sorazmernim delom amortizacije v obdobju prenašajo med druge prihodke.

Pojasnilo 21: Finančne obveznosti

					v EUR
Finančne obveznosti	Stanje dolga	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	31.12.2014	v letu 2015	v letu 2016	2017-2021	31.12.2013
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	5.400.000
Dolgoročne finančne obveznosti iz naslova finančnega najema - druge družbe	2.244.093		407.978	1.836.115	2.634.170
Dolgoročne finančne obveznosti	2.244.093	0	407.978	1.836.115	8.034.170
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz finančnega najema - druge družbe	400.947	400.947			387.878
Kratkoročni del dolgoročnih fin.obveznosti-banke	5.400.000	5.400.000			2.200.000
Kratkoročne finančne obveznosti - banke	0	0			96.798
Kratk.fin.obvez.v zvezi z razdelitvijo posl.izida	0	0			19.533
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.648	5.648			10.503
Kratkoročne finančne obveznosti	5.806.595	5.806.595	0	0	2.714.712
SKUPAJ	8.050.688	5.806.595	407.978	1.836.115	10.748.882

Finančne obveznosti v višini 5.405.648 evrov so zavarovane z vknjižbo zastavne pravice na nepremičninah in pripadajočemu zemljišču, finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 2.634.288 evrov so zavarovane z menicami, finančne obveznosti iz naslova finančnega najema v višini 10.752 evrov pa so nezavarovane.

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 2014 znašala 3,95 odstotka.

Pojasnilo 22: Poslovne obveznosti

	v EUR	
Dolgoročne poslovne obveznosti	31.12.2014	31.12.2013
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	31.160	6.641
Kratkoročne poslovne obveznosti	31.12.2014	31.12.2013
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	9.069	40.797
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	746.513	541.997
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	755.582	582.794
- od tega že zapadle obveznosti na dan 31.12.	211.391	11.942
Kratkoročne obveznosti za predujme	77.119	71.462
Skupaj kratkoročne obveznosti za predujme	77.119	71.462
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	576.282	447.719
Kratkoročne obveznosti do države	158.076	49.291
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini	1.148.970	
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - druge	53.935	24.882
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.937.263	521.892
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	2.769.964	1.176.148

Med ostalimi kratkoročnimi poslovnimi obveznostmi na dan 31.12.2014 so izkazane tudi neizplačane dividende v višini 1.170.626 evrov (do ACH, d.d. 1.148.970, do drugih 21.656), medtem ko so obveznosti za neizplačane dividende v letu 2013 v višini 19.533 evrov evidentirane med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Izkazane neizplačane dividende izkazujejo razliko med stanjem kratkoročnih poslovnih obveznosti na dan 31.12.2014 v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2013.

Pojasnilo 23: Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

	v EUR	
KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	31.12.2014	31.12.2013
Vnaprej vračunani stroški oz. odhodki	229.271	186.579
Kratkoročno odloženi prihodki	13.464	7.714
SKUPAJ	242.735	194.293

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški za neizkoriščene dopuste iz leta 2014 v višini 122.158 evrov, ostali vnaprej vračunani stroški in odhodki v višini 107.113 evrov ter kratkoročno odloženi prihodki v višini 13.464 evrov.

Pojasnilo 24: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualnih pogodbah

	v EUR	
Prejemki članov NS, uprave	2014	2013
Člani uprave	294.946	174.404
Člani nadzornega sveta	42.871	8.387
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	405.380	346.202
SKUPAJ	743.197	528.993

Op.: Informacija vsebuje tudi prejemke, ki so jih člani organov vodenja in nadzora družbe UNION HOTELI d.d. pridobili z opravljanjem nalog v odvisnih družbah.

Skupni prejemki članov organov vodenja in nadzora v poslovnem letu 2014 (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	Druge dodatna plačila	Skupaj prejemki
Tomislav Čeh	glavni direktor od 28.8.2014	50.416	225		640		470		0	51.751
Bogdan Lipovšek	glavni direktor do 28.8.2014	126.383		1.048	2.049	107.367	1.056		5.292	243.195
Milan Jagrič	predsednik NS do 25.3.2014							344		344
Tjaša Gorjup	članica NS	3.750						2.475		6.225
Miran Erjavec	član NS	3.750						2.475		6.225
Aleš Zafušnik	član NS							825		825
Primnož Raktelj	predsednik NS od 7.5.2014	7.125						2.901		10.026
Černetič Simon	namestnik predsednika NS	6.094						2.695		8.789
Jenko Gregor	član NS	3.750						1.375		5.125
Krivc Peter	član NS	3.750						1.375		5.125
Zlatan Špoljar	član revzijske komisije	187								187
Skupaj		205.205	225	1.048	2.689	107.367	1.526	14.465	5.292	337.817

Op.: Pri članih nadzornega sveta, ki so zaposleni v družbi so razkriti prejemki, ki so jih prejeli za opravljanje nalog organa nadzora. Informacija vsebuje tudi prejemke, ki so jih člani organov vodenja in nadzora družbe UNION HOTELI d.d. pridobili z opravljanjem nalog v odvisnih družbah.

V statutu delniške družbe UNION HOTELI je določeno, da so člani nadzornega sveta na predlog uprave, upravičeni do nagrade za njihovo delo, ter sejnin, katerih višino določi skupščina. Poleg tega pripada članom tudi povračilo potnih ter drugih razumnih stroškov za prihod na in udeležbo na seji. Višina nagrade, ki se lahko deli posameznemu članu nadzornega sveta, ne sme presegati ene povprečne plače člana uprave v zadnjem kvartalnem obdobju. Na 27. skupščini družbe UNION HOTELI d.d., ki je potekala dne 28.7.2014 je bil sprejete sklep o celovitem nagrajevanju nadzornega sveta in komisij nadzornega sveta UNION HOTELI d.d. Sklep je stopil v veljavo in se uporablja z dnem sprejetja na skupščini. Z njim se preklicuje sklep št. 6, ki ga je skupščina sprejela dne 27.6.2002.

S statutom je uprava udeležena na delu dobička, če bo glede na celotni kapital na dan zaključnega računa družbe dobiček predstavljal donos, ki bo višji od povprečnega donosa v panogi. Višina nagrade iz dobička ne sme presegati 5% dobička, ki je namenjen za izplačilo dividend delničarjem in hkrati ne sme presegati višine šestih bruto plač posameznega člana uprave, ob pogoju, da so plače usklajene z merili združenja manager. Dobitek, namenjen za delitev upravi se izplača v gotovini. Uprava del dodeljenega dobička nameni tudi drugim vodilnim delavcem. Udeležba uprave pri delitvi dobička in njena morebitna udeležba na poslovnem izidu v obliki nagrade ali stimulativenega dela plače, v skladu z določili individualne pogodbe o zaposlitvi, se medsebojno izključujeta.

V družbi ni bilo odobrenih predumov in posojil članom uprave, nadzornega sveta in zaposlenim po individualnih pogodbah ter danih poroštev za obveznosti. Do omenjenih skupin tudi ni dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev.

Pojasnilo 25: Znesek porabljen za revizorje

		v EUR
Znesek (strošek) porabljen za revizorja (ZGD-1, 22. točka 1. odst. 69. člena)	2014	2013
Revidiranje letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31.12.	11.918	13.194
SKUPAJ	11.918	13.194

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

	v EUR	
Zabilančna evidenca	31.12.2014	31.12.2013
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (menice)	2.634.288	4.026.858
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	5.416.932	6.717.681
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka)	3.202.340	111.577
Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (izvršnice)	20.786	0
Blago, prevzeto na konsignacijo	23.474	12.992
SKUPAJ zabilančna evidenca	11.297.820	10.869.108

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

Družba UNION HOTELI d.d. ima dogovorjen tudi kratkoročni limit v višini 400.000 evrov, ki pa na dan 31.12.2014 ni bil izkoriščen.

Pojasnilo 27: Transakcije s povezanimi družbami

Povezane družbe UNION HOTELI d.d. v letu 2014 predstavljajo obvladujoča družba ACH, d.d., odvisna družba IP Central, d.o.o. ter družbe v skupini ACH. Transakcije s povezanimi družbami se niso odvijale pod netržnimi pogoji. V nadaljevanju so podane transakcije z obvladujočo družbo, odvisno družbo ter družbami v skupini ACH:

							v EUR
Povezane stranke - prihodki (2014)							SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Čisti prihodki od prodaje	204	58.754	5.490	1.467	8	1.222	67.145
Finančni prihodki iz posojil		47.795					47.795
SKUPAJ	204	106.549	5.490	1.467	8	1.222	114.940
							v EUR
Povezane stranke - odhodki (2014)							SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Stroški materiala		10.480					10.480
Stroški storitev		79.849	1.638		2.777	24.844	109.108
SKUPAJ	0	90.329	1.638	0	2.777	24.844	119.588
							v EUR
Povezane stranke - terjatve (2014)							SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Dolgoročne finančne naložbe v kapital		1.050.000					1.050.000
Dolgoročno dana posojila		2.903.786					2.903.786
Kratkoročne poslovne terjatve	227	10.238	3.841	473		134	14.913
Kratkoročne terjatve za obresti							0
Kratkoročno dana posojila		197.737					197.737
SKUPAJ	227	4.161.761	3.841	473	0	134	4.166.436
							v EUR
Povezane stranke - kratkoročne aktivne časovne razmejitev (2014)							SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve		11.551				5.752	17.303
SKUPAJ	0	11.551	0	0	0	5.752	17.303
							v EUR
Povezane stranke - obveznosti (2014)							SKUPAJ
	ACH d.d. (obvladujoča družba - lastnik UNION HOTELI d.d.)	IP CENTRAL d.o.o. (odvisna družba UNION HOTELI d.d.)	AUTO COMMERCE, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AVTO TRIGLAV d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	AC-MOBIL d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	PERFTECH, d.o.o. (odvisna družba ACH, d.d.)	
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.148.970	7.167			1.415	487	1.158.039
SKUPAJ	1.148.970	7.167	0	0	1.415	487	1.158.039

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

V mesecu januarju 2014 je bila realizirana prva faza projekta »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazni hotel«. Dne 29.1.2014 je družba UNION HOTELI d.d. z odvisno družbo IP Central, d.o.o. sklenila kupoprodajno pogodbo za prodajo poslovnih prostorov hotela Central s pripadajočimi prostori ter Franky's bar, v stavbi na naslovu Miklošičeva 9, Ljubljana v višini 3.580.000 evrov ter kupoprodajno pogodbo za prodajo premičnin (pripadajoče opreme) v višini 178.595 evrov. Transakcija je bila izvedena po tržnih pogojih, na podlagi cenitvenega poročila. Knjigovodska vrednost prodanih opredmetenih osnovnih sredstev je znašala 3.282.273 evrov, prevrednotovalni poslovni prihodki katere sestavljajo prihodki od razlike med prodajno in knjigovodsko vrednostjo sredstev pri prodaji opredmetenih osnovnih sredstev odvisni družbi IP Central d.o.o. so znašali 476.322 evrov. V letu 2014 je družba UNION HOTELI d.d. odvisni družbi IP Central prodala tudi drugo opremo po prodajni vrednosti 3.615 evrov.

V zvezi s projektom »Nova poslovna strategija IP Central d.o.o. invalidom prijazni hotel« je bil v letu 2014 realiziran tudi prenos 30 zaposlenih iz UNION HOTELI d.d. na IP Central d.o.o. Družba UNION HOTELI d.d. je v zvezi s prenosom zaposlenih odpisala rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi v skupni višini 67.680 evrov.

Pojasnilo 28: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

(v EUR)	31.12.2014	31.12.2013
Dana posojila	3.110.846	119.095
Bruto terjatve brez terjatev do države	1.279.362	1.596.192
- od tega terjatve do kupcev	1.235.978	1.514.025
Denarna sredstva in depoziti	1.597.259	1.653.483
Skupaj	5.987.467	3.368.770

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. V letu 2012 je bil v družbi UNION HOTELI d.d. sprejet Organizacijski predpis o izterjavi terjatev s katerim smo formalizirali naše prodajne pogoje (pogoji prodaje na odprto, pogoje prodaje na recepcijah itd.) in sistem izterjave. Organizacijski predpis o izterjavi terjatev je stopil v veljavo 1.1.2013. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljševanju plačilne discipline kupcev.

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

V letu 2014 je bila prisotna povečana plačilna nedisciplina (tudi zaradi sezone 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, izvršnicami in hipotekami. Pri kupcih, kjer ni mogoče pridobiti kvalitetnih zavarovanj, poizkušamo pridobiti vnaprejšnja plačila. V letu 2014 je družba UNION HOTELI d.d. uspešno obvladovala kreditna tveganja in enako pričakujemo tudi v prihodnje.

Zapadlost bruto terjatev do kupcev:

(v EUR)	31.12.2014	31.12.2013
nezapadle	331.701	398.067
do 30 dni	175.838	254.613
od 31 do 60 dni	130.980	165.206
od 61 do 90 dni	32.033	80.078
nad 90 dni	565.426	616.061
Stanje 31.12.2014	1.235.978	1.514.025

v EUR

ANALIZA ŽE ZAPADLIH TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2014	31.12.2013
Zapadle v letu 2014	509.441	
Zapadle v letu 2013	146.943	769.476
Zapadle v letu 2012	49.301	128.067
Zapadle v letu 2011	23.922	33.859
Zapadle v letu 2010 in prej	174.670	174.169
SKUPAJ že zapadle terjatve do kupcev	904.277	1.105.571

Stanje bruto terjatev do kupcev se je konec leta 2014 v primerjavi z 2013 zmanjšalo za 18 %. Nižje stanje terjatev na dan 31.12.2014 pojasnujemo tudi s tem, da med terjatvami Union hotela d.d. niso izkazane terjatve hotela Central, ker smo v letu 2014 hotel Central prodali družbi IP Central d.o.o. Dodatno pa so se terjatve zmanjšale zaradi učinkovite izterjave predvsem na področju velikih kupcev kot so t.i. tour operaterji ter zaradi doseženih sodnih poravnjav in sklenjenih dogovorov 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 družba oblikovala popravek vrednosti terjatev, ki na dan 31.12.2014 znaša 268.839 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 oblikujejo popravki vrednosti terjatev, praviloma na podlagi verodostojnih knjigovodskih listin. Ko se zaradi njih začne sodni postopek le-te dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju, za take kupce poizkušamo pridobiti kvalitetna zavarovanja (izvršnice, menice, hipoteke itd.).

b) Likvidnostno tveganje

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

- planiranje likvidnosti - denarnih tokov,
- sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- likvidnostna rezerva 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. Dolgoročna posojila v višini 5,2 mio evrov zapadejo v začetku leta 2015.

Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je uprava izvedla vse potrebne ukrepe. Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015 dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let in s tem minimizirala tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

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.

(v EUR)	Višina obresti	Pon.povprečna obrestna mera v %	Razlika obresti
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2014	378.536	3,95	
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	474.368	4,95	95.832
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	282.704	2,95	-95.832
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	522.284	5,45	143.748
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	234.788	2,45	-143.748

d) Cenovno tveganje

Družba je izpostavljena cenovnim tveganjem na prodajni in nabavni strani.

Na prodajni strani je bila družba v zadnjih letih deležni padcu povprečne dnevne cene na zasedeno sobo, ker na ljubljanskem trgu že dlje časa vlada neobvladljiva cenovna konkurenca, ki vpliva na padec povprečnih cen. Družba izvaja pospešeno prodajno marketinške aktivnosti, s katerimi bo v Ljubljano pripeljala nove agencije, ter posledično nove goste in dogodke.

V zadnjem četrtletju 2014 so bili na področju nabave sprejeti ukrepi s ciljem, da se uredijo pravno-formalna razmerja z dobavitelji, da se optimirajo nabavne cene ter, da se dosežejo ugodnejši plačilni pogoji.

e) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje družbe je majhno, saj ima družba večino pogodb z dobavitelji sklenjenih v EUR, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko, saj večina gostov v hotelih plačuje v evrih.

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 kapitalne ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Družba v letu 2014 izkazuje čisti dobiček v višini 594.803 EUR. 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)	2014	2013
Finančne obveznosti	8.050.688	10.748.882
Denarna sredstva	1.597.259	1.653.483
Neto finančne obveznosti	6.453.429	9.095.399
Kapital	32.206.611	33.204.628
Gearing ratio (v %)	20,0	27,4

Iz razmerja med neto finančnimi obveznostmi in kapitalom je razvidno, da družba Union hoteli d.d., ni prezadolžena. Izračunani delež neto finančnih obveznosti predstavlja 20 % kapitala.

g) Tveganje spremembe poštene vrednosti finančnih inštrumentov

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

Družba je v letu 2014 uspela prodati večino naložb iz naslova vrednostnih papirjev in s tem odpravila tveganja poštene vrednosti za prodajo teh razpoložljivih finančnih sredstev.

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 2014	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2014	Knjigovodska vrednost 2013	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 2013
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	106.123	0	0	106.123	106.123	312.843	206.720	0	106.123	312.843
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	106.123	0	0	106.123	106.123	312.843	206.720	0	106.123	312.843
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	5.675.244	1.597.259	0	4.077.985	5.675.244	2.982.625	1.653.483	0	1.329.142	2.982.625
Dana posojila	3.110.846	0	0	3.110.846	3.110.846	119.095	0	0	119.095	119.095
Poslovne terjatve do kupcev	967.139	0	0	967.139	967.139	1.210.047	0	0	1.210.047	1.210.047
Denarna sredstva in depoziti	1.597.259	1.597.259			1.597.259	1.653.483	1.653.483		0	1.653.483
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.806.270	0	0	8.806.270	8.806.270	11.331.676	0	0	11.331.676	11.331.676
Finančne obveznosti	8.050.688	0	0	8.050.688	8.050.688	10.748.882	0	0	10.748.882	10.748.882
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	755.582	0	0	755.582	755.582	582.794	0	0	582.794	582.794

3.2.7 Kazalniki poslovanja

1. TEMELJNI KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA	2014	2013	IDX 2014/2013
a. Stopnja lastniškosti financiranja			
kapital			
obveznosti do virov sredstev	0,7200	0,7095	101,5
b. Stopnja dolžniškosti financiranja			
dolgovi			
obveznosti do virov sredstev	0,2426	0,2550	95,2
c. Stopnja razmejenosti financiranja			
vsota rezervacij in kratkoročnih pasivnih časovnih razmejitev ter dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev			
obveznosti do virov sredstev	0,0374	0,0355	105,2
2. TEMELJNI KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA			
a. Stopnja osnovnosti investiranja			
osnovna sredstva (po knjigovodski vrednosti)			
sredstva	0,7477	0,8203	91,2
b. Stopnja dolgoročnosti investiranja			
vsota osnovnih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev (po knjigovodski vrednosti), naložbenih nepremičnin, dolgoročnih finančnih naložb in dolgoročnih poslovnih terjatev			
sredstva	0,9240	0,9241	100,0
3. TEMELJNI KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA			
a. Koefficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev			
kapital			
osnovna sredstva po knjigovodski vrednosti	0,9629	0,8650	111,3
b. Koefficient neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti (hitri koefficient)			
likvidna sredstva			
kratkoročne obveznosti	0,2337	0,4779	48,9
c. Koefficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koefficient)			
likvidna sredstva + kratkoročne terjatve			
kratkoročne obveznosti	0,3357	0,7900	42,5
d. Koefficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratkoročni koefficient)			
kratkoročna sredstva			
kratkoročne obveznosti	0,3590	0,8299	43,3
4. TEMELJNI KAZALNIKI GOSPODARNOSTI			
a. Koefficient gospodarnosti poslovanja			
poslovni prihodki			
poslovni odhodki	1,0684	1,1094	96,3
5. TEMELJNI KAZALNIKI DONOSNOSTI IN DOHODKOVNOSTI			
a. Koefficient čiste dobičkonosnosti kapitala			
čisti dobiček v poslovnem letu			
povprečni kapital (brez čistega posl. izida proučevanega leta)	0,0184	0,0003	6232,9
b. Koefficient dividendnosti osnovnega kapitala			
vsota dividend za poslovno leto			
povprečni osnovni kapital	0,2037	0,2684	75,9

3.2.8 Izjava o odgovornosti uprave

Uprava potrjuje računovodske izkaze družbe UNION HOTELI d.d. za leto končano 31.12.2014 na straneh od 79 do 82 in pojasnila k računovodskim izkazom na straneh od 83 do 114.

Uprava družbe 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.

Uprava 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 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.

Uprava je odgovorna 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. Uprava družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Glavni direktor:
Tomislav Čeh



Ljubljana, 24.4.2015

3.2.9 Dogodki po datumu bilance stanja

Družba je za refinanciranje zapadlih posojil in financiranje tekočih investicij v letu 2015, dne 3.4.2015 pridobila dolgoročno posojilo z ročnostjo štirih let. S tem je minimiziramo tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti.

Po datumu bilance stanja 31.12.2014 ter do potrditve letnega poročila za leto 2014 ni bilo pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na računovodske izkaze za leto 2014.

3.2.10 Poročilo neodvisnega revizorja za družbo UNION HOTELI d.d.



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Lastnikom gospodarske družbe UNION HOTELI d.d.

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe UNION HOTELI d.d., ki vključujejo izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2014, izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU ter za takšne notranje kontrole, ki jih poslovodstvo določi kot ustrezne in, ki omogočajo pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen poslovodstva kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja gospodarske družbe UNION HOTELI d.d., na dan 31. decembra 2014 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Druge zadeve

Računovodske izkaze družbe UNION HOTELI d.d. na dan 31. december 2013 je revidiral drug revizor, ki je dne 10. aprila 2014 izdal mnenje brez pridržkov.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Poslovodstvo je odgovorno tudi za pripravo poslovnega poročila v skladu z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah. Naša odgovornost je ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi računovodskimi izkazi. Naši postopki v povezavi s poslovnim poročilom so opravljeni v skladu z mednarodnim standardom revidiranja 720 in omejeni na ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi računovodskimi izkazi in ne vključujejo pregleda ostalih informacij, ki izhajajo iz nerevidiranih finančnih poročil.

Po našem mnenju je poslovno poročilo skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 24. april 2015

Janez Uranič
Direktor
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.

Uprava:

Glavni direktor Tomislav Čeh

Vodilni in vodstveni delavci:

- Dejan Balmazović - pomočnik glavnega direktorja
- Tatjana Ferjančič - direktorica financ in računovodstva
- Martina Marušić - direktorica prodaje in marketinga
- Ferdo Gumzej - vodja Hotela Lev in strokovni vodja gostinstva Union hoteli d.d.
- Milan Sajovic - vodja hotelov Grand hotel Union in Grand hotel Union Business
- Gašper Žerovnik - vodja oddelka informatike
- Dame Šuleski - vodja kontrolinga
- Tomaž Leben - vodja gostinstva Grand hotel Union in Grand hotel Union Business

Nadzorni svet:

- predsednik: Primož Raktelj
- član: Simon Černetič
- član: Peter Krivc
- član: Gregor Jenko
- članica: Tjaša Gorjup
- član: Miran Erjavec

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

Uprava:

Direktor Tomislav Čeh

Vodilni in vodstveni delavci:

- Meta Tomaž – pomočnica direktorja za hotelsko operativno IP Central d.o.o.

4.3 Seznam družb skupine UNION HOTELI na dan 31.12.2014

UNION HOTELI d.d.

Miklošičeva cesta 1, Ljubljana
Telefon: +386 (0)1 308 12 70
Faks: +386 (0)1 308 10 15
e-mail: info@union-hotels.eu
<http://www.union-hotels.eu/>

IP Central, d.o.o.

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

UNION HOTELI d.d.

Miklošičeva cesta 1
LJUBLJANA

NADZORNEMU SVETU

Zadeva: Predlog uporabe bilančnega dobička leta 2014

Predlagam, da se bilančni dobiček za leto 2014 v višini 5.078.623,89 evrov, ki ga sestavljajo:

Preneseni čisti poslovni izid iz preteklih let v višini	4.483.820,42 EUR
Čisti poslovni izid leta 2014 v višini	594.803,47 EUR

uporabi takole:

- del bilančnega dobička v znesku 304.957,73 evrov se uporabi za izplačilo dividend delničarjem v bruto vrednosti 0,17 evrov na navadno delnico;
- preostanek bilančnega dobička v znesku 4.773.666,16 evrov ostane nerazporejen.

Glavni direktor:
Tomislav Čeh



Ljubljana, 24.04.2015