



KONSOLIDIRANO LETNO POROČILO za leto 2019

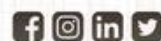
Skupina Terme Olimia



Terme Olimia d. d.
Zdraviliška cesta 24, SI-3254 Podčetrtek
info@terme-olimia.com, +386 3 829 78 36


Terme Olimia


TERME TUHELJ



www.terme-olimia.com

KAZALO

UVODNA BESEDA	3
1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU SKUPINE V LETU 2019	5
2 PREDSTAVITEV DRUŽB SKUPINE TERME OLIMIA.....	6

POSLOVNO POROČILO

3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2019	15
4 ZAPOSLENI	21
5 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2019 IN V PRETEKLIH LETIH	26
6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA.....	34
7 INVESTICIJE V LETU 2020	35
8 PRIČAKOVANI RAZVOJ SKUPINE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA.....	37
9 UPRAVLJANJE TVEGANJ	38
10 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE.....	41
11 POROČILO NADZORNEGA SVETA.....	48

RAČUNOVODSKO POROČILO

12 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE	53
13 KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI.....	54
14 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV	62
15 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA	72
16 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	85
17 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA.....	91
18 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA.....	92
19 DRUGA RAZKRITJA	93
20 KAZALNIKI	95
21 POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA.....	96



UVOD



UVODNA BESEDA

LETO, KO NAM JE OB IZRAZITEM POMANJKANJU KADRA, USPEVALO NEMOGOČE

Spoštovani delničarji!

Zbrati misli in pisati o letu 2019, ob trenutni situaciji aktualnega dogajanja v povezavi s koronavirusom, mi je predstavljalo drugačen izziv, kot bi to bilo običajno. Leto 2019 bo glede na trenutno situacijo, verjetno za nekoliko daljše obdobje, kot smo sicer pričakovali, zapisano v zlato knjigo kot najuspešnejše leto v zgodovini skupine Terme Olimia, ki je, kar zadeva poslovanje, bilo leto doseženih rekordov po vseh kazalnikih. Ko sem pisal prvi osnutek te uvodne besede, v začetku meseca marca, smo v obeh družbah skupine Terme Olimia »jezdili« na odlični popotnici rezultatov preteklega leta in na novih presežkih prvih dveh mesecev leta 2020. Namreč, poslovanje prvih dveh mesecev leta 2020 in napovedi rezervacij, so v primerjavi z enakim obdobjem v letu 2019, kazali na trend še nadaljnje rasti. Trenutno, le mesec dni kasneje, pa žal ugotavljamo, da bo po izjemnem letu 2019 nastopilo diametralno nasprotno obdobje. Trenutno zaprtje obeh družb, hoteli brez gostov, zaposleni brez dela, napoteni na čakanje na delo doma. Takšna je v sedanosti realna situacija v Termah Olimia in Termah Tuhelj. Ko smo ob koncu preteklega leta pisali strategijo poslovanja za naslednje petletno obdobje, si nismo niti v sanjah predstavljali, kaj nas čaka že zelo kmalu.

Če se vrnemo nazaj. Leto 2019 je bilo ponovno leto presežkov, tako v Termah Olimia kot v hčerinski družbi, Terme Tuhelj. Že ob koncu meseca marca preteklega leta smo pripravili rebalans plana poslovanja, saj smo že v prvih treh mesecih bistveno presejali sicer smelo zastavljene plane v obeh družbah. Plane smo še dodatno ambiciozno dvignili in tudi te ob koncu leta bistveno presejali. Števec prihodkov se je za skupino Terme Olimia zaustavil na 35,3 mio prihodkov, s čimer smo presejali prihodke leta 2018 za 12,6 %, ob zaključenem petletnem obdobju srednjeročnega načrta 2015–2019 pa lahko ugotovimo, da smo prihodke dvignili kar za 40 % glede na leto 2014. Posledično ni izostal niti dobiček, katerega smo na nivoju skupine samo v letu 2019 dvignili za 25 %, glede na preteklo leto na slabe 4 mio EUR. Čisti dobiček je bil več kot šestkrat višji glede na leto 2014, ob tem, da smo v tem obdobju hkrati izvajali tudi obsežen investicijski cikel v obeh družbah.

Ob teh dosežkih danes lahko rečem, da sem ponosen. Ponosen sem na svoje sodelavce, tako na vodstveno ekipo, kot na vse ostale. Družbi sta zaradi velikega obsega dela bili kadrovske podhranjeni in v nekaterih delih celo nevarno na robu, da se zaradi tega zlomita. A smo kljub težki situaciji dokazali, da smo ekipa, ki zna stopiti skupaj, ko je najtežje ter pokazali svojo pripadnost in marljivost. Štejem si kot privilegij, da mi je dano biti del tega kolektiva.

V preteklem letu je bilo največ pozornosti, poleg prodaje in marketinga, namenjeno ravno kadrovskega področju. Tako iskanju novega kadra, usposabljanju le-tega, kot motiviranju obstoječih zaposlenih. Za nami je s kadrovskega vidika peklensko leto, kakršnega si ne želim več doživeti, zato bom v bodoče na to področje usmeril vse potrebne ukrepe. In ko smo ob koncu leta končno stabilizirali stanje tudi na tem področju, se v trenutni situaciji z bojznijo oziramo v prihodnost in se sprašujemo, kdaj bomo spet imeli delo. Kdaj se bodo gostje vrnili? Kdaj bo v teh prelepih krajih spet živahno v hotelih, wellnessih, na promenadah in v pristnem kozjanskem in zagorskem okolju?

V investicijskem smislu smo v Termah Olimia nekoliko mirovali in smelo snovali načrte za nove investicije, za nov investicijski cikel s pričetkom že v letu 2020. Želeli smo graditi nov družinski hotel, stanovanja za zaposlene, povečati garažno hišo in še in še. Samo za letošnje leto smo imeli v načrtu za 5,5 mio EUR investicij, pa bo od tega ostalo bolj malo. Kljub vsemu pa smo izkoristili zaprtje hotelov in bomo v tem obdobju razširili in posodobili restavracijo in kuhinjo v Hotelu Breza. Če se

bodo razmere stabilizirale, bomo v jeseni razširili še kotlovnico, ostale investicije, vključno z izgradnjo novih parkirišč, pa bodo morale kakšno leto počakati.

V Termah Tuhelj smo bili investicijsko precej dejavni tudi v preteklem letu, ko smo zgradili prvo fazo sodobnega 5* kampa Vita, prvega takšnega na kontinentalnem delu Hrvaške in komaj šestega v celi Hrvaški. V letošnjem letu smo že pred pričetkom krize pričeli z izgradnjo druge faze, ki vključuje 26 modernih mobilnih hišk s svojim wellnessom, dvema bazenčkoma in dodatne parcele za kamperje in kamp prikolice.

Kaj dodati za konec? Zahvaljujoč dobremu trendu v preteklih mesecih pred prenehanjem poslovanja v obeh družbah in posledično dobri finančni kondiciji, trdno verjamem, da bomo, kot že večkrat v preteklosti, tudi to krizo uspešno prebrodili. Da se bodo gostje glede na pridobljeno zaupanje v storitve hitro in z veseljem vrnili na ta idiličen košček sveta, kjer živijo požrtvovalni in pripadni ljudje, ki ponosno opravljajo delo v Termah Olimia ali v Termah Tuhelj. Verjamem, da bomo iz te situacije izšli še močnejši in obljubim, da bomo pogumno pripravljene na nove podvige.

Florjan Vasle
Direktor

Konsolidirano letno poročilo sprejeto s strani uprave dne 24. 4. 2020.

1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU SKUPINE V LETU 2019

	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
FINANČNI PODATKI			
CELOTNI KAPITAL <i>v EUR</i>	37.790.740	35.038.360	107,9
CELOTNA SREDSTVA <i>v EUR</i>	78.486.291	78.739.124	99,7
NETO DOLG <i>v EUR</i>	27.466.401	32.131.096	85,5
CELOTNI PRIHODKI <i>v EUR</i>	35.287.454	31.331.160	112,6
EBITDA <i>v EUR</i>	10.494.102	8.407.437	124,8
DOBIČEK IZ POSLOVANJA <i>v EUR</i>	5.422.945	3.946.536	137,4
ČISTI DOBIČEK <i>v EUR</i>	3.971.840	3.177.956	125,0
KAZALNIKI POSLOVANJA			
Čista dobičkonosnost kapitala (ROE) <i>v %</i>	11,54	9,98	115,6
Čista dobičkonosnost sredstev (ROA) <i>v %</i>	5,05	4,12	122,6
Neto dolg / EBITDA	2,62	3,82	68,6
EBITDA marža <i>v %</i>	29,76	27,04	110,1
DELNICE			
KNJIGOVODSKA VREDNOST DELNICE <i>v EUR</i>	53,54	49,64	107,9
ČISTI DOBIČEK NA DELNICO <i>v EUR</i>	5,63	4,50	125,1
FIZIČNI PODATKI			
ŠTEVILO NOČITEV	516.469	490.853	105,2
ŠTEVILO KOPALCEV	775.735	706.228	109,8
ŠTEVILO SAVNISTOV	42.620	41.997	101,5
ŠTEVILO MASAŽ	54.231	53.984	100,5

2 PREDSTAVITEV DRUŽB SKUPINE TERME OLIMIA

Osnovni podatki o Termah Olimia d.d.

Ime in sedež družbe	Terme Olimia d.d., Zdraviliška cesta 24, 3254 Podčetrtek, Slovenija.
Registracija	Družba je vpisana v sodni register pri okrožnem sodišču v Celju pod vložno številko 1/01966/00.
Matična številka družbe	5090822
Davčna številka družbe	26743922, družba je davčni zavezanec za DDV.
Osnovna dejavnost družbe	55.100 – dejavnost hotelov in podobnih obratov.

Najpomembnejše dejavnosti družbe
dejavnost hotelov in podobnih obratov
dejavnost kampov
dejavnost restavracij in gostiln
dejavnost okrepčevalnic
specialistična izven bolnišnična zdravstvena dejavnost
obratovanje športnih objektov



Lastniška struktura

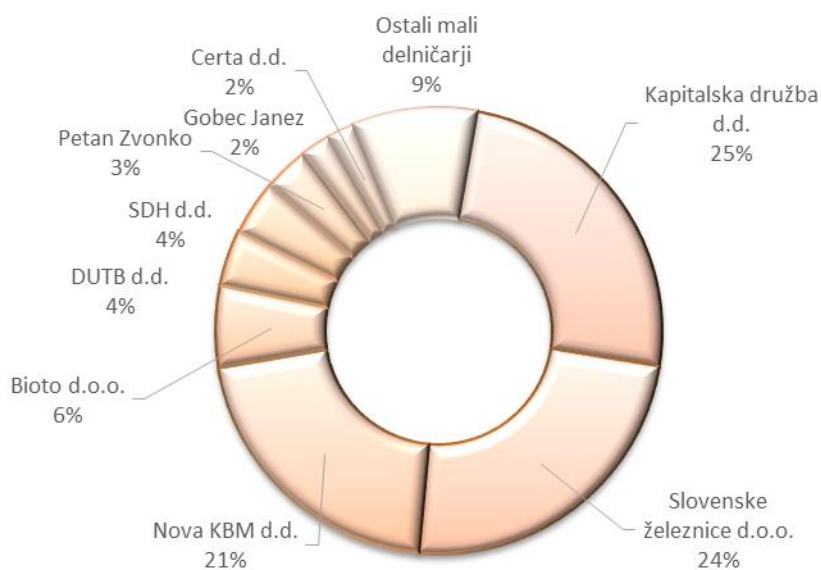
Po pripojitvi prevzete družbe Terme Olimia bazeni d.d. k prevzemni družbi Terme Olimia d.d. v letu 2014 se je osnovni kapital družbe Terme Olimia d.d. povečal za 114.226 navadnih, prosto prenosljivih kosovnih delnic, tako da sedaj znaša 5.890.494,07 EUR in je razdeljen na 705.799 navadnih, prosto prenosljivih kosovnih delnic.

Vsaka delnica ima enak delež in pripadajoč znesek v osnovnem kapitalu. Vse delnice so delnice enega razreda, ki prinašajo njihovim imetnikom pravico do udeležbe pri upravljanju družbe, pravico do dividende in pravico do ustreznega dela preostalega premoženja v primeru likvidacije ali stečaja družbe.

Družba lahko pridobiva lastne delnice samo v primerih in pod pogoji, ki jih določa zakon.

Lastniška struktura Term Olimia d.d. na dan 31. 12. 2019:

	Število delnic	% v osnovnem kapitalu
Kapitalska družba d.d.	174.997	24,8%
Slovenske železnice d.o.o.	168.480	23,9%
Nova KBM d.d.	147.309	20,9%
Bioto d.o.o.	41.932	5,9%
DUTB d.d.	28.675	4,1%
SDH d.d.	28.330	4,0%
Petan Zvonko	22.958	3,3%
Gobec Janez	15.446	2,2%
Certa d.d.	14.076	2,0%
Ostali mali delničarji	63.596	9,0%
SKUPAJ:	705.799	100,0%



Organi vodenja in upravljanja

Uprava in vodstvo družbe

Upravo družbe predstavlja direktor Florjan Vasle.

Vodstvo družbe	
Vodja prodaje in marketinga, prokurist	Vasja Čretnik
Vodja prodaje	Maja Jahn
Vodja hotelov	Barbara Brglez
Vodja Oaze zdravja	Dunja Koren
Vodja računovodstva	Martina Terner
Vodja knjigovodstva	Mojca Šantek
Vodja investicij in investicijskega vzdrževanja	Ivan Pelc
Vodja tekočega vzdrževanja	Gregor Makovec
Vodja nabave	Sabina Stipčič
Vodja gostinstva (do 17. 9. 2019)	Jasna Bračun

Nadzorni svet

Nadzorni svet družbe v skladu s statutom družbe deluje v šestčlanski sestavi; štirje člani so predstavniki delničarjev in dva člana sta predstavnika zaposlenih.

Sestava nadzornega sveta:

Nadzorni svet	
Predsednica	Bernarda Babič
Namestnica predsednice	Tadeja Čelar
Član	Marko Tišma
Član	Zlatko Vili Hohnjec
Član - predstavnik delavcev	Andrej Pust
Član - predstavnik delavcev	Ivan Pelc

Upravo imenuje in razrešuje nadzorni svet.

Nadzorni svet imenuje skupščina delničarjev, razen dveh članov nadzornega sveta, ki jih izvoli svet delavcev.

Osnovni podatki o Termah Tuhelj d.o.o.

Družba Terme Olimia d.d. ima odvisno družbo Terme Tuhelj d.o.o. na Hrvaškem v 100 % lasti.

Družbo Terme Tuhelj d.o.o. je ustanovila družba Terme Olimia d.d. v letu 2003.

Dne 13. 3. 2003 je bila ustanovljena družba Terme Olimia d.o.o. za odmor, rekreacijo i zdravstveni turizam, s sedežem Zagorska Sela 26, Zagorska Sela. Dne 23. 7. 2003 se je družba preimenovala v Terme Tuhelj d.o.o. za odmor, rekreacijo i zdravstveni turizam; sedež družbe se je prenesel v Tuheljske Toplice. Ta družba je 3. 7. 2003 izvedla nakup nepremičnin podjetja Mihanović u stečaju Tuheljske Toplice. Družba Terme Tuhelj je pričela s poslovanjem 6. 8. 2003.

Dne 27. 11. 2009 se je družba doregistrirala in razširila naziv v Terme Tuhelj d.o.o. za odmor, rekreacijo, zdravstveni turizam i putnička agencija.

Ime in sedež družbe	Ljudevita Gaja 4, Tuheljske Toplice, 49215 Tuhelj, Hrvaška.
Registracija	Družba Terme Tuhelj d.o.o. je vpisana pri trgovskem sodišču v Zagrebu pod številko 080454688.
Matična številka družbe	01718096
Osnovna dejavnost družbe	55.100 – hoteli

Najpomembnejše dejavnosti družbe

dejavnost hotelov in podobnih obratov

dejavnost restavracij

dejavnost okrepčevalnic

obratovanje športnih objektov

wellness storitve



Lastniška struktura

Terme Tuhelj d.o.o. so v 100 % lasti Term Olimia d.d., Podčetrtek, Slovenija.

Uprava in vodstvo družbe

Upravo družbe predstavljata direktorja Florjan Vasle in Vasja Čretnik. Oba nastopata kot samostojna direktorja.

Vodstvo družbe	
Vodja finančne službe	Tomislav Novak
Vodja recepcije in gospodinjstva	Andreja Vrhovski
Vodja wellnesa in bazenov	Mladen Prekrat
Vodja gostinstva	Andreja Arlavi
Vodja tehnične službe	Mladen Horvatin
Vodja nabave	Sanja Popović

Podružnice skupine

Družbi v skupini nimata podružnic v Sloveniji ali tujini.

Vizija, poslanstvo, cilji in strategija poslovanja družb v skupini

Terme Olimia

Naše poslanstvo je, da s storitvami na področju sprostitve, oddiha, zdravja, lepote in dobrega počutja pomagamo gostom, da se ponovno povežejo sami s sabo, z okolico ter s svetom okoli njih.

V današnjem svetu hitrega tempa, z vedno večjimi zahtevami in stresom, ljudje pozabljajo na vrednote, ki v življenju resnično štejejo. Šele ko se umaknejo iz dnevne rutine, pa lahko to začutijo in začnejo s spremembami v ravnanju s sabo in okolico. Z vlaganjem v nova znanja in moderno podporno infrastrukturo v skupini Terme Olimia ustvarjamo takšne pogoje za dobro počutje in spremembo, ki je nujno potrebna za dolgoročno zadovoljstvo in boljše počutje naših gostov ter zaposlenih.

Naš cilj je postati najboljša skupina za ustvarjanje dobrega počutja v širši regiji, z zagotavljanjem dolgoročne rasti in zadovoljnimi strankami, zaposlenimi in lastniki.

Želimo si, da Terme Olimia in Terme Tuhelj ne bosta zgolj destinacija in mesto za počitek, ampak si želimo, da bomo gostom ob preživljanju prostega časa pri nas pomagali, da se »resetirajo« in spoznajo resnično vrednost fizične, mentalne, duhovne in čustvene sreče.

Cilj, ki smo si ga zastavili, bomo lahko dosegli le s popolnim sodelovanjem, zadovoljstvom in vzajemnostjo vseh zaposlenih.

Vrednote, ki jih prepoznavamo, priznavamo, vzpodbujamo in nagrajujemo:

- **Usmerjenost h gostom**

Zavedamo se, da obstajamo in smo uspešni le dokler bodo gosti pri nas zadovoljni in bomo izpolnili njihova pričakovanja, zato njih in njihove želje vedno postavimo na prvo mesto in naj zveni še tako banalno, se mora gost pri nas vedno počutiti kot kralj.

- **Kompetentnost zaposlenih**

Le usposobljen in kompetenten kader lahko izpolni visoka pričakovanja naših gostov in bo sposoben sprejeti pravilno odločitev in ukrepati tudi v nepredvidljivih situacijah. Veliko vlagamo v izobraževanje in kompetentnost našega osebja in si prizadevamo, da zaposleni celovito obvladajo procese, v katerih delujejo.

- **Inovativnost**

V skupini vedno spodbujamo razmišljanje, kako lahko nek proces ali produkt še izboljšamo in ga naredimo še privlačnejšega zaradi drugačnih pristopov. Ne bojimo se predlogov k spremembam obstoječega in vzpodbujamo inovativnost in drugačno razmišljanje.

- **Timsko delo**

Kvalitetna storitev za gosta zahteva na drugi strani sodelovanje vseh zaposlenih in odlično sodelovanje in komunikacijo med oddelki. Zaradi narave našega dela pri nas ni prostora za »soliste«, ampak vse procese organiziramo na način sodelovanja celotnega tima, kjer vedno poudarjamo, da mora vsak dodati svoj kamenček v mozaik kvalitetne storitve.

- **Zanesljivost in spoštovanje dogovorov**

Za dolgoročno stabilno poslovanje je nujno vzpostaviti medsebojno zaupanje najprej na strani zaposlenih, takoj zatem pa tudi zaupanje s strani gostov. To lahko dosežemo le, če smo zanesljivi in spoštujemo dogovore in zaveze, ki smo jih medsebojno sklenili. Vedno prisluhnemo drugačnim mnenjem, ampak to je možno le v fazi dogovora, kasneje ko se uskladimo in vsi strinjamo z dogovorjenim, pa tega ne spreminjamo in spoštujemo do konca.

- **Zavezanost za doseganje ciljev**

Cilje si vedno postavimo in sprejmemo skupaj, zato tudi nikoli ne odstopamo od zastavljenega cilja in bomo naredili vse, kar je potrebno, dokler ga ne dosežemo. To miselnost delimo med vse zaposlene in jih ves čas motiviramo in vzpodbujamo k doseganju zastavljenih ciljev.

Terme Tuhelj

Osnovna vizija našega poslovanja je biti najbolj zaželena destinacija za oddih v kontinentalnem delu Hrvaške.

Naš cilj oziroma misija je biti moderno podjetje s kakovostno in prepoznavno storitvijo, kar pomeni omogočiti našim gostom vrhunsko kvaliteto sofisticiranih storitev, ki jih opravljajo zadovoljni zaposleni. Želimo rasti ter postavljati standarde zdraviliškega in wellness turizma na domačem trgu ter kreativno sodelovati z okoliškimi ponudniki.

Terme Tuhelj so v zadnjih nekaj letih poslovanja bistveno vplivale na rast obiska turistov v Krapinsko-zagorski županiji in bodo zagotovo tudi v prihodnosti vodnik razvoja zagorskega turizma. Z vključevanjem številnih okoliških ponudnikov krepimo turistično moč ter vzpodbujamo razvoj celotne regije.

S svojim znanjem, izkušnjami in inovativnostjo, ki jo tržišče zahteva, bomo ostali gonilna sila razvoja wellnessa na domačem tržišču ter postavljali standarde v ponudbi regije in širše okolice.

V naših investicijah kot tudi v vsakodnevnem poslovanju stremimo k ohranjanju urejene okolice, k minimaliziranju obremenitev okolja in poslujemo v skladu z zakoni o zaščiti okolja.

Vsem zaposlenim zagotavljamo stabilno delovno okolje in vsakoletno vlagamo v njihov razvoj in izobraževanje preko internih in eksternih izobraževalnih programov, tečajev in preko udejstvovanj zaposlenih na tekmovanjih iz stroke, srečanjih in sejnih. Zavedamo se, da lahko osnovne cilje našega poslovanja dosežemo le z zadovoljnimi in predanimi zaposlenimi, ki bodo aktivno sodelovali v vseh naših aktivnostih. Zato stremimo k ustvarjanju stabilne poslovne kulture podjetja s ciljem imeti visoko motivirane, zadovoljne in izrazito pripadne sodelavce, brez velikih fluktuacij.

V obeh družbah za svoje poslovanje uporabljamo etični kodeks Term Olimia in Term Tuhelj, ki ga ob nastopu dela prejme vsak zaposleni, poznavanje le-tega pa se preveri na mentorskem izpitu.

Družbeno odgovorni za boljši jutri

V Termah Olimia so dobri poslovni rezultati skupek družbeno odgovornih dejavnikov, ki našim gostom, zaposlenim in lokalni skupnosti omogočajo kakovostno ter lepše življenje. Ker se zavedamo močne vpetosti v lokalno okolje in širšo skupnost, smo odgovorni za razvoj trajnostnega oz. zelenega turizma.

Večina naših storitev se naslanja na stvaritve in darove narave, ki jih moramo ohraniti čim bolj nedotaknjene in nepoškodovane. Zato velik poudarek posvečamo vidiku okoljevarstva – porabi energije in vode, ločevanju in zmanjševanju količine odpadkov ter čim manjšemu onesnaževanju okolja. Z osveščanjem zaposlenih in gostov ter spodbujanjem k odgovornemu ravnanju z okoljem smo zavezani k preventivnemu delovanju na področju okoljskih vidikov, ki jih neprestano vključujemo v obstoječe procese in v razvojne ter investicijske projekte.

Kot prvi med zdravilišči smo uvedli sistem ločenega zbiranja odpadkov, zgledno imamo organizirano prečiščevanje odpadnih voda in izdelan sistem racionalne porabe energije.

Poleg skrbi za okolje, v katerem se gibamo, pa ne smemo pozabiti na telo, v katerem živimo. Tukaj je skrb za ekologijo neizogibna. Pri našem delu in storitvah smo zato nenehno pozorni na to, kaj vnašamo v telesa naših gostov. Skozi celotno ponudbo tako prehrabnih kot kozmetičnih razvad uporabljamo hranila z oznako naravno, biološko, ekološko pridelano. Skrbno oblikovana organska kozmetika za nego kože deluje na vsa čutila in prinaša harmonijo ter zdravje celemu telesu.

Brezkompromisno podporo nudimo lokalnim organizacijam in športnim društvom ter se zavedamo izjemne sposobnosti in znanj, ki jih v našo družbo doprinesejo t. i. »mladi upi«.

Smo sodobna družba, ki stopa po poti solidarnosti, podpore in medsebojnega sodelovanja. Poudarjamo in vzpodbujamo dobre in iskrene odnose, ki vplivajo na naše skupne rezultate, skupnost in širše družbeno dobro. Družbeno odgovornost tako izkazujemo na vse več področjih našega delovanja in si nenehno prizadevamo za boljši jutri.





POSLOVNO POROČILO

3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2019

Dosežki, uspehi in priznanja v letu 2019

Wellness Orhidelia – Naj wellness 2018/2019

Elitno nagrado za »Naj wellness« v kategoriji Turizem veliki, ki jo podeljuje uredništvo »Dobro jutro, Slovenija«, si že od čistega začetka lasti Wellness Orhidelia. Z lanskoletno ponovno in skupno 10. zaporedno zmago smo v Termah Olimia zaokrožili čudovito in nepozabno dekada, ki jo opisujemo s tremi besedami – užitek, veselje in ponos. Po mnenju obiskovalcev je občutiti Wellness Orhidelia v vsej njegovi lepoti neprecenljivo doživetje. In kot ekipa smo v Termah Olimia še posebej ponosni, da lahko s ponujenimi storitvami in predanim delom čisto vsakega člana ekipe prispevamo k boljšemu telesnemu počutju vsakega posameznika.



Termalni park Aqualuna – Naj kopališče 2019

V akciji »Naj kopališče«, v kateri poslušalke in poslušalci Radija Slovenija že 29. leto zapored izbirajo najbolj priljubljena kopališča po Sloveniji v šestih kategorijah, je v kategoriji Velika termalna kopališča prepričljivo zmagal Termalni park Aqualuna in pridobil laskavi naziv »Naj kopališče 2019«.



Glamping Olimia Adria Village – 2x najboljši glamping v Sloveniji 2019

Spletni portal Avtokampi.si je tudi v letu 2019 pripravil glasovanje Naj kamp Adria za najboljše kampe, mobilne hišice, glamping resortne in postajališča za avtodome v Sloveniji in na Hrvaškem. Glamping Olimia Adria Village je že drugo leto zapored zasedel 1. mesto in postal najboljši glamping v Sloveniji leta 2019!

Prvo mesto pa je naš Glamping Olimia Adria Village prejel tudi od **Turistične zveze Slovenije**, ki je v okviru projekta Moja dežela - lepa in gostoljubna prav tako razglasila in nagradila najboljše glampinge leta 2019 v Sloveniji.

Gostinsko-turistični zbor Slovenije 2019

Na lanskoletni »olimpijadi« gostinstva in turizma, ki se je odvila 11. novembra 2019 v Ljubljani, so podelili priznanja in nagrade članom GTZ Slovenije za doprinos k trajnostnemu razvoju panoge. Jubilejne nagrade za večletno delo v Termah Olimia so prejeli: Anica Krizmanič, Cvetka Jančič, Liljana Valek, Marija Misja, Anica Jurič, Milenca Andrlon, Jelica Kolar, Cvetka Novak. Naši zaposleni so tudi tekmovali v dveh kategorijah – tekmovanje hotelskih receptorjev in tekmovanje sobaric. Tekmovanja hotelskih receptorjev so se iz Term Olimia udeležili Katja Vogrin, Franci Vrenko in Valentina Romih, iz Term Tuhelj pa Mario Kapusta in Valentina Vreš. Izmed vseh 22 tekmovalcev je naša sodelavka Valentina Romih zasedla 1. mesto in prejela zlato medaljo. Tekmovanja sobaric sta se iz Term Olimia udeležili Martina Koprivnjak in Veronika Kajba, iz Term Tuhelj pa Nevenka Strabič in Irma Hodžič. Vse udeleženske so opravile dane naloge izjemno dobro in prejele priznanja za sodelovanje. Tekmovanja v kategoriji gostinstva pa sta se udeležila Nikola Hršak in Mirko Ljubič iz Term Tuhelj.



Termaliji FAMILY FUN Zlato priznanje Regionalne gospodarske zbornice Celje ter Nacionalno bronasto priznanje GZS

Skupaj z arhitekturnim birojem Enota d.o.o. smo prejeli kar dve laskavi priznanji za inovacijo Family Wellness Termalija - FAMILY FUN. Najprej smo prejeli **Zlato priznanje Regionalne gospodarske zbornice Celje** in se posledično uvrstili v finalni izbor - izbor najboljših inovacij na nacionalni ravni pri GZS, kjer smo osvojili **Nacionalno bronasto priznanje GZS**, kar predstavlja najvišje priznanje inovativnim dosežkom slovenskih podjetij in s tem promocijo slovenske inovativnosti po svetu.

Mednarodni olimpijski komite nagradil Family Wellness Termalija

Pod okriljem Mednarodnega olimpijskega komiteja deluje tudi IAKS (International Association for Sport and Leisure Facilities), ki skrbi za razvoj objektov za šport in prosti čas. Enkrat letno priredijo svetovni kongres na katerem poleg strokovnih predavanj na področju razvoja prej omenjenih objektov organizira tudi izbor in podeljujejo nagrade za najboljše projekte iz celotnega sveta. V letu 2019 je pred strokovno žirijo prispelo kar 98 projektov iz celega sveta od Evrope, Amerike, Azije, Afrike in Avstralije. Skupaj z arhitekturnim birojem Enota, smo kot objekt namenjen preživljanju prostega časa, prijavi tudi Family Wellness Termalijo. Tako smo od predstavnikov Mednarodnega olimpijskega komiteja, Mednarodnega paraolimpijskega komiteja in predsednika asociacije IAKS, dr. Stefana Kannewischerja, prejeli bronasto priznanje **IOC IAKS AWARD 2019**, kar je izjemen uspeh. Nagrada dokazuje, da je projekt zelo uspešno in inovativno zasnovan, tako z vidika uporabnikov, kot tudi trajnostnega razvoja, ki ga med drugim podpira omenjena asociacija.

Trusted brand 2019

Reader's Digest Slovenija in Mladinska knjiga sta 16. 5. 2019 v Klubu Cankarjevega doma v Ljubljani že trinajsto leto zapovrstjo podelila priznanja Trusted Brand blagovnim znamkam in osebnostim, ki jim Slovenci najbolj zaupamo. Kipci za najbolj zaupanja vredne blagovne znamke so bili podeljeni v 33 kategorijah, šesto leto zapovrstjo so bila priznanja podeljena tudi najbolj zaupanja vrednim osebnostim v Sloveniji. Terme Olimia so eno izmed peščice podjetij, ki so prejela Trusted Brand 2019 nagrado za najbolj zaupanja vredno blagovno znamko v Sloveniji.



23. Turistički cvijet – kvaliteta za Hrvatsku

Hotel Well je v letu 2019 prejel nagrado za 1. mesto v kategoriji wellness hotelov na Hrvaškem.

ESPA inovativna nagrada

Hotel Well je prejel certifikat – posebno nagrado strokovne žirije za inovativni Spa hotel.

Eden nagrada za inovacijo 2019, Piatra Neamt – Romunija - Terme Tuhelj so osvojile nagrado v kategoriji „Najboljše prakse v kreiranju ponudbe za tretje življenjsko obdobje (silver generation)“

Posebno priznanje za kvaliteto kamping ponudbe na kontinentu 5* - Kamp Vita*****



Pomembni mejniki v letu 2019

10 let Wellnessa Orhidelia

Naš eden in edini, nepremagljiv Wellness Orhidelia je 8. maja 2019 praznoval svoj 10. rojstni dan. In ker se za tako obletnico spodobi praznovanje, smo na ta dan presenetili goste s posebnimi razvajanjmi – pripravili smo jim zdravo pijačo dobrodošlice, selfie spot, kjer so si lahko ustvarili foto spomin, kotičke, na katerih so naše punce izvajale brezplačne masaže, ogromno savna programov, selfness vsebin in privlačne nagrade za vsakega gosta.



Facebook Terme Olimia – praznovanje 100.000 uporabnikov

Naša Facebook stran Terme Olimia je v začetku aprila 2019 dosegla 100.000 uporabnikov, kar pomeni, da smo postali druga največja termalna skupnost na Facebooku. Dosežen mejnik smo praznovali v stilu in naše sledilce razvajali z bogatimi nagradami.

100.000 všečkov = 1413 kovančkov človeške dobrote

Facebook zgodbo in 100.000 uporabnikov pa smo zaznamovali tudi z dobrotelostjo. Lojalnost sledilcev je bila tako prenesena v družbeno koristno kampanjo, izbrana sredstva pa v celoti namenjena eni najbolj velikosrčnih zgodb v regiji in Sloveniji – Mali hiši Pilštanj. Kako? Napisali smo objavo in ovrednotili njeno delitev. Vsak "share" je pomenil 1 evro. Nabiranje kovančkov (oz. delitev) je trajalo cel vikend. Nabralo se je 1413 delitev, in prav toliko evrov smo namenili otrokom iz Male hiše.



Dogodki v letu 2019

Connections Wellbeing dogodek

Med lanskoletnimi prvomajski prazniki smo gostili globalni dogodek Connections Wellbeing. Ponosni smo, da so izbrali Slovenijo in prav naše terme za letošnjo destinacijo. Več kot 80 ponudnikov storitev in organizatorjev butičnih potovanj iz celega sveta je tako spoznavalo naše terme, Podčetrtek in okolico kot destinacijo za 5* doživetja na področju dobrega počutja. S skupnimi močmi smo ustvarili in jih navdihnili skozi naše selfness vsebine ter tako širnemu svetu pokazali naš wellbeing pristop. Ocenili so nas kot 7* destinacijo na področju selfness vsebin in prijaznosti osebja!

SIW 2019 – slovenska turistična borza

V maju 2019 smo gostili tudi največji poslovni dogodek slovenskega turizma – 22. Slovensko turistično borzo (Slovenian Incoming Workshop), ki jo je obiskalo več kot 400 udeležencev, od tega 155 tujih iz 37 držav. Prvi večer smo tujim udeležencem predstavili lokalne ponudnike na trgu Vasi Lipa ob prijetni spremljavi Zasedbe Krajnci. Naslednji dan je v večnamenski športni dvorani potekala borza, nato pa je sledil »grande finale«, slovenski večer v Wellnesu Orhidelia, kjer se je odvil pravi spektakel s Klemnom Slakonjo.

Tour of Slovenia

Med 19. in 23. junijem 2019 je po Sloveniji potekala že 26. kolesarska dirka Tour of Slovenia. Neposredni prenos dirke je potekal tudi na globalni športni televizijski mreži Eurosport, kjer je tako lahko preko milijon gledalcev spremljalo profesionalne kolesarje in obenem še naše čudovite kraje.



Večje investicije v letu 2019

Sanacija terase v Wellnesu Orhidelia

Ob zaključku poletne sezone, natančneje v zadnjem tednu avgusta, smo se lotili sanacije zunanje terase in zamenjave zunanjega whirlpoola v Wellnesu Orhidelia. S sanacijo smo odpravili težavo z občasnim zamakanjem v Orhideli in ob tem bolj racionalno ter s povečanim prostorom za ležalnike uredili zunanjo teraso. To nam je uspelo na način, da smo stari whirlpool zamenjali z nekoliko manjšim in novim whirlpoolom, ki je namesto s ploščicami prekrit z nerjavečo pločevino, in tako daje povsem nov sijaj in še bolj sofisticiran izgled same zunanje terase kot tudi celotnega Wellnesa Orhidelia.

Izgradnja Tuhi Landa na Vodenem planetu

V letu 2019 smo nadaljevali z revitalizacijo Vodenega planeta, kjer smo izgradili novo atrakcijo, **Tuhi Land**. Otroško vodno mesto z nekaj tobogani, pršilniki in velikim vedrom z vodo smo namestili sredi otroškega bazena in s tem nadgradili ponudbo za družine, ki v veliki meri obiskujejo naše zunanje kopališče. V otroškem bazenu je ogrevana termalna voda, kar nam omogoča, da Tuhi Land obratuje še pred začetkom glavne poletne sezone.

Otvoritev prvega kontinentalnega kampa s 5* - Kamp Vita

Kamp Vita vsebuje 56 parcel, razporejenih v 2 zoni, na površini 20.000 m².

Znotraj kampa se nahajajo še restavracija in bar, kamp servis, prostor za umivanje hišnih ljubljencev, sanitarije prilagojene za invalide, družinske kopalnice, slačilnice, otroško igrišče, igrišče za mini golf in tenis. 20 parcel je odprtih vse leto, ostale parcele so gostom na voljo v toplejših mesecih. 2 dodatni parceli sta na voljo za nočne prihode. Gostje kampa imajo vključeno neomejeno kopanje na bazenih Vodnega planeta, zato je kamp še posebej privlačen za družine z otroci.

Z otvoritvijo kampa smo postali destinacija zanimiva za turiste, ki potujejo iz severa proti Jadranu.

V kampu gostom nudimo vso infrastrukturo, ki jo potrebujejo za prijetno počutje in odlično preživet prosti čas. Otvoritev kampa je tudi zelo dobra predispozicija za nadaljevanje investiranja v tovrstni turizem, s čimer bomo nadaljevali v letu 2020.



4 ZAPOSLENI

Upravljanje s kadri

Terme Olimia in Terme Tuhelj se srečujejo s pomembnimi izzivi na področju ustrezne kadrovske zasedbe. Pomanjkanje deficitarnih poklicev na slovenskem in hrvaškem trgu delovne sile pomeni v prihodnjih letih še večji izziv pri zagotavljanju usposobljenih zaposlenih. Izobraževanje in razvoj zaposlenih sta oz. bosta tudi v prihodnje ključna vrednota v Termah Olimia.

Terme Olimia d.d.

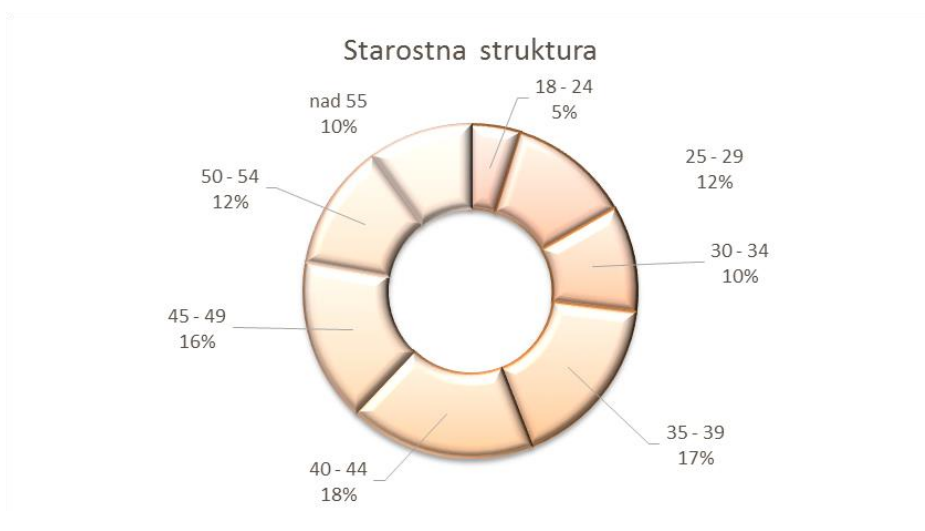
Ključni podatki za leto 2019

V letu 2019 smo dodatno zaposlili 7 sodelavcev in leto zaključili s 318 redno zaposlenimi. Delež žensk med zaposlenimi je ob koncu leta znašal 72,6 % in je malenkost nižji kot leto prej. Zaposlitev za nedoločen čas je ob koncu leta imelo 69,9 % zaposlenih.

Število zaposlenih na dan 31. 12. 2019	318
Povprečno število zaposlenih	309
Število zaposlenih po opravljenih urah	286
Povprečna starost	41 let
Delež žensk	72,6 %
Delež zaposlenih za nedoločen čas	69,9 %

Starostna struktura

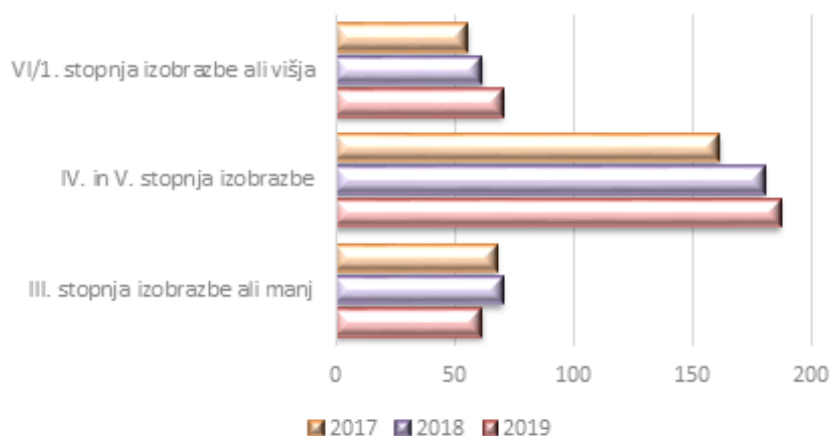
Starostna struktura	Št. zaposlenih 2019
18 - 24	14
25 - 29	37
30 - 34	41
35 - 39	47
40 - 44	50
45 - 49	58
50 - 54	46
nad 55	25
SKUPAJ	318



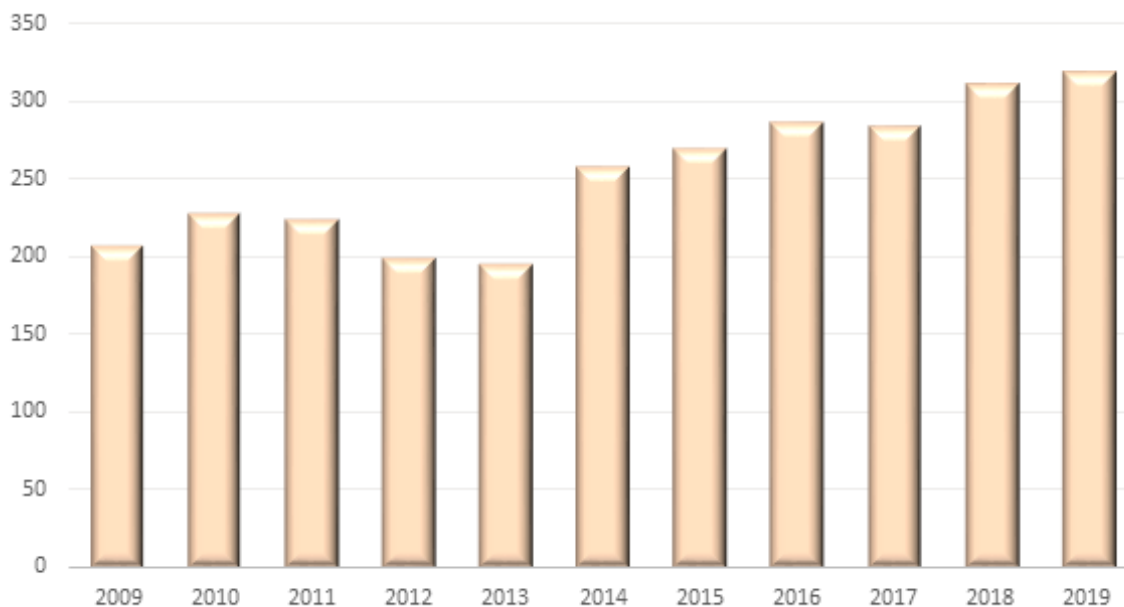
Izobrazbena struktura zaposlenih

Zaradi narave dejavnosti in operativnosti del v Termah Olimia prevladujejo zaposleni s IV. in V. stopnjo izobrazbe, ki predstavljajo 58,8 % vseh zaposlenih. V primerjavi z lanskim letom se je povečalo število zaposlenih, ki imajo končano vsaj IV. stopnjo izobrazbe ali več, in zmanjšalo število zaposlenih, ki imajo nižjo poklicno izobrazbo ali manj.

Spodnji graf prikazuje izobrazbeno strukturo v družbi na dan 31.12.2019 in primerjavo s preteklimi leti.



Gibanje števila zaposlenih po letih 2009–2019



Terme Tuhelj d.o.o.

Ključni podatki za leto 2019

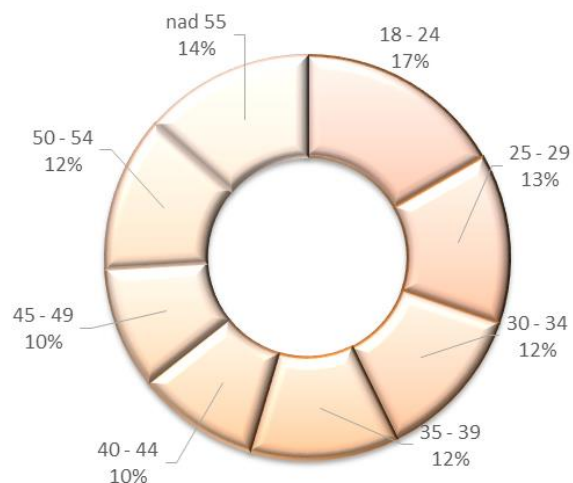
V letu 2019 smo imeli povprečno 183 zaposlenih, kar je 4 več kot preteklo leto.

Delež žensk med zaposlenimi je ob koncu leta znašal 70,3 % in je nekoliko višji kot preteklo leto.

Število zaposlenih na dan 31. 12. 2019	185
Povprečno število zaposlenih	183
Število zaposlenih po opravljenih urah	165
Povprečna starost	38,9 let
Delež žensk	70,3 %
Delež zaposlenih za nedoločen čas	67,0 %

Starostna struktura

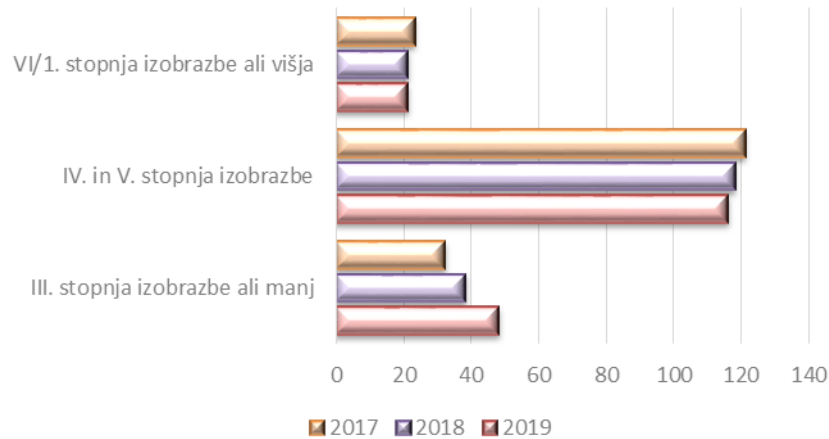
Starostna struktura	Št. zaposlenih 2019
18 - 24	31
25 - 29	25
30 - 34	23
35 - 39	22
40 - 44	18
45 - 49	18
50 - 54	23
nad 55	25
SKUPAJ	185



Izobrazbena struktura zaposlenih

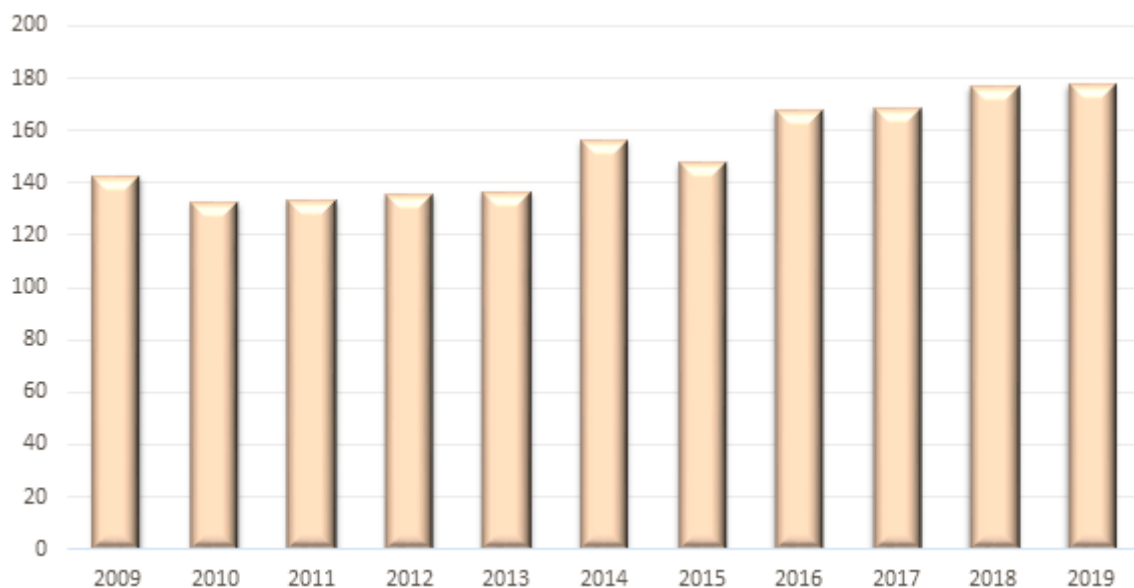
V Termah Tuhelj prevladujejo zaposleni s IV. stopnjo izobrazbe, teh je 62,7 % od vseh zaposlenih.

Spodnji graf prikazuje izobrazbeno strukturo v družbi na dan 31. 12. 2019 in primerjavo s preteklimi leti.



Povprečno število zaposlenih se je v letu 2019 v primerjavi z letom 2018 povečalo zaradi povečanega obsega poslovanja in zapolnitve načrtovanih delovnih mest. V skupnem številu zaposlenih so vključeni tudi tisti, ki so na dolgotrajni bolniški odsotnosti in na porodniškem dopustu. Povprečno število zaposlenih v letu 2019 je bilo 183, medtem ko je bilo povprečno število zaposlenih po opravljenih urah 165.

Gibanje števila zaposlenih po letih 2009–2019



Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Vse bolj prihajamo do spoznanja, da je znanje edina prava osnova, na kateri gradimo konkurenčne prednosti ter sledimo in se prilagajamo novim tržnim zahtevam. Poudarek dajemo stalnemu izobraževanju in usposabljanju zaposlenih, kar pa lahko zagotovimo z dobrimi temelji, na katerih bo mogoče dograjevati znanje in nadalje razvijati zaposlene.

Za dvig kompetentnosti zaposlenih smo v letu 2019 izvajali različne aktivnosti. V Termah Olimia smo z zaključkom projekta Celovita podpora podjetjem za aktivno staranje delovne sile – ASI, ki je namenjen okrepitvi kompetenc starejših in vzpostavitvi medgeneracijske sinergije, organizirali sklop izobraževanj na področju dodatne prodaje, komunikacije s težavnimi gosti, motivacije, antistresnih delavnic, tujih jezikov, računalniških tečajev in delavnic na temo zdravja. Prav tako so potekala usposabljanja na področju vodstvenih kompetenc na nivoju najvišjega managementa in srednjega managementa.

Za vse zaposlene, ki se pridružijo našemu kolektivu, imamo vzpostavljen sistem uvajanja v delo, saj želimo, da vsi zaposleni ob prihodu res dobro spoznajo procese dela, se seznanijo s celotno ponudbo in se tako hitreje vpeljejo v delovni proces.

V letu 2019 smo v Termah Olimia štipendirali 3 dijake in naredili promocijo kadrovske štipendije, saj želimo, da bi z dodeljevanjem kadrovske štipendije lahko vzgajali lastni strokovni kader. V prihodnosti želimo še v večjem obsegu vlagati v razvoj svojih štipendistov in še v večjem številu omogočati opravljanje delovne prakse.

Varnost in zdravje pri delu

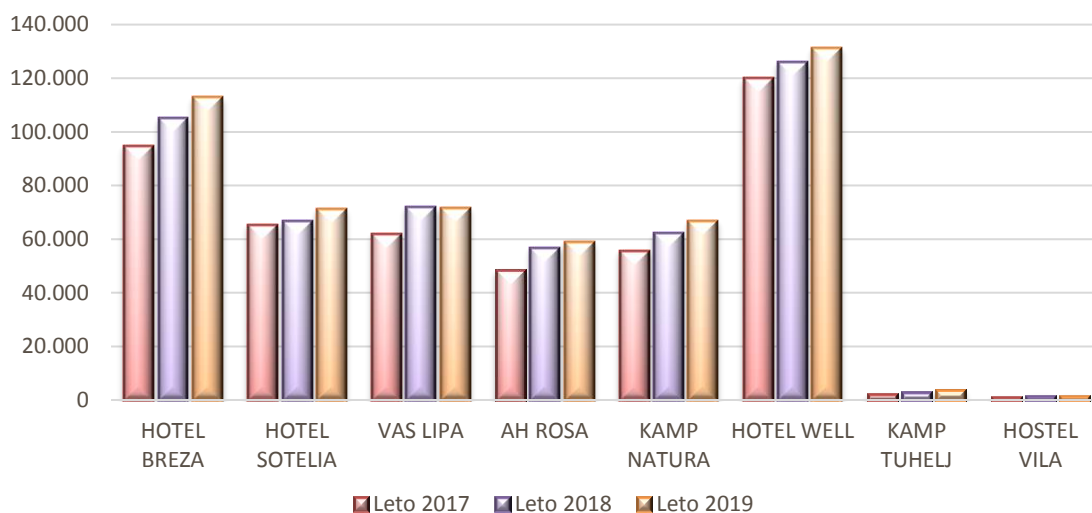
Skrb za zdravje zaposlenih je skupna odgovornost vseh zaposlenih, njihovih vodij in strokovnih služb. V družbi poleg ukrepov za varno delo izvajamo tudi številne aktivnosti na področju zdravja zaposlenih. V okviru promocije zdravja na delovnem mestu izvajamo različne programe za zaposlene, s pomočjo katerih lahko pridobijo številna znanja s področja zdrave prehrane in gibanja, poseben poudarek pa dajemo na selfness vsebine, saj jih, prav tako kot naše goste, učimo, kako lahko sami na enostaven način skrbijo za svoje zdravje in dobro počutje.

5 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2019 IN V PRETEKLIH LETIH

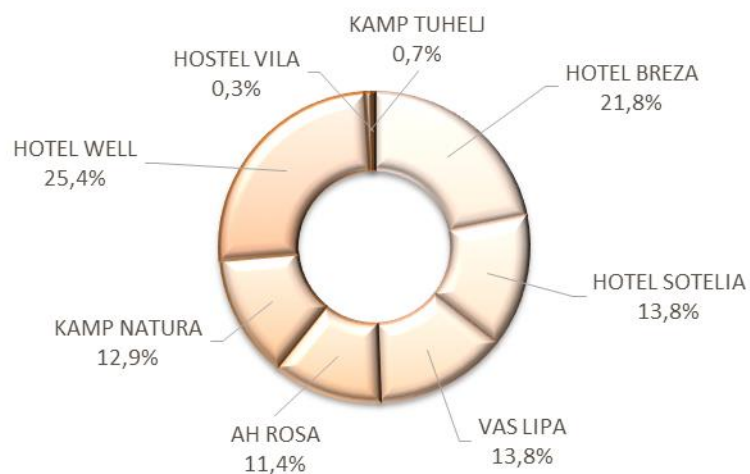
Število nočitev v letu 2019

	Leto 2019	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 19/18	Indeks 19/17
HOTEL BREZA	112.625	104.822	94.535	107,4	119,1
HOTEL SOTELIA	71.041	66.389	65.152	107,0	109,0
VAS LIPA	71.398	71.776	61.684	99,5	115,7
AH ROSA	58.811	56.586	48.179	103,9	122,1
KAMP NATURA	66.459	61.938	55.496	107,3	119,8
HOTEL WELL	131.181	125.656	119.643	104,4	109,6
KAMP TUHELJ	3.659	2.509	2.023	145,8	180,9
HOSTEL VILA	1.295	1.177	1.070	110,0	121,0
SKUPAJ	516.469	490.853	447.782	105,2	115,3

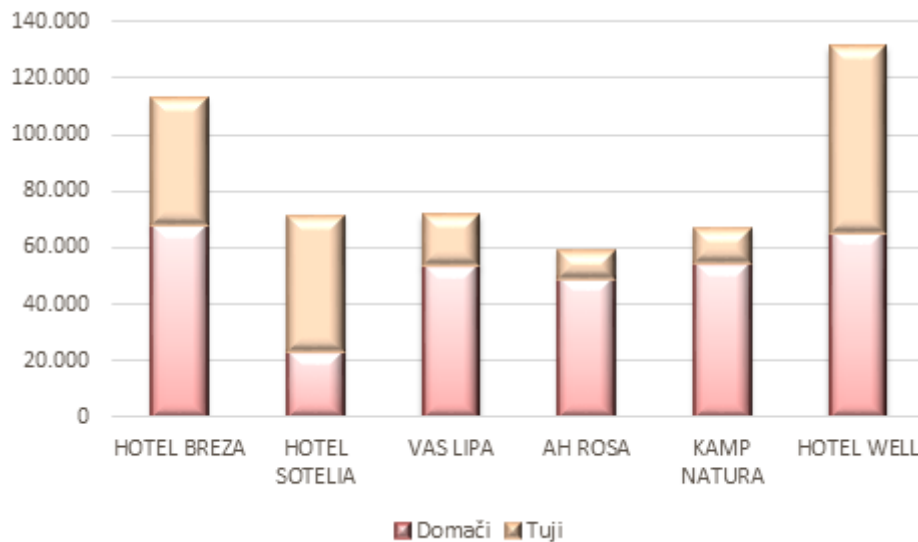
Število nočitev po objektih



Struktura nočitev po objektih



Struktura domačih in tujih nočitev po objektih



Komentar k realizaciji nočitev

Terme Olimia

Leto 2019 ocenjujemo kot izredno uspešno leto, saj nam je kljub rekordni rasti v preteklem letu uspelo realizirati ponovno skupno rast komercialnih nočitev v višini 5,2 %, posebej ob dejstvu, da se je skupno število nočitev vseh slovenskih zdravilišč povečalo le za 1,1 %.

Pomembno dejstvo je, da smo prav na vseh trgih uspeli iztržiti višjo povprečno ceno kot preteklo leto, tako da je gledano s perspektive prihodkov od penzijske prodaje na vseh glavnih emitivnih trgih bil dosežen pozitiven trend.

Če pogledamo podatke še v perspektivi glavnih prodajnih kanalov, pa je najbolj vzpodbudno dejstvo, da smo z nadaljevanjem politike fleksibilnih cen in aktivnega pospeševanja prodaje na B2C segmentu, uspeli povečati število individualnih direktnih nočitev ustvarjenih prek spletne prodaje za 25 %, ob tem da smo prihodek na tem kanalu povečali za skoraj 40 %. Na segmentu domačih agencijskih gostov smo ustvarili 38 % višje prihodke ob 16 % višji fiziki. Prav tako smo bili uspešni na segmentu športa, kjer smo v hotelih ustvarili 23 % več nočitev ob 31 % višjih prihodkih ter na domačem kongresnem segmentu, kjer smo ustvarili 31 % višje prihodke ob 13 % višji fiziki. V minimalnem upadu fizike sta edino segmenta tujih organiziranih skupin ter tujih agencij, kar pa še vedno pri ustvarjeni višji povprečni ceni na obeh segmentih v prihodkih pomeni, da smo ostali na finančni lanskoletni realizaciji in smo tako prihodke obdržali z višjo ceno.

Pretekle investicije in kvalitetna storitev sta nam pripomogla k dvigu ugleda blagovne znamke Terme Olimia in zaradi tega smo uspeli v veliki meri zamenjati del klientele in pridobiti več višje plačilno sposobnih gostov, katerim je vedno na prvem mestu kakovost in vsebina ponudbe in ne toliko sama cena. Seveda pa moramo pri tem biti previdni, ker so na drugi strani to zahtevni gosti, ki ne odpuščajo napak in jih ob napačni obravnavi lahko tudi izgubimo.

V vsakem primeru lahko leto 2019 ocenimo kot izjemno uspešno leto, ko se je tudi v praksi udeležila usmeritev doseganja višjih prihodkov v hotelih z višjo ceno bolj kot z dvigom števila nočitev, kjer smo v določenih obdobjih že na zgornjih limitih.

Wellness hotel Sotelia

Glede na profil in samo strukturo gostov, nam je v Wellness hotelu Sotelia v polni meri uspelo uresničiti strategijo višanja cen s pomočjo fleksibilne cenovne politike, saj smo ustvarili več kot 71.000 nočitev, kar je 7 % več nočitev kot v preteklem letu, vendar pa smo na drugi strani ustvarili kar 20 % višje prihodke iz naslova penzionov. Zanimiv je podatek, da smo kljub 1 % manjšemu številu nočitev na germanskih trgih uspeli ustvariti kar 16 % višje prihodke, na drugi strani pa smo zaradi splošnega upada gostov iz Italije v Sloveniji tudi sami beležili 4-odstotni padec, vendar smo zaradi višjih cen dosegli kar 6 % višje prihodke na tem trgu, kar je pomembno, saj ta trg z 22 % v strukturi prihodkov zaseda drugo mesto, takoj za domačim trgom, ki je letos z najvišjim dvigom prihodkov na posameznem trgu (dvig za kar 27 %) zasedel prvo mesto z dobrimi 24 % v strukturi prihodkov tega hotela.

Skupno je zasedenost sob znašala 63 %, kar nam še omogoča tudi fizično rast, medtem ko ocenjujemo, da smo z več kot 12 % dvigom povprečne cene penziona od preteklega leta do letos dosegli mejo, kjer brez večjih vlaganj v dodatno infrastrukturo ni smiselno več dvigovati ceno na enoto. To na drugi strani dokazuje tudi RevPar¹, ki smo ga dvignili za skoraj 15 % in znaša že slabih 110 EUR.

Pomembno dejstvo je tudi, da smo v letu 2019 v strukturi prihodkov v Wellness hotelu Sotelia povečali delež na področju individualnih gostov na zavidljivih 79 % in če k temu prištejemo še 10 % ustvarjenih preko agencij, vidimo, da vsi ostali kanali niso pomembni. Tudi ta podatek podpira našo strategijo dviga prihodkov z direktnimi individualnimi gosti brez posrednikov.

Hotel Breza

Tudi v hotelu Breza smo prihodke v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta največ dvignili v prvi vrsti zaradi boljše iztržene cene in to za dobrih 11 %. Tako smo ob dvigu nočitev za 7,4 % uspeli penzijske prihodke dvigniti za 19 %. Za razliko od primerljivega dviga prihodkov kot v hotelu Sotelia pa smo ta rezultat dosegli s precej višjo zasedenostjo, ki je v letu 2019 znašala neverjetnih 82 %, kar pomeni, da tukaj fizična rast zagotovo ni več možna oziroma boljše rečeno ni produktivna, saj močno vpliva na kakovost storitve. To priča več kot 112.500 ustvarjenih nočitev, pri čemer smo največje rasti dosegli na hrvaškem trgu in ostalih trgih bivše YU. Tako je v hotelu Breza kljub dvigu prihodkov na vseh glavnih emitivnih trgih v strukturi domači trg padel iz lanskoletnih 60 % na dobrih 57 %, medtem ko sta pridobila ravno hrvaški trg in srbski trg.

V hotelu Breza predstavljajo gosti, katerih motiv in razlog prihoda sta zdravljenje, dobrih 21 % vseh prihodkov, kar pa je manj kot preteklo leto, prav tako je padel delež vseh ostalih kanalov prodaje z izjemo individualnega kanala, ki je zrasel za 29 %, če upoštevamo penzijske prihodke in sedaj predstavlja že dobrih 56 % v strukturi. Pozitivno je tudi da je RevPar zrasel za 16 % in dosegel že 82 EUR.

Apartmaji

Čeprav v apartmajih v letu 2019 še nismo uvedli sistema fleksibilnih cen, pa smo s splošnim dvigom cen in bolj restriktivno politiko do cenovno občutljivih kanalov uspeli v AH Rosa ob slabih 4 % več nočitev dvigniti prihodke za kar 17 %, medtem ko smo v Vasi Lipa kljub 4 % nižjemu številu nočitev še vedno ustvarili 7 % višje prihodke.

Z več kot 65 % v strukturi prihodkov tako v AH Rosa kot v Vasi Lipa predstavlja domači trg najpomembnejše tržišče za polnjenje apartmajev, vendar je kljub temu zanimivo dejstvo, da je v AH Rosa s 16 % višjimi prihodki dosegel največji skok ravno domači trg, medtem ko smo s kar 42 % povišanjem prihodkov v Vasi Lipa to dosegli na novih perspektivnih trgih, predvsem iz Nizozemske in Danske.

¹ prihodek na razpoložljivo sobo

Kamp Natura

V Kampu Natura smo v letu 2019 skupno ustvarili 13.300 nočitev, kar je 10,5 % več kot v letu 2018.

V letu 2019 je bilo v Kampu Natura ustvarjenih 3.300 glamping nočitev, kar je dobre 3 % več kot leta 2018, ostalo pa so predvsem nočitve prehodnih gostov, ki prihajajo z avtodomi in prikolicami na krajša bivanja v naš kamp. Glede na vedno večjo prepoznavnost imamo predvsem v predsezoni še prostor za dvig prihodkov iz naslova prehodnih gostov, medtem ko lahko prihodke dvignemo tudi na področju glampinga na način fleksibilnega upravljanja cen.

Terme Tuhelj

Tudi v tem letu smo uspeli zadržati trend povečevanja števila nočitev in smo naredili 136.135 nočitev, v skupno treh objektih. V Hotelu Well, ki predstavlja glavnino naših kapacitet, smo število nočitev v primerjavi z letom 2018 povečali za 4 %, rast glede na leto 2017 je 10 %.

Odličen rezultat smo dosegli predvsem zaradi povečanja števila nočitev na slovenskem trgu – za 21 % ter na hrvaškem trgu – za več kot 4 %. To sta hkrati trga, ki v strukturi nočitev predstavljata več kot 70-odstotni delež. Perspektivni trgi kot so Danska, Benelux, Azija in podobni, predstavljajo 13-odstotni delež v strukturi nočitev. Rast na teh trgih za 7 % je pomembno prispevala skupnemu dobremu rezultatu.

Z uvedbo politike fleksibilnih cen smo v letu 2019 uspeli ob 4 % povečanjem števila nočitev, penzijske prihodke povečati za 16 %. Največji premik smo naredili na domačem, hrvaškem trgu, kjer smo povprečno penzijsko ceno dvignili za 12 %, na slovenskem trgu je bil ta dvig 10 %. Italijanski trg in trg BIH sta dosegla celo 18 % rast povprečne penzijske cene, vendar v strukturi nočitev predstavljata le vsak po 3 %, zato številka na skupni rezultat nima velikega vpliva.

Ko na poslovanje v letu 2019 pogledamo iz perspektive kanalov prodaje, opazimo 10 % rast nočitev na področju MICE², ki v skupni strukturi predstavljajo 19 % nočitev. Individualni trg je s 7 % rastjo presegel 52 % nočitev v skupni strukturi. Potrebno je izpostaviti, da 90 % individualnih rezervacij predstavljajo "online" rezervacije, kjer smo povprečno penzijsko ceno v primerjavi z letom 2018 uspeli dvigniti celo za 29 %.

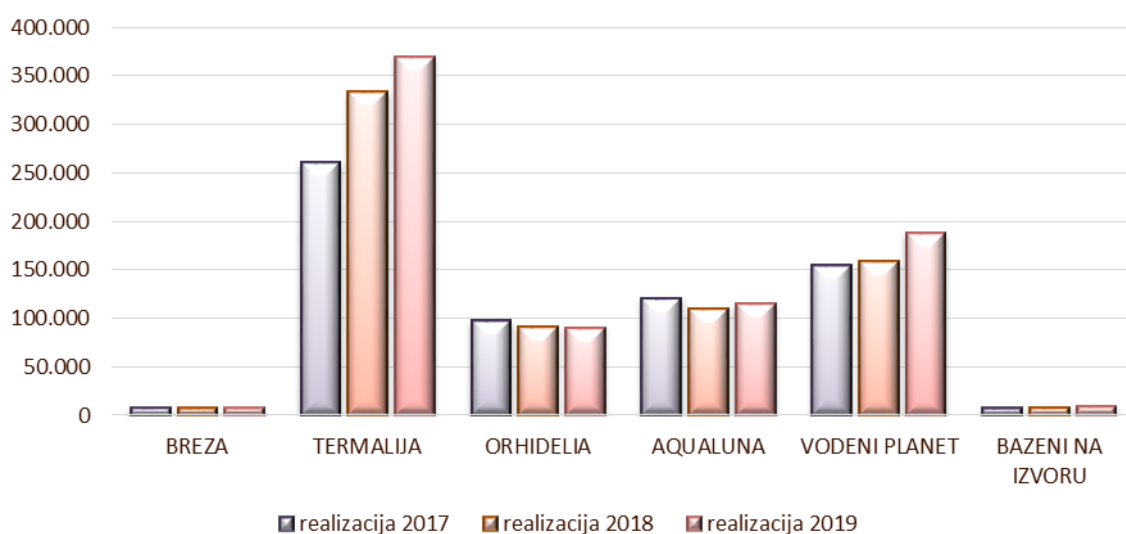


² Kongresni turizem

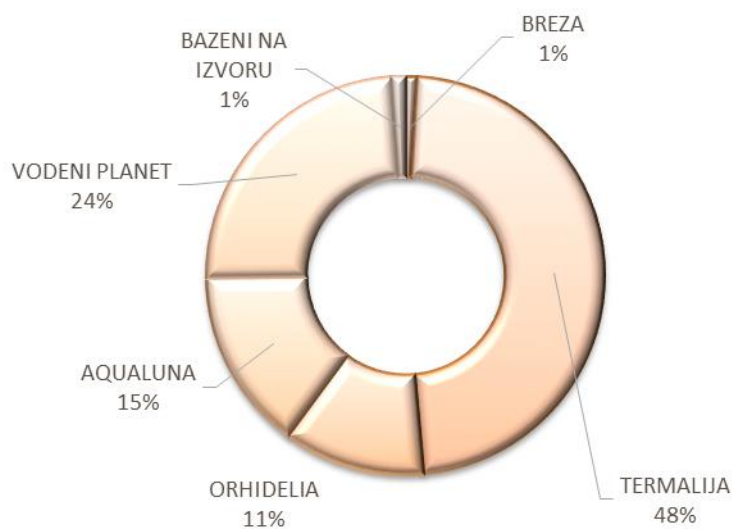
Število kopalcev v letu 2019

	Leto 2019	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 19/18	Indeks 19/17
BREZA	7.028	6.962	7.138	100,9	98,5
TERMALIJA	369.663	333.849	260.085	110,7	142,1
ORHIDELIA	89.504	90.669	96.861	98,7	92,4
AQUALUNA	113.962	109.190	119.900	104,4	95,0
VODENI PLANET	186.825	158.005	153.777	118,2	121,5
BAZENI NA IZVORU	8.753	7.553	6.541	115,9	133,8
SKUPAJ	775.735	706.228	644.302	109,8	120,4

Število kopalcev po objektih



Struktura kopalcev po objektih



Komentar k realizaciji kopalcev

Skupno smo v skupini Terme Olimia v letu 2019 beležili 775.735 kopalcev, kar je 9,8 % več kot v letu 2018.

Wellness Orhidelia

Skupaj je bilo v letu 2019 v Wellnesu Orhidelia 89.504 kopalcev, od tega je bilo 50.851 zunanjih obiskovalcev, kar je 7,6 % več kot v letu 2018. V Wellnesu Orhidelia smo skupno število obiskovalcev ohranili na podobnem nivoju, zaradi omejitve vstopa osebam do 15. leta, pa se je nekoliko znižalo število hotelskih gostov iz segmenta družin. Rast zunanjih obiskovalcev je delno posledica tudi dejstva, da se vedno več gostov odloča za obisk Orhidelie, kjer imajo vključene tudi savne v Termaliji, vendar pa na ta račun pada obisk gostov v savnah v Termaliji. Še vedno smo beležili nadpovprečno število gostov med vikendi, zaradi česar smo zaradi zagotavljanja visokega nivoja storitev občasno morali omejevati število obiskovalcev.

Family wellness Termalija

V letu 2019 je Wellness center Termalija prvo leto po prenovi posloval celo leto. Skupno je bilo v letu 2019 evidentiranih 369.663 kopalcev, od tega 89.976 zunanjih kopalcev, kar je 8 % več kot v letu 2018. V letu 2019 smo beležili upad obiskovalcev v Savna svetu Termalije. Glede na povečan delež obiskovalcev savn v Orhidelii, se zagotovo del savnistov, ki so bili gostje Termalije, po obnovi ni vrnilo v Savna svet Termalija in je bil zaradi tega beležen upad savnistov. Celo leto smo se ukvarjali s segmentacijo gostov in se trudili zagotavljati enakomerno razporeditev obiskovalcev na obeh delih Termalije vse dni v tednu, kar bomo nadaljevali tudi v letu 2020.

Termalni park Aqualuna

V letu 2019 je Aqualuno skupno obiskalo 113.962 kopalcev, kar je 4,4 % več kot v letu 2018, od tega je bilo 45.647 zunanjih kopalcev, kar je 9,3 % več kot preteklo leto. Novi tobogani, adrenalinska doživetja, druge popestritve aktivnosti celotnega vodnega parka ter lepo vreme so doprinesle k večjemu številu obiskovalcev. Kljub večjemu številu obiskovalcev smo z vidika varnosti uspeli ohraniti minimalno število intervencij urgentne medicinske pomoči.

Bazen Breza

Bazen Vodian v hotelu Breza je v letu 2019 obiskalo 7.028 gostov. Bazen v večji meri uporabljajo pacienti, ki prihajajo k nam na rehabilitacijo, ker se v tem bazenu izvaja fizioterapevtska telovadba. Preostali gostje koristijo ta bazen pretežno za odpravljanje revmatskih in dermatoloških težav.



Vodeni planet Tuhelj

V letu 2019 je bilo evidentiranih 186.825 kopalcev, kar je 18,2 % več kot v preteklem letu. Rezultat je posledica dobre poletne sezone na začetku poletja in novih atrakcij na zunanjem kopališču. Poleg tega smo ob doseženih višjih cenah ustvarili 21 % višje prihodke. V letu 2020 bomo posebno pozornost posvetili nadgradnji kakovosti storitev, da bomo s kakovostno in široko paletto storitev pritegnili kopalce, ki nas še niso prepoznali kot najbolj atraktivno kopališko destinacijo v notranjosti države. V poletni sezoni bomo veliko pozornosti namenili bogatemu animacijskemu programu na zunanjih bazenih.

Bazeni na izvoru Tuhelj

V letu 2019 je bilo na Bazenu na izvoru 8.753 komercialnih kopalcev, kar je 16 % več kot v letu 2018. Bazeni so odprti samo v času poletne sezone.



Realizacija točk opravljenih preko ZZZS v Centru zdravja Olimia za leto 2019

	Leto 2019	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 19/18	Indeks 19/17
Stacionarno zdravljenje	461.448	458.556	418.089	100,6	110,4
Ambulantno zdravljenje	1.015	1.467	1.932	69,2	52,5
SKUPAJ	462.463	460.023	420.021	100,5	110,1
Ambulantna fizioterapija	3.954	3.329	2.821	118,8	140,2
Število oskrbnih dni	22.381	22.031	20.021	101,6	111,8

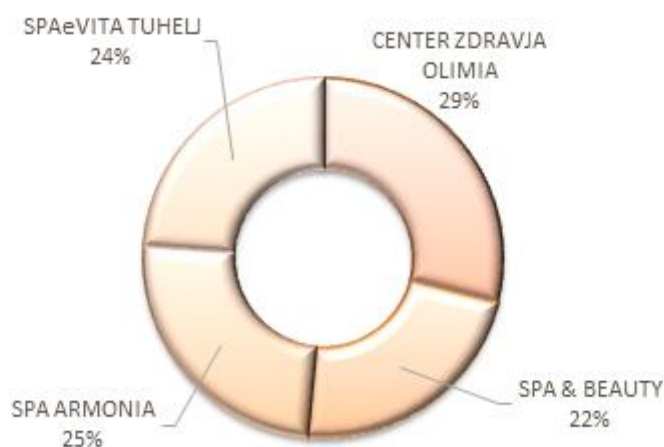
Komentar k realizaciji Centra zdravja Olimia

V Centru zdravja smo v letu 2019 beležili povečanje števila pacientov iz naslova stacionarnega zdravljenja in fizioterapevtske rehabilitacije. Na drugi strani se nadaljuje trend upada ambulantnega zdravljenja, saj je delovnih nalogov, ki jih iz tega naslova napišejo zdravniki zelo malo, saj so vezani na odobritev komisije, zavezanci pa morajo dnevno prihajati na zdravljenje, kar je za marsikoga neugodno in povezano z višjimi stroški. Vsako leto zaznavamo večje število fizioterapevtskih obravnav iz lokalnega okolja, tako da smo bili v sredini leta 2019 primorani omejiti rehabilitacijo samo na osebe iz lokalnega okolja in na stopnjo nujnosti zelo hitro in hitro ter podaljšati čakalno dobo pacientov z delovnim nalogom redno. Obseg samoplačniških storitev je v letu 2019 zaradi rasti na ZZZS področju nekoliko upadel, saj smo pri izvajanju vseh storitev vezani na število fizioterapevtov, ki obravnavajo vse paciente ne glede na plačnika.

Število opravljenih masaž v letu 2019

	Leto 2019	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 19/18	Indeks 19/17
CENTER ZDRAVJA OLIMIA	15.720	18.075	18.995	87,0	82,8
SPA & BEAUTY	12.212	9.177	12.084	133,1	101,1
SPA ARMONIA	13.345	14.485	12.762	92,1	104,6
SPAeVITA TUHELJ	12.954	12.247	13.042	105,8	99,3
SKUPAJ	54.231	53.984	56.883	100,5	95,3

Struktura masaž po prostorih



Komentar k realizaciji masaž

Terme Olimia

V letu 2019 smo v Spa & beauty uspeli povečati prihodke iz naslova masaž in kopeli za 23 % glede na leto 2018. S tem smo zajezili trend upadanja teh storitev v delu Termalije in enakomerno s pomočjo segmentacije prerazporedili goste po vseh objektih, kjer se izvajajo masaže in kopeli. V Spa Armonii pa smo kljub povečanemu številu gostov v Termaliji ob nekoliko nižji fiziki tudi zaradi segmentacije gosta ohranili rezultat preteklega leta oziroma ga povečali za 3 %. Skupni rezultat na obeh lokacijah je bil dosežen plan za leto 2019 in presežen glede na leto 2018, ko smo zaradi zaprtja posameznih delov beležili bistveno nižje številke teh storitev. V Centru zdravja so rezultati masaž vezani v večini na stacionarno zdraviliško zdravljenje, v letu 2019 pa smo beležili povečano število masaž, ki smo jih prodali pacientom, ki so prihajali k nam na ambulantno zdravljenje.

Terme Tuhelj

V letu 2019 smo v SPAeViti opravili 6 % več postopkov kot v letu 2018, dvig prihodkov je bil v korelaciji z dvigom števila postopkov. Tako smo uspeli obrniti trend padanja števila postopkov iz leta 2017.

6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Družbi Terme Olimia d.d. in Terme Tuhelj d.o.o. po datumu izkaza finančnega položaja do odobritve letnega poročila nista imeli pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi vplivali na konsolidirane računovodske izkaze leta 2019.

Pojav pandemije koronavirusa COVID-19

Ob koncu leta 2019 so iz kitajskega mesta Wuhan prvič poročali o izbruhu okužb s prej nepoznamim koronavirusom. Čeprav se je število okužb v Aziji hitro širilo, smo takrat ta pojav zaradi oddaljenosti spremljali precej z rezervo in si nihče ni predstavljal kakšen vpliv in posledice bo imel na gospodarstvo in življenje ljudi. Žal so se v Evropi prvi primeri okužb februarja 2020 pojavili ravno v sosednji Italiji in takrat smo že z gotovostjo vedeli, da bo pojav te okužbe imel posledice tudi za naše poslovanje, saj je ravno Italija naš najpomembnejši tuji trg. Kmalu zatem so sledile okužbe tudi v ostalih sosednjih državah in prva okužba tudi v Sloveniji.

V Termah Olimia smo ob koncu meseca februarja prejeli prve odpovedi rezervacij in opazili smo zmanjšanje intenzitete bookinga v primerjavi s primerljivim obdobjem pred tem, medtem ko smo v Termah Tuhelj vpliv epidemije zaznali dober teden dni kasneje. Zaradi zaščite zaposlenih in gostov smo v obeh družbah sprejeli več preventivnih protokolov ravnanja, ki so natančno opredeljevali ravnanja zaposlenih v določenih situacijah in formirali posebno krizno skupino, ki se je ukvarjala s tem problemom. Sprejeli smo tudi sklep, s katerim smo vsem zaposlenim prepovedali službene poti v tujino in na ostala rizična področja v Sloveniji in na Hrvaškem ter sklep, da morajo vsi zaposleni, ki bodo koristili dopust, obvestiti nadrejenega o tem, kje so se gibali in kakšno je njihovo stanje, preden se vrnejo na delovno mesto.

V začetku drugega tedna marca je bila situacija v Italiji že tako kritična, da so bile meje le še pogojno odprte, prihod gostov iz tujine je bil močno oviran in čeprav je bilo samih predčasnih odhodov gostov, ki so že bili na bivanju, zanemarljivo malo, se je pojavilo večje število odpovedi rezervacij, medtem ko se je tekoči booking za prihodnje termine popolnoma ustavil v obeh družbah.

Dne 11. marca 2020 je vlada Republike Hrvaške razglasila epidemijo, dan kasneje je enako storila še slovenska vlada in kasneje je sledil še niz ukrepov in odločili smo se, da z dnem 15. 3. 2020 zapremo vse objekte v Termah Olimia, medtem ko smo se v Termah Tuhelj za zaprtje objektov odločili dan kasneje. S tem ukrepom nismo samo zaščitili zdravja zaposlenih in gostov pač pa tudi preprečili dodatno škodo in povzročanje nepotrebnih dodatnih tekočih stroškov, ki jih ob tako velikem izpadu prihodkov nismo mogli več pokrivati. Sprejeli smo krizni načrt poslovanja ter istočasno začeli z vzdrževalnimi in investicijskimi deli, medtem ko smo tekoče stroške zmanjšali na minimum, zaposleni, ki niso razporejeni na delovne naloge, pa so odšli bodisi na koriščenje starega dopusta, prerazporejenih ur ali pa na čakanje na delo na domu. V Termah Tuhelj smo v popoldanskih urah dne 16. 3. 2020 prejeli nalog za mobilizacijo iz Ravnateljstva Civilne zaščite RH in v večernih urah smo del hotela, natančneje objekt s 46 sobami, predali v uporabo civilni zaščiti za namene izvajanja karantene za voznike tovornih vozil v času počivanja med dvema vožnjama.

Kriza z izbruhom koronavirusa bo, poleg trenutnih neposrednih negativnih vplivov, ki se izražajo v popolnem izpadu prihodkov zaradi zaprtja, tudi po formalnem preklicu razglašene epidemije imela hude posledice. Po naših ocenah se bo turistični trg stabiliziral počasi in zagotovo še dolgo časa ne bo generiral enakih rezultatov kot pred izbruhom krize. Temu bo botrovala tudi slabša gospodarska situacija v ostalih panogah, ki zaradi posledic izpada v času krize ne bodo imele takšne gospodarske rasti, kot je bilo to pred krizo, zagotovo pa bo precej ljudi ostalo brez služb in tudi na splošno se bo kupna moč na trgu zmanjšala, kar bo posledično v veliki meri vplivalo tudi na turistični trg.

V vsakem primeru je obseg krize in njen vpliv na celotno gospodarstvo izredno velik in v času priprave poročila je še absolutno preveč neznank in težko je napovedati, kako se bo situacija odvijala v naprej in konkretno oceniti škodo, ki jo bo povzročila. V skupini ocenjujemo, da bo pandemija imela

pomemben vpliv na poslovanje v letu 2020, in da prvotno zastavljeni načrti nadaljevanja trenda rasti skupine za letošnje leto ne bodo realizirani. Kljub vsemu verjamemo, da bosta družbi, ob koriščenju vseh oblik pomoči na državni ravni, zaradi ugleda pri gostih ter poslovnih partnerjih, kakovostnih storitev in predvsem dolgoletnih izkušenj in znanja, krizo premagali in dolgoročno poslovanje skupine ne bo ogroženo.

7 INVESTICIJE V LETU 2020

Terme Olimia

Prenova in razširitev jedilnice, kuhinje in prostorov za hlajenje v hotelu Breza

Zaradi visoke zasedenosti hotela Breza in povečanja števila sob ob zadnji renovaciji je v trenutni hotelski restavraciji nemogoče kvalitetno zagotavljati potrebno število obrokov, saj je prostora občutno premalo. Dodatno se restavracija v hotelu Breza koristi tudi za serviranje obrokov nekaterim skupinam, ki sicer bivajo v Aparthotelu Rosa ali v apartmajskem naselju Vas Lipa, kar samo še dodatno oteži zadevo. Na drugi strani predstavlja kuhinja v Brezi centralno kuhinjsko enoto, ki v osnovi skrbi za vso predpripravo tudi za ostale gostinske objekte po kompleksu in v veliki meri tudi za končno pripravo penzijskih obrokov v hotelu Sotelia, ki razpolaga zgolj z manjšo t. i. razdelilno kuhinjo. Zaradi vseh teh potreb smo že pred časom pripravili načrt celovite prenove in razširitve hotelske penzijske restavracije v okviru katere bomo tudi popolnoma posodobili in modernim trendom postrežbe prilagodili samopostrežni bife v restavraciji. V okviru celovite prenove bomo posodobili kuhinjo in kuhinjsko opremo ter razširili in uredili vse pripadajoče prostore za predpripravo in hlajenje hrane, ki v trenutni situaciji ne zadostujejo tako kvalitativnim kot kvantitativnim potrebam. Prenova bo zajela tudi ureditev zunanje terase in omogočila ob toplih dneh razširitev penzijske jedilnice tudi na zunanji del ter obenem poskrbela za bolj funkcionalno in prijetno ureditev terase hotelskega bara in samega vhoda v hotel Breza.



Terme Tuhelj

V letu 2020 nadaljujemo z 2. fazo investicije v Kampu Vita

Glede na to, da smo z izgradnjo 56 opremljenih parcel kategorije 5* s pripadajočo recepcijo, gostinsko-sanitarnim objektom, otroškim igriščem in igriščem za mini golf v preteklem letu uspešno zaključili prvo fazo investicije v kampu, z razvojem kampa nadaljujemo tudi v tem letu.

Načrtujemo izgradnjo naselja visoko kvalitetnih mobilnih hišk – Glamping village. Za projekt smo k sodelovanju povabili avstrijsko podjetje Gebetsroither, ki je eden izmed vodilnih ponudnikov nastanitev v mobilnih hiškah v tem delu Evrope.

Sodelovanje temelji na razdelitvi rizika in prihodkov. Terme Tuhelj bodo vložile sredstva v izgradnjo vse potrebne infrastrukture, ki vključuje tudi zunanji bazen, otroški bazen s Splash igriščem, wellness zgradbo s prostori za masaže, finsko in parno savno, whirlpool ter prostore za sprostitev. Partnerjeva naloga je nakup in dostava 26 visoko kvalitetnih mobilnih hišk z vso opremo, vključno s terasami.

Glede na to, da bo storitev v naselju na nivoju 5*, že aktivno delamo na potrebnem usposabljanju zaposlenih, da bomo lahko dosegli potreben nivo storitve. S tem bomo dvignili nivo storitve tudi v preostalem delu Term Tuhelj, kar je naša prioriteta že zadnjih nekaj let.



8 PRIČAKOVANI RAZVOJ SKUPINE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA

DIGITALNI MARKETING

Ob upoštevanju trenutnega stanja in zaradi opaznih trendov na trgu smo že v letu 2019 začeli z velikim projektom, ki bo poskrbel za pospešeno vključevanje pametne tehnologije in avtomatizacije v procese dela ter omogočal popolnoma personalizirana doživetja. Za nadaljnji razvoj in dvig dodane vrednosti smo ocenili, da nujno potrebujemo popolnoma nov lojalnostni sistem, ki bo gradil dolgoročni odnos s stranko, namreč Bistvo upravljanja z zvestobo kupcev je v ODNOSU, ki ga vzpostavimo z njimi. *„Posel je odnos. Če ne razumeš ljudi, ne razumeš posla.” - Robin Sharma*

PROJEKT ZZN

Osrednjo razvojno strategijo bomo gradili na selfness projektu, ki zajema vse organizacijske enote v Termah Olimia. Razvoj projekta bo do konca implementiran na trg do leta 2024. S tem bomo v družbi dobili sistem merjenja zadovoljstva gosta, segmentiranje gosta glede na njegove potrebe, orodja za spremljavo gosta in na osnovi tega izoblikovane štiri programe, ki zajemajo vsa področja delovanja posameznih enot znotraj družbe. Gostu bomo s temi programi omogočili možnost individualnega nabora storitev in tako postali ena prvih turističnih destinacij z individualno in celostno ponudbo storitve.

Ker projekt v celoti vključuje zaposlene, goste in delno tudi javnost smo ga poimenovali: Trajnostni turizem – projekt ZAME, ZATE, ZA NAS.

9 UPRAVLJANJE TVEGANJ

Skupina se pri opravljanju svojih dejavnosti srečuje z nekaterimi tveganji. Pravočasno prepoznavanje in upravljanje tveganj nam omogoča, da se ustrezno prilagodimo in preprečimo pomembnejši vpliv na uspešnost poslovanja.

Ključna tveganja, ki jih zaznavamo, so strateška in finančna.

STRATEŠKA TVEGANJA

Strateška tveganja so tista, ki pomembno vplivajo na dolgoročno poslovanje družbe in na uresničevanje načrtane razvojne strategije.

Prodajno tveganje

Najpomembnejši del obvladovanja prodajnega tveganja je spremljava gibanja in trendov na glavnih emitivnih trgih, delovanje konkurence, predvsem pa sprememba nakupnih navad in potreb naših kupcev. Prodajno tveganje pri konkurenčnosti storitev v največji meri zmanjšujemo z odmikom od običajnega in z nadgradnjo storitve z unikatno in lokalno izkušnjo ter edinstvenim doživetjem za naše goste. Vse to kombiniramo s fleksibilno cenovno politiko in z usmerjanjem promocije in prodajnih aktivnosti na nove perspektivne kanale in trge.

S stalnim vlaganjem v sodobno, moderno in željam gostov prilagojeno infrastrukturo ter s stalno nadgradnjo storitev, ki jih nudimo gostom, smo v skupini zavezani k zagotavljanju najbolj kakovostnih in profesionalnih storitev, hkrati pa poskušamo to zagotavljati na drugačen in edinstven način. Pri uvajanju in nadgradnji novih vsebin upoštevamo trende in potrebe, ki se pojavljajo v sodobni družbi, zato smo že pred časom klasične wellness vsebine nadgradili ter jim vdihnili še osebno noto. Tako v okviru selfness vsebin zagotavljamo gostom možnost, da se pri nas naučijo pravilne dolgotrajne skrbi zase in za svoje počutje.

Večjo pozornost v okviru prodajnega tveganja, ki bi lahko rezultiralo v zmanjšanju prodaje, je potrebno usmeriti na spremljavo globalnih gospodarskih in geopolitičnih gibanj. Predvsem v luči trgovinskih sporov med Kitajsko in ZDA, Rusijo in EU, posledicami Brexita in podobno ter ob pravočasni informaciji prilagoditi in usmeriti prodajne aktivnosti na trge, kjer bodo te spremembe imele najmanjši vpliv in bodo ohranili stabilno okolje za poslovanje. Ob dogajanju v Turčiji in odpiranju meja proti EU več milijonom migrantom, ki so sedaj nastanjeni v njihovih zbirnih centrih, obstaja večje tveganje za ponovitev begunsko-migrantske krize. Vendar pa iz izkušenj ob prvem valu ocenjujemo, da to ne bo imelo prevelikega vpliva na naše poslovanje, z izjemo dejstva, da posamezne države uvajajo strožji nadzor na notranjih in predvsem zunanji meji Schengenskega področja, kar lahko oteži prihod gostov iz glavnih emitivnih trgov.

V drugi polovici leta se vedno več govori o morebitni prihajajoči svetovni gospodarski krizi, ki bi ob varčevanju predvsem na germanskih trgih, ki so temu bolj podvrženi, lahko imela tudi posledice v zmanjšanem povpraševanju in prodaji po storitvah, ki jih nudimo. Ob tem pa obstaja nevarnost, da gosti zaradi manjših osebnih proračunov ne bodo več pripravljeni plačati tako visokih cen, kot so jih bili do sedaj.

Razvojno tveganje

Znanost in vedno večja vsakdanja uporaba modernih tehnologij danes spreminjata svet in s tem tudi nakupne tokove in navade gostov, zato zelo pozorno spremljamo dogajanje na tem področju in posodabljam ter nadgrajujemo lastno strojno in programsko opremo v cilju sledenja trendom na trgu. Zaradi hitrih sprememb obstaja tveganje, da lasten razvoj digitalnih orodij ne bo dovolj hitro sledil razvoju v bitki z globalnimi velikani, ki vlagajo milijarde evrov v orodja in algoritme, ki potrošnike priklenejo na njihove prodajne kanale in uporabo njihovih platform za nakup storitev in blaga, le te pa

nato z velikimi provizijami nudijo naprej poslovnim subjektom na trgu. Seveda budno spremljamo dogajanje na trgu in se proti temu borimo s personalizacijo prodaje in navezavo zvestih kupcev na naše lastne digitalne programe, kjer jim v kratkem času lahko ponudimo najbolj ugodno in njihovim željam prilagojeno ponudbo.

Kadrovsko tveganje

V zadnjem času zaradi velikega pomanjkanja strokovno usposobljenih in visoko motiviranih kadrov ravno kadrovsko tveganje najbolj resno ogroža turistično gostinsko panogo. Nobena izjema ni niti naša skupina, v kateri se soočamo z velikim tveganjem pri pridobivanju ustreznega kadra, sploh ob dejstvu, da je ravno na najbolj občutljivih delovnih mestih starostna struktura z večjim številom neugodna, saj se le-ti, ki so dolga leta bili gonilna sila in hkrati tudi najbolj pripadni zaposleni počasi upokojujejo. Na drugi strani predstavlja dodatno tveganje velika fluktuacija mlajšega kadra in splošno veliko pomanjkanje gostinskega kadra na trgih delovne sile. Dodatno tveganje je povezano tudi z neugodno geopozicijo, ki je izven večjega mesta in že sicer na področju z manjšim številom prebivalstva. Situacijo pa otežuje tudi nezainteresiranost za zaposlitev zaradi neugodnega in napornega delovnega časa ter relativno nižjih plač v panogi. Vse te izzive rešujemo s ciljanim in aktivnim iskanjem strokovnega kadra tudi na tujih trgih ter kljub nizkemu interesu s štipendiranjem dijakov in študentov na eni strani, na drugi strani pa z raznimi oblikami stimulacij in nagrad za zaposlene ter dodatnimi motivacijskimi ukrepi skušamo zadržati obstoječe kadre ter ob tem razširiti pozitivno informacijo o dobrih delovnih pogojih naših družb na trga delovne sile. V trenutni situaciji predstavlja ravno kadrovsko tveganje največjo nevarnost za bodoče stabilno poslovanje in rast ter razvoj skupine.

FINANČNA TVEGANJA

Kreditno tveganje

Na področju upravljanja terjatev imamo vzpostavljen sistem sprotnega spremljanja stanja odprtih in zapadlih terjatev ter izvajamo redno in sprotno izterjavo. Pri poslovanju se v veliki meri poslužujemo vnaprejšnjih plačil, tako s strani podjetij in agencij kot fizičnih oseb.

Valutno tveganje

Obstaja manjše tveganje pri poslovanju z državami, ki ne uporabljajo evra, kot sta npr. Srbija in Hrvaška. S stalnim spremljanjem situacije na finančnih trgih zmanjšujemo tovrstna tveganja.

Likvidnostno tveganje

Z rednim spremljanjem denarnih tokov in aktivnostmi pri izterjavi terjatev skrbimo za ustrezno plačilno sposobnost. Zaradi cikličnega delovanja družb imamo odobrena s strani bank tudi revolving posojila, katerih pa zaradi zelo uspešnega poslovanja v letu 2019 nismo črpali. Pomembno je spremljati tudi položaj gospodarstva na naših primarnih trgih in postopoma preusmerjati del poslovanja na nove trge, ki imajo višji standard (nekatero države bivše Sovjetske zveze – Azerbajdžan, države Beneluxa, Skandinavija, Švica).

Obrestno tveganje

Ker ima skupina pretežni del posojil najetih z obrestno mero, vezano na euribor, obstaja zato določeno obrestno tveganje. V zadnjih letih je obrestna mera zaradi nizkega euriborja močno padla, pričakovati pa je bilo, da bo na daljši rok zopet narasla. Iz tega razloga smo v letu 2018 z bankami sklenili pogodbo o ščitenju za večji del dolgoročnih posojil, s pričetkom ščitenja z začetkom leta 2020. V nadaljevanju se je pokazalo, da bi bilo morda bolje, če tega takrat ne bi storili, vendar je vseeno prednost, da dolgoročno poznamo višino obrestnih mer.

Naložbeno tveganje

V manjši obliki obstaja tveganje zaradi potencialnih izgub v primeru nerealiziranih pričakovanih koristidonosov v hčerinski družbi. Poslovanje hčerinske družbe se je v zadnjih letih izrazito izboljšalo, posluje odlično in je pričakovati pozitiven trend tudi v prihodnje. S konstantnim zniževanjem zadolženosti, z dokapitalizacijo in s splošnim zniževanjem nivoja obrestnih mer, so se pomembno znižali tudi finančni odhodki. S tem smo optimizirali kapitalsko ustreznost družbe ter tako ustvarili pogoje za njeno nemoteno poslovanje.

10 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE

Družba Terme Olimia d.d. podaja v skladu z določilom petega odstavka 70. člena ZGD-1 izjavo o upravljanju družbe za leto 2019.

Izjava o skladnosti s kodeksom upravljanja za leto 2019

Uprava in nadzorni svet družbe Terme Olimia d.d. sta za svoj referenčni kodeks izbrala Kodeks korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države, ki ga je sprejel Slovenski državni holding, d.d. in je dostopen na spletni strani na naslovu: <https://www.sdh.si/>. V družbi tekoče spremljamo vse njegove spremembe in dopolnitve. Najmanj enkrat letno preverimo spoštovanje tega kodeksa po načelu »spoštuj ali pojasni« in pripravimo akcijski načrt v primeru, da v naslednjem letu predvidevamo spremembe.

Družba se trudi za spoštovanje izbranega kodeksa v največji možni meri, ob upoštevanju specifik njenega poslovanja (dejavnost, velikost itd.).

V nadaljevanju so pojasnjena odstopanja od posameznih priporočil referenčnega kodeksa po načelu »spoštuj ali pojasni« za leto 2019. V kolikor v letu 2019 posamezno določilo nismo v celoti spoštovali in nameravamo to politiko v letu 2020 spremeniti, je v skladu s točko 3.4.1 to posebej navedeno.

3.1 Opredelitev vseh ciljev družbe v aktu o ustanovitvi družbe

Družba ima cilje opredeljene v Letnem poslovnem načrtu, Srednjeročnem strateškem načrtu in v Politiki kakovosti.

3.1.1 Upoštevanje ciljev, ki jih določa SDH v maksimalni možni meri

Družba zasleduje cilj optimizacije stroškov dela na vseh nivojih družbe. Kljub temu bi v normalnih okoliščinah v letu 2020 masa plač naraščala iz dveh razlogov. Prvi razlog je v tem, da je že dlje časa kader v turistično gostinski dejavnosti slabo plačan, kar povzroča velike težave pri pridobivanju in ohranjanju kvalitetnega, tako domačega kot tujega kadra in to bi bilo nujno potrebno na srednji rok spremeniti. Drugi razlog za rast stroškov dela pa je v tem, da v zadnjih letih s številom zaposlenih nismo uspeli slediti povečani zasedenosti in precejšnji rasti prihodkov, kar pomeni, da je v družbi že konec leta 2019 zaradi preobremenitve obstoječih zaposlenih obstajala velika potreba po dodatnem zaposlovanju, prav tako pa potreba po zviševanju plačila zaposlenim. Strošek dela v normalnih okoliščinah sicer v družbi raste skladno z zakonodajo in rastjo prihodkov ter pod nadzorom in s soglasjem nadzornega sveta. Glede na aktualno stanje v povezavi s koronavirusom pa se bo strošek dela v letu 2020, tudi v povezavi z nižjimi prihodki, vsaj začasno znižal.

3.6 Politika raznolikosti

Družba v letu 2019 ni imela sprejete politike raznolikosti. V skladu s sprejetim akcijskim načrtom je ta politika bila potrjena na seji nadzornega sveta v mesecu marcu 2020 in vsebuje tudi nekatere merljive cilje izbranih vidikov raznolikosti. Gre za skupen dokument uprave in nadzornega sveta, ki je objavljen na spletni strani družbe na naslovu: <https://www.terme-olimia.com/>.

4.2.4 Politika komuniciranja

Družba je v mesecu novembru 2019 sprejela novo Politiko komuniciranja, s katero je natančno opredelila informacije, ki so lahko predmet komunikacije s posameznimi delničarji zunaj zasedanja skupščine. Politika komuniciranja je objavljena na spletni strani družbe na naslovu:

<https://www.terme-olimia.com/>. Vsaka informacija, ki je posredovana posameznemu delničarju, mora biti predhodno obravnavana na seji nadzornega sveta.

V skladu s sprejeto politiko družba vodi kronološki seznam tovrstne komunikacije, ki je na voljo vsem delničarjem na sedežu družbe in ni javno objavljen. Seznam komunikacije je pregledal tudi nadzorni svet na seji v mesecu marcu 2020.

4.3 Omejitev komunikacije organa vodenja in nadzora družbe s predstavniki ministrstev in vlade o zadevah, ki se nanašajo na izvrševanje članskih pravic iz kapitalske naložbe

Družba Terme Olimia je gospodarska družba, ki za opravljanje svojih temeljnih dejavnosti potrebuje celovite in raznovrstne informacije, zato so t. i. »nejavni stiki« del vsakdanjih aktivnosti in komunikacije. Direktor družbe in člani nadzornega sveta so v letu 2019 preko udeležbe na raznih javnih prireditvah v lastni organizaciji ter na lokalnih in državnih prireditvah imeli stike s predstavniki ministrstev in vlade. Ta komunikacija se ni nikoli neposredno nanašala na odločitve organov vodenja in nadzora. Člani vodenja in nadzora svoje odločitve sprejemajo popolnoma samostojno in neodvisno.

5.1.2 Obveznosti in naloge družbe v zvezi z javnimi službami ali drugimi storitvami v javnem interesu

Družba opravlja storitve zdravstvenega zavarovanja po pogodbi z ZZS.

5.1.3 Javna objava stroškov v povezavi z zagotavljanjem neekonomskih ciljev

Družba je znana po zgledni povezanosti z lokalnim okoljem, zato v tem okolju zasleduje tudi nekatere neekonomske cilje, kamor uvrščamo razna sponzorstva in donacije. Obseg sredstev za te namene je v skladu z ZDIJZ objavljen na spletni strani družbe. Zaradi relativno majhnega strukturnega deleža družba obsega odhodkov iz tega naslova v svojih računovodskih izkazih ne prikazuje ločeno.

6.2 Politika nasledstva

Nadzorni svet se je v letu 2019 ukvarjal predvsem z iskanjem dolgoročne rešitve vodenja skupine ob dejstvu, da je aktualnemu direktorju v matični družbi potekel mandat decembra 2019. Nadzorni svet mu je vnaprej izrazil podporo za ponovno imenovanje na mesto direktorja matične družbe, s politiko nasledstva pa se v tem letu ni ukvarjal. Potreba po oblikovanju politike nasledstva je bila obravnavana na seji nadzornega sveta v mesecu januarju 2020, kjer je bil sprejet sklep o oblikovanju le-te do konca leta 2020.

6.5. Heterogenost sestave nadzornega sveta

Nadzorni svet v letu 2019 ni sprejel kompetenčnega profila za člane nadzornega sveta z vidika optimalne velikosti in sestave nadzornega sveta. V skladu s sprejetim akcijskim načrtom je bil le-ta potrjen na seji nadzornega sveta v mesecu marcu 2020, pri čemer so bili upoštevani tudi zaključki iz samoocene dela nadzornega sveta. Kompetenčni profil je objavljen na spletni strani družbe na naslovu: <https://www.terme-olimia.com/>.

6.7 Neodvisnost vseh članov nadzornega sveta

V sestavi nadzornega sveta družbe prevladujejo neodvisni člani. Pri dveh članih obstajajo okoliščine, ki predstavljajo potencialno nasprotje interesov zaradi trajanja mandatov, pri čemer se je predstavnica kapitala opredelila za odvisno članico, predstavnik delavcev pa za neodvisnega člana.

6.14 Oblikovanje revizijske komisije in drugih komisij

Nadzorni svet je v okviru samoocene dela ponovno obravnaval potrebo po konstituiranju komisij nadzornega sveta, s poudarkom na potrebi po konstituiranju revizijske komisije. Kljub nekaterim argumentom, ki govorijo o njeni smiselnosti, so prevladali argumenti, da zakonske naloge vseh komisij še naprej opravljajo vsi člani preko rednih sej nadzornega sveta.

Na osnovi novega tolmačenja na izobraževanju za revizijske komisije v mesecu januarju 2020, po katerem je za delniške družbe, ki so v skladu z ZRev-2 dobile status subjekta javnega interesa, ustanovitev revizijske komisije obvezna, je nadzorni svet še isti mesec konstituiral tudi to komisijo.

8.1 Razkritja v letnem poročilu

Družba sistem poročanja sprotno prilagaja rasti obsega poslovanja, zakonskim predpisom in razvoju korporativnih standardov s ciljem sprotnega prepoznavanja vseh ključnih tveganj in izzivov v njenem poslovanju.

V poročilu za leto 2019 smo v primerjavi z letnimi poročili za pretekla leta dodali poročilo o delu nadzornega sveta, v katerem so izpostavljeni tudi rezultati opravljene samoocene dela nadzornega sveta ter upoštevali tudi ostala priporočila za to poročilo.

8.3 Poročilo o prejemkih iz delovnega razmerja članov organa nadzora, ki so predstavniki delavcev

Podatki o prejemkih iz delovnega razmerja članov nadzornega sveta, ki so predstavniki delavcev, se zaradi politike zaupnosti plač v družbi ne razkrivajo.

9.2.1 Vzpostavitev sistema upravljanja tveganj

Družba sistem upravljanja tveganj sprotno prilagaja rasti obsega poslovanja. Uveljavljeno je kvartalno poročanje o vseh prepoznanih tveganjih, poročanje o upravljanju s kadrovskim tveganjem kot enim ključnih tveganj pa je samostojna točka na vsaki seji nadzornega sveta.

Družba bo v letu 2020 področju tveganj namenila še dodatno pozornost.

S spremljanjem razvoja tega področja se bo podrobneje ukvarjala tudi revizijska komisija.

9.2.3 Vzpostavitev notranje revizijske službe

Nadzorni svet je v okviru samoocene ponovno obravnaval potrebo po oblikovanju funkcije notranje revizije v obliki samostojne notranje službe ali "outsourcinga". Pri tem je proučil tudi prakse drugih družb v turistični panogi ter ocenil kot ustrezno usmeritev uprave, da se v tej fazi naloge notranjega nadzora in kontrol še naprej izvajajo v interni službi kontrolinga.

10.1.1 Opredelitev vsebine etičnega kodeksa

Družba uporablja svoj etični kodeks, ki je oblikovan zelo praktično in glede na specifiko dejavnosti družbe ter je osredotočen predvsem na ravnanje zaposlenih. Etični kodeks ne vsebuje priporočil iz določbe kodeksa, ki se nanašajo na odnos organov vodenja do zaposlenih, delničarjev, družbene skupnosti in medijev, kar pa je vse opredeljeno v dokumentu Politika upravljanja družbe Terme Olimia d.d.

10.1.3 Objava etičnega kodeksa na spletni strani družbe

Etični kodeks vsebuje tudi nekatera pravila ravnanja, zaradi katerih predstavlja poslovno skrivnost in ni javno objavljen.

11. Skladnost in integriteta

V družbi skrbimo za skladnost poslovanja in spoštovanje korporativne integritete. Glede na obseg poslovanja, racionalnost števila zaposlenih in specifiko dejavnosti poseben pooblaščenec za korporativno integriteto ni bil določen.

Družba ima ambicijo postopnega razvoja tega področja v skladu s priporočili. V ta namen je nadzorni svet na svoji seji v januarju 2020 zadolžil upravo, da do 31. 5. 2020 pripravi predlog aktivnosti za razvoj tega področja, ki jih bo podrobneje spremljala revizijska komisija.

Ena prvih predvidenih aktivnosti na tem področju je vzpostavitev sistema anonimnih prijav.

Opis glavnih značilnosti sistemov notranjih kontrol in upravljanja tveganj v družbi v povezavi s postopkom računovodskega poročanja

Notranje kontrole so usmeritve in postopki, ki jih družba izvaja na vseh ravneh, da bi obvladovala tveganja, povezana z računovodskim poročanjem in dajejo zagotovilo, da bodo cilji družbe doseženi.

Z izvajanjem notranjih kontrol dosegamo naslednje tri sklope ciljev družbe:

- izvajanje temeljnega poslanstva, ki opravičuje obstoj družbe, uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovanje sredstev pred izgubo, preprečevanje goljufij in korupcije;
- zanesljivost poročanja, vključno z notranjim in zunanjim finančnim in nefinančnim poročanjem; zunanje poročanje običajno urejajo predpisi, notranje poročanje pa je podlaga vodstvu pri sprejemanju poslovnih odločitev, je element notranjih kontrol in ga ureja vodstvo;
- skladnost s predpisi in usmeritvami, ki urejajo področje poslovanja družbe.

Računovodsko kontroliranje temelji na načelih resničnosti in delitve odgovornosti, na kontroli izvajanja poslov, ažurnosti evidenc, usklajenosti stanja izkazanega v poslovnih knjigah in dejanskega stanja. Družba ima za izvajanje kontrol učinkovito organizirano računovodsko službo in službo kontrolinga. Tveganja, s katerimi se družba srečuje, ter njihovo obvladovanje je bilo podrobneje predstavljeno v poglavju 9 letnega poročila.

Pojasnila po 6. odstavku 70. člena ZGD-1

Informacije o lastniški strukturi so predstavljene v poglavju 2 letnega poročila.

Družba ne zagotavlja posebnih kontrolnih pravic, kot tudi ne posebnih omejitev glasovalnih pravic. Delničarji družbe nimajo posebnih omejitev za izvajanje glasovalnih pravic.

Družbi ni znano, da bi obstajali kakršnikoli dogovori med delničarji, ki bi lahko povzročili omejitev prenosa delnic ali glasovalnih pravic.

Določbe o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora ter pooblastila članov uprave so določeni s statutom družbe, ki je javno objavljen.

Pravila družbe o imenovanju in zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora

Direktorja družbe imenuje in odpokliče nadzorni svet. Mandat direktorja traja pet let z možnostjo ponovnega imenovanja. Pooblastila direktorja določa statut družbe. Nadzorni svet lahko predčasno odpokliče direktorja.

Nadzorni svet družbe ima šest članov, od katerih štiri imenuje skupščina družbe z navadno večino glasov navzočih delničarjev in dva člana, predstavnika zaposlenih, ki ju izvoli svet delavcev družbe. Člani nadzornega sveta so imenovani za dobo štirih let in so po preteku mandata lahko ponovno izvoljeni. Sklep o predčasnem odpoklicu članov nadzornega sveta, predstavnikov delničarjev, mora biti sprejet s tričetrtinsko večino prisotnih glasov skupščine, pogoje odpoklica predstavnikov delavcev pa določi svet delavcev s svojim poslovníkom.

Politika raznolikosti

Nadzorni svet družbe je v marcu 2020 skupaj z upravo sprejel Politiko raznolikosti, ki vsebuje tudi nekatere merljive cilje izbranih vidikov raznolikosti. Ciljni sestav organov vodenja in nadzora družbe izpolnjuje tudi ciljni sestav v okviru pobude Združenja nadzornikov Slovenije za prostovoljno doseganje ciljne spolne raznolikosti v organih vodenja in nadzora.

Spremembe statuta

Skupščina o spremembah statuta odloča s tričetrtinsko večino pri sklepanju zastopanega kapitala.

Delovanje skupščine

Skladno z ZGD-1 je skupščina delničarjev organ družbe, v katerem delničarji uresničujejo svoje pravice v zadevah družbe. Sklicevanje skupščine je urejeno s statutom družbe v skladu z veljavno zakonodajo. Skupščino delničarjev skliče uprava družbe na lastno pobudo, na zahtevo nadzornega sveta ali na zahtevo delničarjev družbe, ki predstavljajo vsaj pet odstotkov osnovnega kapitala družbe. Sklic skupščine se objavi na spletni strani družbe vsaj 30 dni pred skupščino. Sklic skupščine mora vsebovati čas in kraj zasedanja skupščine, dnevni red, predloge sklepov skupščine, presečni dan ter pogoje za uresničevanje glasovalne pravice, za dopolnitev dnevnega reda, predloge sklepov delničarjev in navedbo za pridobitev dodatnih pojasnil v povezavi s predlogi sklepov.

Na skupščini 28. 6. 2019 so bili delničarji družbe seznanjeni z letnim poročilom in poročilom nadzornega sveta o rezultatih preveritve letnega poročila za poslovno leto 2018 ter s prejemi članov organov vodenja in nadzora. Delničarji so odločali in sprejeli sklep o uporabi bilančnega dobička ter podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu za leto 2018 ter sklep o imenovanju revizijske družbe za triletno obdobje za leta 2019, 2020 in 2021.

Podatki o organih vodenja in nadzora

Upravljanje družbe Terme Olimia d.d. poteka po dvotirnem sistemu. Družbo vodi uprava, njeno delovanje pa nadzira nadzorni svet.

Delovanje uprave

Družbo Terme Olimia d.d. vodi uprava samostojno in na lastno odgovornost. Uprava zastopa in predstavlja družbo. Po statutu je uprava enočlanska in jo predstavlja direktor.

Uprava je izvrševala pristojnosti in odgovornosti v skladu s pooblastili, kot jih določa statut družbe. Uprava je nadzornemu svetu redno poročala o poslovanju družbe ter se z nadzornim svetom posvetovala o strategiji, razvoju poslovanja in obvladovanju tveganj družbe. Uprava potrebuje soglasje nadzornega sveta za ustanovitev novih podjetij, pridobivanje in odsvojitve deležev oziroma delnic, pridobivanje, odsvojitve in ukinitve družb in podružnic, ki presegajo 10 % osnovnega kapitala družbe, pridobivanje, odsvojitve in bremenitev nepremičnin, ki presegajo 5 % osnovnega kapitala, najemanje posojil in dajanje kreditov, ki presegajo 10 % osnovnega kapitala, investicije, ki niso zajete v letnih proračunskih sredstvih, če posamično presegajo 1 % osnovnega kapitala, določitev splošnih načel poslovne politike in dodelitev prokure.

V letu 2019 je bil v decembru po poteku petletnega mandata ponovno za novi petletni mandat imenovan dosedanji direktor Florjan Vasle.

Ime in priimek	Funkcija	Prvo imenovanje na funkcijo	Zaključek funkcije	Državljanstvo	Letnica rojstva	Izobrazba	Članstvo v organih nadzora z družbo nepovezanih družb
Florjan Vasle	direktor	5. 12. 2014	4. 12. 2024	slovensko	1978	univ. dipl. ekon.	

Delovanje nadzornega sveta

Nadzorni svet opravlja naloge nadziranja vodenja poslov družbe in naloge v zvezi s pristojnostmi skupščine. Podrobneje so naloge in način delovanja nadzornega sveta opredeljeni v Poslovniku o delu nadzornega sveta.

Nadzorni svet izmed članov imenuje predsednika in njegovega namestnika, ki sta vedno predstavnika delničarjev. Predsednik nadzornega sveta zastopa družbo v razmerjih do uprave, v razmerjih do zunanjih deležnikov in pri sklenitvi pogodbe z revizorjem.

Nadzorni svet v letu 2019 ni imel oblikovanih komisij. Revizijsko komisijo je v skladu z zakonskimi zahtevami oblikoval v začetku leta 2020.

Ime in priimek	Funkcija	Prvo imenov. na funkcijo	Zaključek funkcije	Predstavnik kapitala / zaposlenih	Udeležba na sejah glede na skupno število sej	Državljanstvo	Letnica rojstva	Izobrazba	Neodvisnost	Obstoj konflikta interesov	Članstvo v organih nadzora z družbo nepovezanih družb
Bernarda Babič	predsednica	30. 6. 2016	10. 9. 2021	kapitala	8/8	slovensko	1966	magistra znanosti s področja poslovne politike in organiziranja	DA	NE	Telekom Slovenije d.d.
Tadeja Čelar	namestnica predsednice	12. 3. 2001	10. 9. 2021	kapitala	8/8	slovensko	1970	univ. dipl. ekon.	NE (zaradi števila mandatov)	NE	Union hoteli d.d.
Marko Tišma	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	kapitala	8/8	slovensko	1967	univ. dipl. ekon.	DA	NE	SID banka d.d. DUTB d.d.
Zlatko Vili Hohnjec	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	kapitala	8/8	slovensko	1953	univ. dipl. ekon.	DA	NE	SID banka d.d.
Ivan Pelc	član	4. 5. 2001	10. 9. 2021	zaposlenih	8/8	slovensko	1959	univ. dipl. inž. str.	DA	NE	
Andrej Pust	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	zaposlenih	8/8	slovensko	1975	tehnolog prometa	DA	NE	

V Podčetrtku, 24. 4. 2020

Direktor družbe
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

11 POROČILO NADZORNEGA SVETA

Sestava in delovanje nadzornega sveta

Nadzorni svet družbe sestavlja šest članov, pri čemer so štirje predstavniki delničarjev in dva predstavnika zaposlenih.

Predstavniki delničarjev so: Tadeja Čelar, Marko Tišma, Zlatko Vili Hohnjec in Bernarda Babič. Predstavnika zaposlenih, katera je izvolil svet delavcev, sta Ivan Pelc in Andrej Pust.

Nadzornemu svetu predseduje Bernarda Babič, njena namestnica je Tadeja Čelar.

Sestava nadzornega sveta se v letu 2019 ni spreminjala. Nadzorni svet je ob izdelavi samoocene za leto 2019 ponovno potrdil ustrezno strokovno usposobljenost vseh svojih članov. Vsi predstavniki kapitala imajo veliko izkušenj pri delu v različnih velikih sistemih s statusom subjekta javnega interesa, oba predstavnika delavcev pa s svojimi specifičnimi znanji s področja investicij in prodaje pomembno dopolnjujeta spekter znaj celotnega sestava. Zaradi velike povezanosti družbe s ponudbo lokalnega okolja je pomembna prednost tudi dejstvo, da večina članov nadzornega sveta izhaja iz tega okolja. Le-ti dobro poznajo njegovo problematiko in hitreje prepoznavajo tudi izzive v njem. Sestav nadzornega sveta je skladen tudi s pobudo Združenja nadzornikov Slovenije za prostovoljno doseganje ciljne spolne raznolikosti v organih vodenja in nadzora do leta 2026. Kljub heterogenosti in komplementarnosti sestave nadzornega sveta z vidika znanj, izkušenj, spola in načina dela, pa je bil v okviru samoocene izražen manko znanj s pravnega področja, kar je nadzorni svet že vključil v oblikovanje svojega kompetenčnega profila, ki ga je potrdil marca 2020.

Nadzorni svet se je v letu 2019 sestal na sedmih rednih sejah in izvedel eno korespondenčno sejo. Poleg navedenih sej je uprava člane nadzornega sveta tekoče obveščala tako v pisni kot ustni obliki o vseh pomembnih vprašanjih, ki so vplivala na poslovanje družbe. Komuniciranje pri pripravi in sklicevanju sej se je izvajalo v elektronski obliki, prav tako se je večina gradiv ali obvestil pošiljala v elektronski obliki.

Najpomembnejše teme sej nadzornega sveta

Ključne teme, ki jih je nadzorni svet obravnaval na svojih sejah v letu 2019:

- spremljanje rednega poslovanja družbe in skupine v obliki rednih poročil v okviru samostojnih točk dnevnega reda:
 - kvartalna poročila:
 - rezultati poslovanja matične družbe, hčerinske družbe in skupine kot celote,
 - upravljanje vseh tveganj, katerim je skupina izpostavljena, z ločenim poročilom o upravljanju finančnih tveganj (kreditnega, likvidnostnega, valutnega in obrestnega),
 - poslovanje z dobavitelji, upravljanju poslovnih terjatev in obveznosti,
 - donacije in sponzorstva,
 - redno poročilo na vsaki seji o upravljanju s kadrovskim tveganjem,
- izdaja soglasja k rebalansu načrta poslovanja za leto 2019,
- obravnava poročila o pripravah na investicije v matični in odvisni družbi za leto 2019,
- obravnava predloga uprave o reševanju stanovanjske problematike zaposlenih v obliki izgradnje novega bloka,
- izdaja soglasja k načrtu poslovanja matične družbe in skupine za leto 2020,
- obravnava predloga srednjeročnega načrta razvoja skupine za obdobje 2020–2024,
- obravnava predloga dividendne politike za obdobje 2020–2024,
- obravnava letnega poročila in ostale redne letne aktivnosti:

- seznanitev z nerevidiranim letnim poročilom za leto 2018 za matično družbo in skupino ter seznanitev z nerevidiranim poročilom hčerinske družbe,
- obravnava in sprejem poročila nadzornega sveta za leto 2018,
- seznanitev s predlogom uprave o oblikovanju bilančnega dobička ter oblikovanju predloga o njegovi uporabi,
- obravnava in sprejem revidiranega letnega poročila za leto 2018 za matično družbo in skupino ter seznanitev z revidiranim poročilom hčerinske družbe,
- sestanek z revizorjem računovodskih izkazov po zaključku predrevizije in ob obravnavi revidiranega poročila,
- oblikovanje predloga razrešnice upravi in nadzornemu svetu družbe,
- obravnava in sprejem dnevnega reda ter predlogov sklepov za sklic skupščine,
- potrditev višine izplačila variabilnega dela plače direktorju družbe za leto 2018,
- potrditev meril za izplačilo spremenljivega dela plače direktorju družbe za leto 2019,
- spremljanje konkurence:
 - polletna primerjava fizičnih kazalcev poslovanja med člani Skupnosti slovenskih naravnih zdravilišč,
 - primerjava rezultatov poslovanja slovenskih družb s področja turizma za leto 2018 (benchmarking analiza),
- oblikovanje predloga za imenovanje revizorja za obdobje 2019–2021:
 - oblikovanje kriterijev za izbor, pri čemer so bile poleg cene ključne reference na področju revidiranja družb v turistični panogi in reference na področju revidiranja subjektov javnega interesa,
 - ovrednotenje prejetih ponudb v skladu s sprejetimi kriteriji,
 - preveritev neodvisnosti revizijske ekipe in
 - izdelava končnega predloga,
- obravnava predloga pogodbe z izbranim revizorjem in njegova dopolnitev z definiranjem nalog v skladu z novelo ZRev-2 za vsa leta revidiranja,
- imenovanje direktorja matične družbe in reševanje problematike vodenja skupine:
 - izdaja soglasja k pogodbi o poslovanju direktorja hčerinske družbe v novem mandatu,
 - izdaja soglasja k dodatku k pogodbi o poslovanju direktorju hčerinske družbe, kateremu mandat poteče v letu 2020 (s tem dodatkom so bila poenotena pogodbeno določila pri obeh direktorjih),
 - obravnava odgovora na dopis SDH v zvezi z imenovanjem direktorja matične družbe,
 - obravnava predloga dolgoročne rešitve problematike vodenja skupine ob upoštevanju:
 - hitre rasti obsega poslovanja obeh družb,
 - ambicioznih razvojnih načrtov in
 - novih korporativnih standardov, ki zahtevajo razvoj nekaterih novih funkcij
 ter s tem povezane problematike časovne razpoložljivosti obeh direktorjev hčerinske družbe za naloge v matični družbi,
 - primerjava organizacije in sistema nagrajevanja vodstev slovenskih turističnih podjetij,
 - imenovanje direktorja matične družbe,
 - obravnava nove pogodbe z direktorjem matične družbe, ki je bila dokončno usklajena v mesecem januarju, pred prvim izplačilom,
- nadgradnja sistema korporativnega upravljanja:
 - sprejem politike upravljanja družbe,
 - sprejem dopolnjene politike komuniciranja z delničarji, ki natančno opredeljuje teme, ki so lahko predmet komunikacije s posameznimi delničarji in ukrepe za enakomerno obravnavo vseh delničarjev,
 - nadgradnja spletnega portala za vlagatelje,

- definiranje načina komuniciranja v primeru, ko se na člane nadzornega sveta obračajo osebe, ki želijo poslovno sodelovati z družbo ali želijo družbi karkoli sporočiti v zvezi z njenim delovanjem,
- obravnava poročila o izpolnjevanju zahtev ZDIJZ in GDPR,
- obravnava potrebe po vzpostavitvi funkcije notranje revizije v obliki samostojne organizacijske enote ali "outsourcinga",
- izdelava samoocene dela nadzornega sveta ter sprejem akcijskega načrta,
- druge teme:
 - optimizacija finančnih virov,
 - pregled amortizacijskih stopenj v skupini in seznanitev s predlaganimi spremembami,
 - ureditev zavarovanja odgovornosti uprave in nadzornega sveta,
 - seznanitev s strategijo zaposlovanja in politiko plač.

Navedene aktivnosti so pomembno pripomogle, da imajo Terme Olimia d.d. status najbolj uspešne družbe v slovenski turistični panogi ter da tudi notranja urejenost družbe tekoče sledi rasti obsega poslovanja, novi zakonodaji in razvoju korporativnih standardov.

Pandemija virusa Covid-19 je prinesla nove, zelo zahtevne izzive. Verjamemo, da imamo dovolj znanja in izkušenj, da tudi v teh okoliščinah, skupaj z vodstvom družbe, v mejah mogočega poiščemo optimalne rešitve za vse deležnike.

Delo komisij nadzornega sveta

Nadzorni svet je v okviru samoocene dela nadzornega sveta ponovno obravnaval potrebo po konstituiranju komisij nadzornega sveta, s poudarkom na potrebi po konstituiranju revizijske komisije. Kljub nekaterim argumentom, ki govorijo o njeni smiselnosti, so prevladali argumenti, da zakonske naloge vseh komisij še naprej opravljajo vsi člani preko rednih sej nadzornega sveta.

Na osnovi novega tolmačenja na izobraževanju za revizijske komisije v mesecu januarju 2020, po katerem je za delniške družbe, ki so v skladu z ZRev-2 dobile status subjekta javnega interesa, ustanovitev revizijske komisije obvezna, je nadzorni svet še isti mesec konstituiral tudi to komisijo.

Ocena dela uprave in nadzornega sveta

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja ter nadziranja poslovanja in vodenja družbe Terme Olimia d.d. in hčerinske družbe v poslovnem letu 2019 ter na podlagi konsolidiranega letnega poročila Skupine Terme Olimia d.d. za leto 2019, ki ga je sestavila in predložila uprava, nadzorni svet ocenjuje, da letno poročilo in v njem vsebovana razkritja prikazujejo dejansko stanje in položaj družbe Terme Olimia d.d. in skupine Terme Olimia d.d.

Delo uprave ocenjujemo kot zelo uspešno. Uprava in nadzorni svet sta na sejah kljub nekaterim različnim pogledom konstruktivno sodelovala, v obdobju med sejami pa je potekala tudi redna komunikacija med predsednico nadzornega sveta in direktorjem.

Nadzorni svet posebno pozornost posveča tudi upravljanju potencialnega nasprotja interesov svojih članov. V letu 2019 nadzorni svet ni obravnaval tem, pri katerih bi bila zaznana potreba po izločitvi iz razprave in odločanja kateregakoli izmed članov nadzornega sveta. Izjemo predstavlja seznanitev z opravljanjem gostinskih storitev na zasebnem dogodku enega izmed članov nadzornega sveta pred in po dogodku.

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. in 546.a člena ZGD-1 obravnaval letno poročilo družbe in konsolidirano letno poročilo družbe Terme Olimia d.d. za leto 2019, priloženo poročilo revizorja in priloženi predlog za uporabo bilančnega dobička, ki ga bo uprava predložila skupščini.

Navedene dokumente je najprej obravnavala in potrdila uprava dne 24. 4. 2020 ter jih posredovala v pregled in preveritev revizijski komisiji in nadzornemu svetu. Revizijska komisija je te dokumente obravnavala na svojih sejah, dne 5. 5. 2020 in 25. 5. 2020, njeni zaključki pa so bili osnova za njihovo obravnavo in dokončno potrditev na seji nadzornega sveta, dne 25. 5. 2020. Na seji revizijske komisije je bil ob obravnavi letnih poročil prisoten tudi pooblaščen revizor.

Nadzorni svet je dal pozitivno stališče k revizorjevemu poročilu, v katerem revizor podaja revizijsko mnenje brez pridržkov in brez pojasnjevalnega odstavka, ter ugotavlja usklajenost poslovnega poročila z računovodskim poročilom.

Nadzorni svet po končni preveritvi k letnemu poročilu družbe in konsolidiranem letnemu poročilu družbe Terme Olimia d. d. za leto 2019 ni imel pripomb ter potrdil letno poročilo in konsolidirano letno poročilo družbe v obliki in vsebini, kot je bilo revidirano, s čimer je bilo letno poročilo družbe in konsolidirano letno poročilo skupine Terme Olimia za leto 2019 sprejeto.

Nadzorni svet ocenjuje, da je uprava vodila družbo uspešno, skrbno in skladno s predpisi ter akti družbe in da je celo preseгла cilje iz poslovnega načrta za leto 2019. Skupščini družbe predlaga, da sprejme sklep o podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu družbe za leto 2019.

Nadzorni svet je preveril predlog uprave o oblikovanju in uporabi bilančnega dobička in nanj nima pripomb. Skupščini predlaga, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu. Pri predlogu oblikovanja in uporabe bilančnega dobička smo upoštevali novo interventno zakonodajo, po kateri zaradi uporabe interventnih ukrepov ne smemo izplačevati dividend. V primeru, da nam bodo rezultati, zaveze do bank in zakonodaja dopuščali, bomo vsaj del letošnje obveznosti iz naslova sprejete dividendne politike izpolnili v naslednjem letu.

Nadzorni svet se je ob sprejemu letnega poročila opredelil tudi do izjave o upravljanju družbe in o skladnosti z referenčnim kodeksom ter ocenil, da je odsev dejanskega stanja upravljanja družbe v letu 2019.

Podčetrtek, 25. 5. 2020

Predsednica nadzornega sveta
Bernarda Babič



RAČUNOVODSKO POROČILO

12 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava družbe Terme Olimia d.d. sprejema in potrjuje računovodske izkaze s pripadajočimi usmeritvami in pojasnili skupine Terme Olimia za leto 2019.

Uprava izjavlja:

- da so računovodski izkazi izdelani v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija;
- da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju skupine;
- da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve;
- da so bile računovodske ocene izdelane po načelu poštene vrednosti, previdnosti in dobrega gospodarja in da računovodski izkazi predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja skupine in izidov njenega poslovanja za leto 2019;
- da usmeritve in pojasnila vključujejo pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja skupine ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, katerim je družba izpostavljena.

Uprava je odgovorna za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje in ohranjanje vrednosti premoženja, za prepoznavanje in upravljanje tveganj ter za preprečevanje in odkrivanje nepravilnosti pri poslovanju.

V Podčetrtku, 24. 4. 2020

Direktor družbe Terme Olimia d.d.
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

13 KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI

13.1 KONSOLIDIRANI IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA na dan 31. 12. 2019

	v EUR		
	31.12.2019	31.12.2018	Indeks
SREDSTVA	78.486.291	78.739.124	99,7
DOLGOROČNA SREDSTVA	74.290.291	75.753.336	98,1
Neopredmetena sredstva	758.492	802.974	94,5
Opredmetena osnovna sredstva	73.363.160	74.790.254	98,1
Zemljišča	4.899.603	4.866.519	100,7
Zgradbe	61.072.179	63.192.170	96,6
Druge naprave in oprema	7.189.814	6.567.708	109,5
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	201.564	163.857	123,0
<i>Opredmetena OS v gradnji in izdelavi</i>	<i>201.564</i>	<i>163.857</i>	<i>123,0</i>
Dolgoročne finančne naložbe	66.026	63.242	104,4
Delnice in deleži v pridruženih družbah	47.958	45.174	106,2
Druge delnice in deleži	18.068	18.068	100,0
Dolgoročne poslovne terjatve	386	491	78,6
Odložene terjatve za davek	102.227	96.375	106,1
KRATKOROČNA SREDSTVA	4.196.000	2.985.788	140,5
Zaloge	562.219	537.664	104,6
Material	543.844	511.687	106,3
Proizvodi in trgovsko blago	18.375	25.977	70,7
Kratkoročne finančne naložbe	6.598	123.400	5,3
Dana posojila drugim	6.598	123.400	5,3
Kratkoročne poslovne in druge terjatve	1.357.397	1.317.721	103,0
Terjatve do kupcev	598.968	619.648	96,7
Druge terjatve	265.813	215.765	123,2
Kratkoročno odloženi stroški	161.264	132.822	121,4
Vnaprej vračunani prihodki	331.352	349.486	94,8
Denar in denarni ustrezniki	2.269.786	1.007.003	225,4

	31.12.2019	31.12.2018	Indeks
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	78.486.291	78.739.124	99,7
KAPITAL	37.790.740	35.038.360	107,9
Vpoklicani kapital	5.890.494	5.890.494	100,0
Kapitalske rezerve	9.412.285	9.412.285	100,0
Rezerve iz dobička	15.215.356	13.676.109	111,3
Zakonske rezerve	3.716.098	3.716.098	100,0
Druge rezerve iz dobička	11.499.258	9.960.011	115,5
Rezerve za pošteno vrednost	15.983	34.257	46,7
Zadržani poslovni izid preteklih let	4.742.783	3.951.438	120,0
Poslovni izid tekočega leta	2.432.593	2.009.913	121,0
Uskupinjevalni popravek kapitala	81.246	63.864	127,2
DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	30.609.207	32.555.609	94,0
Rezervacije	1.066.644	1.003.349	106,3
Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade	635.704	570.935	111,3
Druge rezervacije	430.940	432.414	99,7
Dolgoročno odloženi prihodki	3.131.922	3.249.226	96,4
Dolgoročne finančne obveznosti	26.366.231	28.232.185	93,4
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb	26.352.028	28.221.032	93,4
Druge finančne obveznosti	14.203	11.153	127,3
Dolgoročne poslovne obveznosti	44.410	70.849	62,7
Obveznosti na podlagi predujmov	0	947	0,0
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	44.410	69.902	63,5
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	10.086.344	11.145.155	90,5
Kratkoročne finančne obveznosti	3.376.554	5.029.314	67,1
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb	3.348.307	5.009.356	66,8
Druge finančne obveznosti	28.247	19.958	141,5
Kratkoročne poslovne in druge obveznosti	6.709.790	6.115.841	109,7
Obveznosti do dobaviteljev	2.264.901	2.070.003	109,4
Obveznosti na podlagi predujmov	475.084	469.076	101,3
Obveznost za davek od dobička	450.077	227.596	197,8
Kratkoročno odloženi prihodki	1.236.717	1.418.207	87,2
Vnaprej vračunani stroški	604.620	512.283	118,0
Druge obveznosti	1.678.391	1.418.676	118,3

Vse računovodske izkaze je potrebno brati v povezavi z računovodskimi usmeritvami in pojasnili, ki so navedeni v nadaljevanju letnega poročila.

13.2 KONSOLIDIRANI IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA za leto 2019

v EUR

	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	34.749.287	30.417.007	114,2
Usredstveni lastni proizvodi in storitve	0	86.046	0,0
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	508.696	586.299	86,8
SKUPAJ POSLOVNI PRIHODKI	35.257.983	31.089.352	113,4
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	14.004.270	12.683.906	110,4
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	171.202	132.582	129,1
Stroški porabljenega materiala	7.563.921	6.755.392	112,0
Stroški storitev	6.269.147	5.795.932	108,2
STROŠKI DELA	10.240.195	9.255.977	110,6
Stroški plač	7.352.673	6.707.978	109,6
Stroški zavarovanj	1.177.002	1.101.699	106,8
Drugi stroški dela	1.710.520	1.446.300	118,3
ODPISI VREDNOSTI	5.071.157	4.460.901	113,7
Amortizacija neopred.dolg.sred. in opred.OS	4.836.298	4.353.112	111,1
Prevred.poslovni odh.pri neopr.dolg.sr. in opr.OS	212.112	86.016	246,6
Prevred.poslovni odh.pri obratnih sredstvih	22.747	21.773	104,5
DRUGI POSLOVNI ODHODKI	519.416	742.032	70,0
SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI	29.835.038	27.142.816	109,9
POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA	5.422.945	3.946.536	137,4
FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	2.242	2.950	76,0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	2.242	2.950	76,0
DRUGI FINANČNI PRIHODKI	24.979	238.108	10,5
Tečajne razlike	20.790	196.842	10,6
Finančni prihodki iz deležev	2.784	40.465	6,9
Drugi finančni prihodki	1.405	801	175,4
SKUPAJ FINANČNI PRIHODKI	27.221	241.058	11,3
FINANČNI ODHODKI OD PREJETIH POSOJIL	486.518	516.598	94,2
Finančni odhodki iz posojil od bank in nepovez.oseb	486.518	516.598	94,2
DRUGI FINANČNI ODHODKI	57.309	20.419	280,7
Tečajne razlike	46.820	7.257	645,2
Drugi finančni odhodki	10.489	9.491	110,5
Finančni odhodki iz deležev	0	3.671	0,0
SKUPAJ FINANČNI ODHODKI	543.827	537.017	101,3
DRUGI PRIHODKI	2.250	750	300,0
DRUGI ODHODKI	58.242	999	5.830,0
POSLOVNI IZID PRED DAVKI	4.850.347	3.650.328	132,9
DAVEK IZ DOBIČKA	882.858	472.600	186,8
ODLOŽENI DAVKI	-4.351	228	0,0
ČISTI POSLOVNI IZID	3.971.840	3.177.956	125,0

13.3 KONSOLIDIRANI IZKAZ DENARNEGA TOKA od 1. 1. do 31. 12. 2019

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2019	Leto 2018
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
Postavke izkaza poslovnega izida	8.358.832	8.225.558
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	34.870.568	31.008.151
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-25.629.566	-22.309.992
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-882.171	-472.601
Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovn.razmej., rezervacij ter odloženih davkov) poslovnih postavk izkaza finančnega položaja	767.278	-935.880
Začetne manj končne poslovne terjatve	-35.540	180.087
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	3.961	
Začetne manj končne zaloge	1.049	-52.776
Končni manj začetni poslovni dolgovi	797.807	-1.063.191
Pozitivni ali negativni denarni izid poslovanju	9.126.111	7.289.678
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	128.522	21.108
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na naložbenje	2.242	4.489
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	300	12.954
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	125.980	3.665
Izdatki pri naložbenju	-3.593.002	-8.955.895
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-171.849	-92.428
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-3.421.153	-8.737.967
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	0	-125.500
Pozitivni ali negativni denarni izid pri naložbenju	-3.464.480	-8.934.787
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	3.371.346	7.327.869
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	3.371.346	7.327.869
Izdatki pri financiranju	-7.768.227	-5.309.897
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-511.408	-522.377
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-6.092.106	-4.787.520
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-1.164.713	0
Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju	-4.396.882	2.017.972
KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV		
Denarni izid v obdobju	1.264.749	372.863
Začetno stanje denarnih sredstev	1.007.003	633.285
Tečajne razlike	-1.966	855

13.4 KONSOLIDIRANI IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2019

v EUR

	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve zaradi prevr.pošt. vredn.	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslov.leta	Prevedbeni popravek kapitala	Skupaj kapital
A1. Končno stanje 31. 12. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	3.951.438	2.009.913	63.864	35.038.360
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	-51.850	0	0	-51.850
A2. Začetno stanje 1. 1. 2019	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	3.899.588	2.009.913	63.864	34.986.510
B1.) Spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	-2.195	-1.162.373	0	0	-1.164.568
a) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	-1.164.568	0	0	-1.164.568
b) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	-2.195	2.195	0	0	0
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-16.079	-4.345	3.971.840	17.382	3.968.798
a) Vnos čistega poslovnega izida	0	0	0	0	0	0	3.971.840	0	3.971.840
b) Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0	0	-16.079	0	0	0	-16.079
d) Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov družb v tujini	0	0	0	0	0	-4.345	0	17.382	13.037
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.539.247	0	2.009.913	-3.549.160	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	2.009.913	-2.009.913	0	0
b) Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	1.539.247	0	0	-1.539.247	0	0
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2019	5.890.494	9.412.285	3.716.098	11.499.258	15.983	4.742.783	2.432.593	81.246	37.790.740
BILANČNI DOBIČEK						4.742.783	2.432.593		7.175.376

13.5 KONSOLIDIRANI IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2018

v EUR

	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve zaradi prevr.pošt. vredn.	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslov.leta	Prevedbeni popravek kapitala	Skupaj kapital
A1. Končno stanje 31. 12. 2017	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.791.968	14.462	2.788.950	1.110.539	67.268	31.792.064
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	51.850	0	0	51.850
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Začetno stanje 1. 1. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.791.968	14.462	2.840.800	1.110.539	67.268	31.843.914
B1.) Spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	99	0	0	99
a) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	99	0	0	99
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	19.795	0	3.177.956	-3.404	3.194.347
a) Vnos čistega poslovnega izida	0	0	0	0	0	0	3.177.956	0	3.177.956
b) Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0	0	19.795	0	0	0	19.795
d) Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov družb v tujini	0	0	0	0	0	0	0	-3.404	-3.404
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.168.043	0	1.110.539	-2.278.582	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	1.110.539	-1.110.539	0	0
b) Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	1.168.043	0	0	-1.168.043	0	0
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	3.951.438	2.009.913	63.864	35.038.360
BILANČNI DOBIČEK						3.951.438	2.009.913		5.961.351

13.6 KONSOLIDIRANI IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA
od 1. 1. do 31. 12. 2019

v EUR

	Leto 2019	Leto 2018
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	3.971.840	3.177.956
Spremembe presežka iz prevrednotenja neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	0	0
Dobički in izgube, ki izhajajo iz pretvorbe računovodskih izkazov družb v tujini (vplivi sprememb deviznih tečajev)	13.037	-3.404
Aktuarski dobički in izgube programov z določenimi zaslučki (zaslučki zaposlenecv)	-16.079	19.795
Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	3.968.798	3.194.347

Bilančni dobiček in razporeditev dobička s strani uprave

	<i>v EUR</i>
Čisti dobiček poslovnega leta	3.971.840
Kritje prenesene izgube	0
Oblikovanje zakonskih rezerv	0
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	0
Oblikovanje statutarnih rezerv	0
Ostanek dobička po delitvi v skladu z ZGD	3.971.840
Oblikovanje drugih rezerv iz dobička	1.539.247
OSTANEK DOBIČKA PO RAZPOREDITVI UPRAVE	2.432.593

BILANČNI DOBIČEK

Ostanek dobička poslovnega leta po razporeditvi uprave	2.432.593
Preneseni čisti dobiček	4.742.783
BILANČNI DOBIČEK	7.175.376

Matična družba v računovodskih izkazih ne izkazuje postavk manjšinskega kapitala, saj je 100 % lastnica odvisne družbe.

14 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

Metoda konsolidacije

Uporabljena je popolna metoda konsolidacije. Računovodski izkazi odvisne družbe so prišteti k računovodskim izkazom matične družbe. Iz seštevka bilanc obeh družb so izločene postavke:

- medsebojne terjatve in obveznosti iz poslovanja,
- dano posojilo matične družbe odvisni družbi,
- prihodki in stroški obresti medsebojnih posojil,
- naložba matične družbe v odvisno družbo s kapitalom odvisne družbe,
- prihodki in stroški poslovanja iz naslova medsebojne prodaje.

V konsolidirane računovodske izkaze so vključeni tudi rezultati pridruženih družb matične družbe, to sta družbi A golf d.o.o. in Kip vizija d.o.o., po kapitalski metodi.

Pomembne računovodske usmeritve

Podlaga za sestavo

Računovodski izkazi so pripravljani v skladu z MSRP. Vse postavke so prikazane v evrih in zaokrožene ne enoto evro.

Med razkrivanjem in vrednotenjem postavk so neposredno uporabljene določbe standardov. Izjema je vrednotenje tistih postavk, pri katerih standardi dajejo možnost izbire med več različnimi metodami vrednotenja.

Računovodski izkazi so pripravljani ob upoštevanju izvirnih vrednosti. Vrednotenje posameznih sredstev in obveznosti je podrobneje opisano pri predstavitvi posameznih kategorij.

Pri izbiri računovodskih usmeritev in odločanju o njihovi uporabi ter pri pripravi računovodskih izkazov so upoštewane naslednje zahteve:

- računovodski izkazi so razumljivi, če jih njihovi uporabniki razumejo brez težav,
- informacije so primerne, če uporabniku pomagajo pri sprejemanju ekonomskih odločitev,
- informacije so bistvene, če bi njihov izpust ali neresnično podajanje lahko vplival/vplivalo na ekonomske odločitve uporabnikov.

Računovodske usmeritve, ki so podane v nadaljevanju, so bile dosledno uporabljene v vseh obdobjih, ki so prikazana.

V letu 2019 nismo evidentirali popravkov napak iz preteklih obdobj.

Predpostavka delujočega podjetja

Matična in odvisna družba sta v letu 2019 dosegli zastavljene cilje in jih celo presegli. Poslovanje je bilo nadpovprečno uspešno in brez likvidnostnih težav.

Uspešno poslovanje celotne skupine je postavljeno z načrti poslovanja za obe družbi za leto 2020 in z dolgoročnimi plani obeh družb v skupini.

Uprava matične družbe ocenjuje, da je uporaba predpostavke delujočega podjetja pri pripravi računovodskih izkazov za obdobje, končano 31. 12. 2019, ustrezna.

Tuje valute

Vse postavke, ki so vključene v računovodske izkaze skupine, so izražene z uporabo valute primarnega gospodarskega okolja, v katerem deluje matična družba Terme Olimia d.d. (funkcijska valuta). Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih, ki je funkcijska in predstavitvena valuta matične družbe.

Podatki iz izkaza finančnega položaja odvisne družbe Term Tuhelj d.o.o. so preračunani v evro po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan 31. 12. 2019, podatki iz izkaza poslovnega izida pa so preračunani po povprečnem tečaju za obdobje januar – december 2019.

Devizne transakcije so preračunane v funkcijsko valuto z uporabo menjalniških tečajev, veljavnih na dan, ko so bile transakcije opravljene. Dobički in izgube, ki nastanejo pri teh transakcijah in pri pretvorbi denarnih sredstev ter obveznosti, denominiranih v tuji valuti, so pripoznani v poslovnem izidu.

Uporaba ocen in presojs

Priprava računovodskih izkazov temelji tudi na določenih ocenah in predpostavkah posloводства, ki vplivajo tako na neodpisano vrednost sredstev in obveznosti, kot tudi na izkazane prihodke in odhodke obračunskega obdobja.

Poslovska ocena med drugim vključuje določitev življenjske dobe in preostale vrednosti nepremičnin, naprav in opreme ter neopredmetenih sredstev, popravke vrednosti zalog in terjatev, predpostavke, pomembne za aktuarski izračun v zvezi z določenimi zaslužki zaposlenih, predpostavke, ki so vključene v izračun morebitnih rezervacij za tožbe. Ne glede na to, da posloводство med pripravo predpostavk skrbno prouči vse dejavnike, ki na to lahko vplivajo, je možno, da se dejanske posledice poslovnih dogodkov razlikujejo od ocenjenih. Zato je treba pri računovodskih ocenah uporabiti presojo ter upoštevati morebitne spremembe poslovnega okolja, nove poslovne dogodke, dodatne informacije in izkušnje.

Glavne ocene in predpostavke na dan izkaza finančnega položaja, ki so vezane na prihodnje poslovanje in bi lahko povzročile vrednostno pomembnejše popravke knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti, so navedene v nadaljevanju.

Podatki o pomembnih ocenah negotovosti in odločilnih presojs, ki jih je posloводство pripravilo v procesu izvajanja računovodskih usmeritev in ki najbolj vplivajo na zneske v računovodskih izkazih, so opisani v naslednjih pojasnilih:

V okviru obveznosti za določene zaslužke zaposlenih je evidentirana sedanja vrednost odpravnin ob upokojitvi in jubilejnih nagrad. Pripoznane so na osnovi aktuarskega izračuna, ki ga odobri posloводство. Aktuarski izračun temelji na predpostavkah in ocenah veljavnih na datum izračuna, ki se zaradi sprememb v prihodnje lahko razlikujejo od dejanskih predpostavk, ki bodo veljale takrat. To se nanaša predvsem na določitev diskontne stopnje, ocene fluktuacije zaposlenih, ocene smrtnosti in ocene rasti plač. Obveze za določene zaslužke so zaradi kompleksnosti aktuarskega izračuna in dolgoročnega značaja postavke občutljive za spremembe navedenih ocen.

Rezervacije se pripoznajo, ko ima družba v skupini zaradi preteklega dogodka pravne ali posredne obveznosti, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti, in če je verjetno, da bo pri poravnavi obveznosti potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi.

Posloводство obeh družb redno preverja, če je za poravnavo možne obveznosti verjeten odliv sredstev, ki omogočajo ekonomske koristi. V primeru, da postane verjeten, se možna obveznost

prerazporedi tako, da se v računovodskih izkazih zanjo oblikuje rezervacija v trenutku, ko se spremeni stopnja verjetnosti.

Pripoznavanje prihodkov

Prihodki se merijo po pošteni vrednosti prejetega nadomestila ali terjatve za prodajo proizvodov, blaga in storitev, posredovanih pri običajnem poslovanju družb, zmanjšani za vse odobrene popuste. Prihodki so prikazani brez davka na dodano vrednost in drugih dajatev.

Prihodki od prodaje storitev, proizvodov, trgovskega blaga in materiala se pripoznajo ob izpolnjevanju vseh navedenih pogojev:

- na kupca so prešla vsa pomembna tveganja in koristi v zvezi z lastništvom predmeta prodaje,
- prodajalec izgubi upravljanje in nadzor nad predmetom prodaje,
- znesek prihodkov je zanesljivo izmerljiv,
- visoka verjetnost pritoka gospodarskih koristi v zvezi s transakcijo in
- stroški v zvezi s transakcijo so zanesljivo izmerljivi.

Ostale kategorije prihodkov se pripoznajo na naslednji podlagi:

- prihodki od obresti se pripoznajo kot prihodki obdobja, na katerega se nanašajo, v skladu z veljavno obrestno mero in ko je verjetnost pritoka gospodarskih koristi visoka,
- prihodki od dividend se pripoznajo, ko nastane pravica do prejema plačil iz naslova dividend.

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne, finančne in druge prihodke.

Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki povezani s poslovnimi učinki. Finančni prihodki se pojavljajo v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi naložbami ter tudi v zvezi s terjatvami. Sestavljajo jih obračunane obresti in deleži v dobičku ter prevrednotovalni finančni prihodki.

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu povečujejo poslovni izid.

Pripoznavanje odhodkov

Odhodki se razvrščajo na poslovne, finančne in druge odhodke.

- Poslovni odhodki so sestavljeni iz proizvodjalnih stroškov prodanih količin in nabavne vrednosti prodanih količin, stroškov prodajanja, stroškov skupnih služb in prevrednotovalnih poslovnih odhodkov.
- Finančni odhodki so stroški obresti in prevrednotovalni finančni odhodki.
- Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu zmanjšujejo poslovni izid.

Neopredmetena sredstva

Neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti, ki so pridobljena posamič in niso ustvarjena znotraj družb, se računovodsko vodijo po modelu nabavne vrednosti oziroma so izkazana po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano amortizacijo in morebitne oslabitve. Amortizirajo se po linearni metodi v obdobju njihovih ocenjenih pričakovanih funkcionalnih življenjskih dob. Ocene pričakovanih funkcionalnih življenjskih dob ter metoda amortiziranja se preverjajo ob vsaki

pripravi računovodskih izkazov; morebitne spremembe ocen omenjenih kategorij se upoštevajo za tekoča obdobja in ne za nazaj.

Pripoznanje neopredmetenega sredstva je odpravljen ob njegovi odtujitvi, ali ko ni pričakovati nikakršnih bodočih gospodarskih koristi iz naslova njegove nadaljnje uporabe. Dobički ali izgube ob njegovi odpravi pripoznanja vplivajo na poslovni izid obdobja, v katerem je njegovo pripoznanje odpravljen.

Skupine neopredmetenih sredstev in njihove dobe koristnosti so:

- pravice do časovne uporabe apartmajev – 10 let
- računalniški programi in licence – 10 let, 5 let in 3 leta
- druga vlaganja v neopredmetena sredstva – 10 let

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva se računovodsko vodijo po modelu nabavne vrednosti, oziroma so izkazana po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano amortizacijo in morebitne oslabitve. Sestavljajo jo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njihovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Nabavna vrednost vključuje tudi stroške izposojanja do usposobitve sredstva za uporabo. Nabavna vrednost osnovnih sredstev ni povečana za stroške razgradnje, odstranitve in obnove: poslovodstvo ocenjuje, da ne gre za tako pomembne tovrstne stroške, da bi bilo potrebno vnaprej oblikovati rezervacije za te namene.

Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju se merijo po nabavni vrednosti. Razvrščajo se h kategorijam opredmetenih osnovnih sredstev, katerim bodo pripadala, ko bodo dokončana in na voljo za nameravano uporabo. Opredmetena osnovna sredstva se pričnejo amortizirati v naslednjem mesecu, potem ko so na voljo za nameravano uporabo.

Amortizacija je preračunana po linearni metodi in se (razen za zemljišča in opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju, ki se ne amortizirajo) pripoznava zato, da se nabavna vrednost opredmetenega osnovnega sredstva, zmanjšana za morebitno preostalo vrednost, odpiše v obdobju njegove ocenjene pričakovane funkcionalne življenjske dobe. Ocene pričakovanih funkcionalnih življenjskih dob in preostalih vrednosti ter metoda amortiziranja se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov; morebitne spremembe ocen omenjenih kategorij se upoštevajo za tekoča obdobja in ne za nazaj.

Dobe koristnosti, ki odražajo ocenjeno življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva, so po skupinah osnovnih sredstev naslednje:

	Doba koristnosti v letih
zgradbe	33,3
bazeni	33,3
deli zgradb	16,67 - 25
enostavni objekti	10
parkirišča	33,3
črpalke	10
pohištvo	5 - 10
ostala oprema	5 - 20
oprema za šport in tobogani	7,7 - 15
računalniška oprema	3 in 5

V letu 2019 je poslovodstvo v obeh družbah na osnovi preverjanja funkcionalnih življenjskih dob pri posamičnih opredmetenih osnovnih sredstvih popravilo amortizacijsko stopnjo na takšno, ki bolj realno odraža funkcionalno življenjsko dobo sredstev. Uporabljene nove amortizacijske stopnje so v okviru že uporabljenih amortizacijskih stopenj za skupine osnovnih sredstev, zato se amortizacijske stopnje po skupinah niso spreminjale. Učinek povišanja amortizacijskih stopenj za posamična osnovna sredstva je predstavljen pri razkritjih stroškov odpisov.

Stroški, ki nastajajo v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost, če povečujejo njegove prihodnje koristi v primerjavi s prvotno ocenjenimi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Pripoznajo se kot odhodki, kadar se pojavijo.

V kolikor gre pri pripoznanju opredmetenega osnovnega sredstva za stroške nadomestitve sredstva ali dela sredstva, potem se odpravi pripoznanje knjigovodske vrednosti nadomeščenega dela.

Pripoznanje opredmetenega osnovnega sredstva je odpravljeno ob njegovi odtujitvi, ali ko ni pričakovati nikakršnih bodočih gospodarskih koristi iz naslova njegove nadaljnje uporabe. Dobički ali izgube ob odpravi njegovega pripoznanja vplivajo na poslovni izid obdobja, v katerem je njegovo pripoznanje odpravljeno.

Oslabitev opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev

Ob vsaki pripravi računovodskih izkazov se za pomembnejša opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva preveri, ali zanje obstajajo morebitni znaki oslabitve. V primeru obstoja znakov oslabitve, se za ovrednotenje morebitne oslabitve omenjenih sredstev oceni njihova nadomestljiva vrednost. Če nadomestljive vrednosti posameznega sredstva ni mogoče oceniti, se poizkuša oceniti nadomestljivo vrednost denar ustvarjajoče enote, kateri zadevno sredstvo pripada.

Nadomestljivo vrednost sredstva predstavlja višja izmed njene poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje in njene vrednosti pri uporabi. Slednja se oceni kot sedanja vrednost s sredstvom povezanih diskontiranih bodočih denarnih tokov, upoštevajoč diskontno stopnjo pred davki, ki odsliskava trenutno tržno oceno časovne vrednosti denarja, ter specifična tveganja v zvezi s sredstvom, ki pri oceni bodočih denarnih tokov niso bila upoštevana.

Sredstvo (ali denar ustvarjajoča enota) se oslabi na njegovo nadomestljivo vrednost, če je le-ta nižja od njegove knjigovodske vrednosti. Oslabitev se takoj pripozna v poslovnem izidu, glede na to, da se uporablja vodenje sredstev po nabavni vrednosti.

V primeru odprave oslabitve se vrednost sredstva (ali denar ustvarjajoče enote) poviša na novo ocenjeno nadomestljivo vrednost, vendar le toliko, da nova nadomestljiva vrednost ne presega vrednosti, po kateri bi bilo sredstvo vrednoteno, če v preteklosti oslabitve zadevnega sredstva (ali denar ustvarjajoče enote) ne bi bilo.

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na podlagi ocene ne presega nadomestljive vrednosti, zato sredstev nismo slabili.

Dana posojila in finančne naložbe

Dana posojila se na začetku izmerijo po pošteni vrednosti na datum njihove izdaje, oziroma plasmaja. Po začetnem merjenju se izkazujejo po odplačni vrednosti z metodo efektivnih obresti, zmanjšani za morebitne oslabitve.

Naložbe v dana posojila (dolgoročna in kratkoročna) se vrednotijo z vrednostjo naloženih sredstev, ki skupini do datuma izkaza finančnega položaja še niso bila vrnjena – odplačna vrednost. Slabitev naložb v dana posojila skupina opravi v primeru prisotnega tveganja, da posojilo ne bo vrnjeno ali ne bo vrnjeno v celoti.

Finančne naložbe v pridružene družbe se vrednotijo po kapitalski metodi. Kot pridružena družba se smatra naložba z več kot 20 % naložbo v kapital druge družbe.

Zaloge

Družbi vodita zaloge materiala, trgovskega blaga, drobnega inventarja z dobo koristnosti do 1 leta, drobnega inventarja z dobo koristnosti nad 1 letom, če je posamična vrednost nižja od 100 EUR in vračljive embalaže. Družbi lahko med material razporedita tudi nekatera sredstva, z vrednostjo med 100 in 500 evri in jih v roku, ki ni daljši od enega leta, preneseta v stroške.

Zaloge materiala in trgovskega blaga se izkazujejo po izvorni vrednosti in porabljajo po metodi povprečnih cen.

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter neposredni stroški nabave.

Zalog konec leta nismo slabili.

Zaloge drobnega inventarja so vodene količinsko in vrednostno, njegova nabavna vrednost se odpiše v roku, ki ni daljši od enega leta od datuma nabave.

Poslovne terjatve

Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo po pošteni vrednosti, v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Prvotne terjatve se lahko kasneje povečajo za vsak znesek, utemeljen s pogodbo, ali pa zmanjšajo, glede na prejeto plačilo ali drugačno poravnavo.

Oblikovanje popravkov vrednosti terjatev oz. slabitve se izvaja po posamičnih terjativah, kadar se dvomi o njihovi poravnavi, kadar je uvedena izterjava preko sodišča in ne kaže na uspešno izterjavo oz. če je kupec v postopku prisilne poravnave oziroma stečaja. V teh primerih se popravki oblikujejo, če terjatve niso poravnane v roku 6 mesecev po zapadlosti. V primeru, da je zamuda pri plačilu daljša od 6 mesecev in je bil s kupcem sklenjen dogovor o kasnejšem poplačilu terjatve in pretekle izkušnje s kupcem kažejo na izpolnjevanje takšnih dogovorov, lahko direktor družb sprejme sklep, da se popravek ne oblikuje, če zamuda plačila ni daljša od 1 leta. Pogoj je tudi, da ni bila uvedena izterjava preko sodišča.

Poslovodstvo družb se lahko odloči za delne odpise terjatev, če se ugotovi, da zapadle terjatve ne bodo v celoti poplačane. O celotnih odpisih terjatev prav tako odloča poslovodstvo vsake družbe v skupini.

Dani predujmi

Dani predujmi se v izkazu finančnega položaja izkazujejo v zvezi s stvarmi, na katere se nanašajo. Dani predujmi za opredmetena osnovna sredstva so izkazani kot opredmetena osnovna sredstva, dani predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva so sestavni del neopredmetenih dolgoročnih sredstev, dani predujmi za zaloge pa sestavni del zalog.

Denar in denarni ustrezniki

Za namene izkaza denarnih tokov denar in denarni ustrezniki obsegajo gotovino v blagajni, knjižni denar in denar na poti. Gotovina je denar v blagajni, in sicer v obliki bankovcev in kovancev. Knjižni denar je denar na računih pri banki ali drugi finančni inštituciji, ki se lahko uporablja za plačevanje. Sestavljajo ga takoj razpoložljiva denarna sredstva in denarna sredstva, vezana na odpoklic. Sredstva, vezana s končnim vračilnim rokom, so uvrščena med kratkoročne finančne naložbe.

Denar na poti je denar, ki se prenaša iz blagajne na ustrezni račun pri banki ali drugi finančni inštituciji in se istega dne še ne vpiše kot dobroimetje pri njej.

Knjigovodska vrednost denarnega sredstva je enaka njegovi začetni nominalni vrednosti, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Denarno sredstvo, izraženo v tuji valuti, se prevede v domačo valuto po menjalnem tečaju na dan prejema.

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let ali prenesena čista izguba iz prejšnjih let in prehodno še nerazdeljeni čisti dobiček ali še ne poravnana čista izguba poslovnega leta. Osnovni kapital se vodi v evrih.

Rezervacije

Rezervacije se pripoznajo, ko imata družbi sedanjo pravno ali posredno obvezo kot rezultat preteklih dogodkov, za katero obstaja v prihodnosti velika verjetnost, da se bo morala poravnati, in kadar je znesek obveze mogoče zanesljivo oceniti. Rezervacije se ne pripoznajo za izgube iz prihodnjega poslovanja.

Znesek pripoznanih rezervacij je najboljša ocena odtokov dejavnikov, potrebnih za poravnavo sedanje obveze na datum poročanja, upoštevajoč z njo povezane rizike in negotovosti. V primeru, da se rezervacija meri v višini bodočih denarnih tokov, potrebnih za poravnavo sedanje obveze se, če je časovna vrednost denarja pomembna, znesek le-teh diskontira na njihovo sedanjo vrednost.

Rezervacije za zaposlence

Družbi sta v skladu z zakonskimi predpisi in kolektivnimi pogodbami zavezani k izplačilu jubilejnih nagrad zaposlencev ter odpravnin ob njihovi upokojitvi, za kar so oblikovane dolgoročne rezervacije. Druge obveznosti iz pozaposlitvenih zaslužkov zaposlencev ne obstajajo. Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih prihodnjih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontiranih na konec poročevalskega obdobja. Izračun je narejen za vsakega zaposlenega za nedoločen čas tako, da upošteva stroške odpravnin ob upokojitvi in stroške vseh pričakovanih jubilejnih nagrad do upokojitve. Plačila za odpravnine ob upokojitvi in izplačila

jubilejnih nagrad zmanjšujejo oblikovane rezervacije. V izkazu poslovnega izida se pripoznajo stroški dela in stroški obresti, preračun pozaposlitvenih zaslužkov, oziroma nerealiziranih aktuarskih dobičkov ali izgub iz naslova odpravnin pa v drugem vseobsegajočem donosu kapitala.

Druge rezervacije

Družbi lahko oblikujeta rezervacije iz naslova tožb. Rezervacija za tožbo je pripoznana, ko ima posamezna družba zaradi preteklih dogodkov pravne ali posredne obveze, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti in če je verjetno, da bo pri poravnavi obveze potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi. Ocenno za tovrstno rezervacijo izdelata s strani posamezne družbe pooblaščen odvetnik.

Rezervacija za druge potencialne obveznosti je pripoznana na podlagi sklenjene pogodbe ali druge verodostojne dokumentacije.

Prejeta posojila, finančne in poslovne obveznosti

Prejeta posojila ter ostale finančne in poslovne obveznosti se na začetku izmerijo po pošteni vrednosti na datum pridobitve. Po pridobitvi se vse kategorije obveznosti merijo po odplačni vrednosti z metodo efektivnih obresti.

Obveznostim se odpravi pripoznanje samo v primeru, če so le-te izbrisane, kar pomeni izpolnjene, razveljavljene ali zastarane. Razlika med knjigovodskim zneskom obveznosti, ki so izbrisane ali prenesene na drugo stranko, in plačanim nadomestilom, vključno z morebiti prenesenimi nedenarnimi sredstvi ali prevzetimi obveznostmi, se takoj pripozna v poslovnem izidu.

Poročanje po odsekih

Skupina opredeljuje odseke po geografskih območjih poslovanja. Poslovanje je bilo realizirano na lokaciji matične družbe v Podčetrtku in na lokaciji odvisne družbe v Tuheljskih Toplicah na Hrvaškem.

Davek od dobička

Znesek davka od dobička predstavlja vsota tekočega in odloženega davka.

Tekoči davek je izračunan na podlagi obdavčljivega dobička tekočega leta. Obdavčljivi dobiček se od dobička pred davki v izkazu vseobsegajočega donosa lahko razlikuje za postavke prihodkov in odhodkov, obdavčenih ali davčno priznanih v drugih davčnih obdobjih, ali za postavke prihodkov in odhodkov, ki ne bodo nikoli obdavčeni ali davčno priznani. Pri izračunu davka od dohodka pravnih oseb je pri matični družbi upoštevana 19 % stopnja in v odvisni družbi 18 % stopnja.

Odloženi davek je prikazan v celoti 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.

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

Terjatve za odložene davke se pripoznajo le za pomembne zneske, kar pomeni, da se pripoznajo samo v primeru, ko bi opustitev njegovega pripoznavanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih. Družbi pripoznavata terjatve za odložene davke iz naslova obveznosti za izplačilo jubilejnih nagrad in odpravnin ter iz naslova popravkov vrednosti terjatev.

Novi sprejeti standardi in pojasnila, ki še niso v veljavi

V nadaljevanju razkrivamo vsebino sprememb standardov, ki so že sprejeti, vendar se še ne uporabljajo, ter vpliv sprememb na računovodske izkaze po njihovi uporabi.

MSRP 9, Finančni instrumenti

Spremembe se nanašajo na razmerja varovanja pred tveganjem, na katera vpliva reforma referenčnih obrestnih mer.

Standard se uporablja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali pozneje. Zgodnja uporaba je dovoljena.

Skupina ocenjuje, da standard ne bo pomembno vplival na računovodske izkaze skupine.

MSRP 7, Finančni instrumenti: razkritja

Dopolnitve standarda se nanašajo na razkritja razmerij varovanja pred tveganjem v povezavi z negotovostjo, ki izhaja iz reforme referenčnih obrestnih mer.

Skupina ocenjuje, da standard ne bo pomembno vplival na računovodska razkritja.

Novi sprejeti standardi in pojasnila, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2019

MSRP 16, Najemi

Področje uporabe MSRP 16 obsega najeme vseh sredstev, vendar z nekaterimi izjemami. Najemniki morajo v skladu s standardom vse najeme obračunavati po enotnem modelu v okviru bilance stanja, podobno kot obračunavajo finančne najeme v skladu s MRS 17. Standard najemnikom omogoča dve izjemi pri pripoznavanju, in sicer v primeru najemov sredstev z majhno vrednostjo (npr. osebni računalniki) in kratkoročnih najemov (tj. najemov, ki trajajo 12 mesecev ali manj). Najemnik na datum začetka najema pripozna obveznost za plačilo najemnine (tj. obveznost iz najema) in sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe temeljnega sredstva v času trajanja najema (tj. sredstvo iz pravice do uporabe).

Najemniki morajo ločeno pripoznati odhodke za obresti, vezane na obveznosti iz najema, in stroške amortizacije pri sredstvu iz pravice do uporabe. Prav tako morajo ob pojavu nekaterih dogodkov (npr. sprememba dobe trajanja najema, sprememba višine prihodnjih najemnin) ponovno izmeriti obveznosti iz najema. Vrednost ponovne izmere obveznosti iz najema najemniki na splošno pripoznajo kot prilagoditev sredstva iz pravice do uporabe.

Družbi v skupini nimata pomembnejših najemnih razmerij. Za obstoječa najemna razmerja v letu 2019 je skupina uporabila izjemo od uporabe standarda, ker ima bodisi najeme sredstev majhnih vrednosti bodisi kratkoročna najemna razmerja.

Pojasnilo OPMSRP 23, Negotovost pri obračunavanju davka od dobička

Pojasnilo obravnava obračunavanje davka od dobička takrat, ko davčna obravnava vključuje negotovost, ki vpliva na uporabo MRS 12 Davek od dobička. Pojasnilo uvaja smernice za: obračunavanje negotovih davčnih obravnav ločeno ali skupaj; inšpekcijske preglede davčnih organov; uporabo ustrezne metode, ki odraža te negotovosti in obenem upošteva spremembe dejstev in okoliščin.

Pojasnilo ni vplivalo na računovodske izkaze skupine za leto 2019.

Dopolnitve MSRP 9, Lastnosti predplačil z negativnim nadomestilom

Dopolnitve omogočajo družbi, da finančna sredstva z lastnostmi predplačil, ki pogodbeni stranki omogočajo prejem, oziroma zahtevajo plačilo razumnega nadomestila za predčasno prekinitev pogodbe (z vidika imetnika finančnega sredstva gre za »negativno nadomestilo«), izmeri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa.

Dopolnitve niso vplivale na računovodske izkaze skupine za leto 2019.

Spremembe MRS 19, Zaslužki zaposlencev

Spremembe se nanašajo na evidentiranje stroškov službovanja.

Glede na način evidentiranja zaposlitvenih in pozaposlitvenih zaslužkov (aktuarski izračuni), ki ga je skupina uporabljala že pred spremembo standarda, ta sprememba ni vplivala na računovodske izkaze za leto 2019.

Pravila glede razkrivanja vezano na pomembnost

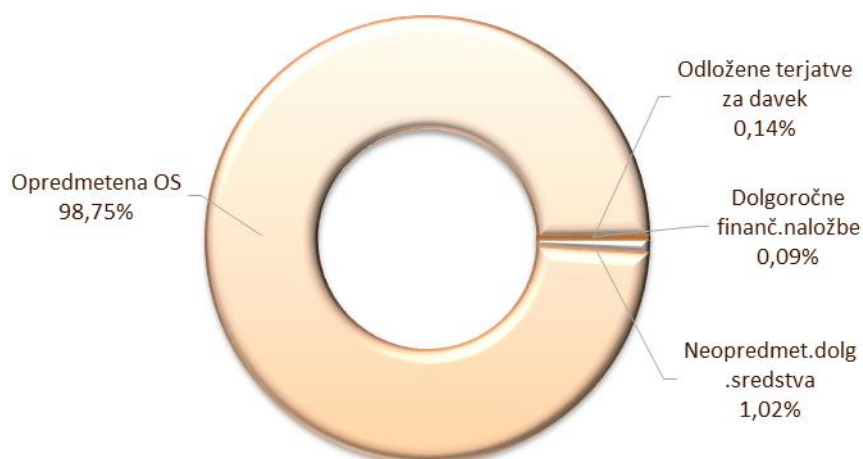
Skupina obvezno podrobneje razkrije postavke, ki presegajo 1 % sredstev v izkazu finančnega položaja (784.863 EUR), oz. presegajo 3 % čistih prihodkov od prodaje v izkazu poslovnega izida (presega 1.042.479 EUR).

V letu 2019 ni bilo operacij, ki ne bi bile vključene v poslovne knjige in posledično računovodske izkaze družb v skupini.

15 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA

SREDSTVA

Dolgoročna sredstva



Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR

V EUR

	Dolgoročno odloženi str.poslovanja	Dolgoročne premoženjske pravice	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
stanje 1. 1. 2019	1.244.809	854.913	2.099.722
- tečajne razlike - preračun	0	-1.181	-1.181
- pridobitve	0	176.527	176.527
- zmanjšanje vrednosti - izločitve	0	-130.645	-130.645
- prenos z investicij v teku		-51.418	-51.418
- popravki / prenosi	0	0	0
stanje na dan 31. 12. 2019	1.244.809	848.196	2.093.005
Popravek vrednosti			
stanje 1. 1. 2019	712.970	583.778	1.296.748
- tečajne razlike - preračun	0	-927	-927
- odtujitve	0	-87.514	-87.514
- amortizacija	67.215	58.991	126.206
stanje na dan 31.12.2019	780.185	554.328	1.334.513
Neodpisana vrednost 1. 1. 2019	531.839	271.135	802.974
Neodpisana vrednost 31. 12. 2019	464.624	293.868	758.492

Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi izkazuje skupina programsko opremo in druge dolgoročno odložene stroške.

Znesek premoženjskih pravic iz naslova časovnih pravic uporabe apartmajev v Vasi Lipa v matični družbi je vključen med zgradbe.

Opredmetena osnovna sredstva

V EUR

	Zemljišča	Zgradbe	Oprema	Oprema v finančnem najemu	SKUPAJ
Nabavna vrednost					
Stanje 1. 1. 2019	4.866.519	88.933.830	20.897.745	130.509	114.828.603
- tečajne razlike - preračun	-3.954	-87.558	-23.737	0	-115.249
- pridobitve	37.038	1.969.259	1.470.054	17.600	3.493.951
- zmanjšanje vrednosti - izločitve	0	-224.519	-840.980	0	-1.065.499
- popravki / prenosi	0	-1.242.760	1.242.760	0	0
stanje na dan 31. 12. 2019	4.899.603	89.348.252	22.745.842	148.109	117.141.806
Popravek vrednosti					
Stanje 1. 1. 2019	0	25.741.660	14.427.684	32.862	40.202.206
- tečajne razlike - preračun	0	-16.622	-15.388	0	-32.010
- zmanjšanje vrednosti - izločitve	0	-119.460	-777.089	0	-896.549
- popravki / prenosi	0	-476.443	476.443	0	0
- amortizacija	0	3.146.938	1.541.478	18.147	4.706.563
stanje na dan 31. 12. 2019	0	28.276.073	15.653.128	51.009	43.980.210
Neodpisana vrednost 1. 1. 2019	4.866.519	63.192.170	6.470.061	97.647	74.626.397
Neodpisana vrednost 31. 12. 2019	4.899.603	61.072.179	7.092.714	97.100	73.161.596

Vrednost opredmetenih osnovnih sredstev v Termah Olimia znaša 49.480.694 EUR in v Termah Tuhelj 23.680.902 EUR.

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi vodimo tudi 50 apartmajev v naselju Vas Lipa v Termah Olimia, pri katerih imajo vlagatelji na podlagi samoupravnih sporazumov o združevanju sredstev ob izgradnji apartmajskega naselja pravico do časovne uporabe apartmajev za dobo 99 let. Knjigovodska vrednost apartmajev s časovno pravico uporabe, vključno z lastnimi apartmaji, znaša 1.850.684 EUR. V znesku je vključena tudi vrednost premoženjskih pravic uporabe v višini 55.384 EUR.

Za zavarovanje prejetih dolgoročnih posojil so zastavljena opredmetena osnovna sredstva: hotel Breza, hotel Sotelia, Wellness center Termalija, Wellness Orhidelia, Gostišče Lipa, delno apartmaji v Vasi Lipa in objekti Term Tuhelj. Prosto hipotek je kopaljšče Aqualuna in večji del apartmajev v Vasi Lipa.

Knjigovodska vrednost obremenjenega premoženja s hipotekami znaša v Termah Olimia 31.169.255 EUR in v Termah Tuhelj 23.680.902 EUR.

Stanje finančnih obveznosti za prejeta posojila za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2019	Leto 2018
Za Wellness Termalija	12.000.000	11.200.000
Za hotel Sotelia	1.837.115	2.756.909
Za Wellness Orhidelia	1.800.002	2.535.137
Za hotel Breza	0	303.928
Za Gostišče Lipa in glamping	511.000	595.000
Za hotel Well	5.135.604	6.828.564
Skupaj	21.283.721	24.219.538

Stanje obveznosti do dobaviteljev za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2019	Leto 2018
Dobavitelji	261.243	263.687

Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju:

	<i>v EUR</i>			
	Zgradbe v pridobivanju	Oprema v pridobivanju	Predujmi za opredm.OS	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
stanje 1.1.2019	87.326	76.531	0	163.857
- tečajne razlike - preračun	-145	0	0	-145
- pridobitve	2.634.362	850.701	0	3.485.063
- prenosi / aktiviranje	-2.527.683	-919.528	0	-3.447.211
stanje na dan 31.12.2019	193.860	7.704	0	201.564
Neodpisana vrednost 1.1.2019	87.326	76.531	0	163.857
Neodpisana vrednost 31.12.2019	193.860	7.704	0	201.564

Pridobitve aktiviranih opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2019 so bile naslednje:

- 37.038 EUR zemljišč v odvisni družbi,
- 459.584 EUR zgradb v matični družbi in 1.509.675 EUR v odvisni družbi,
- 838.067 EUR opreme v matični družbi ter 649.587 EUR v odvisni družbi.

Pomembnejši zneski aktiviranj v EUR:

	<i>v EUR</i>
Terme Olimia	
Vlaganja v kamp	198.796
Vlaganja v apartmaje v Vasi Lipa	165.050
Sanacija bazena v savnah Orhidelie	103.447
Hladilno grelni agregat za kotlovnico	103.300
Tobogan GreenGO v Aqualuni	91.490

V znesek aktiviranj ni vključen del sanacije bazena v savnah Orhidelie, ki se je pokril z vnovčeno bančno garancijo, v višini 208 tisoč EUR.

	<i>v EUR</i>
Terme Tuhelj	
Kamp parcele	692.957
Kamp sanitarni objekt	487.936
Gostinski objekt Horizont	209.276
Otroški vodni grad na zunanjih bazenih	162.909
Ventilacija v kuhinji in restavraciji	80.145
Kamp recepcija	55.330
Otroško igrišče	43.449

Dolgoročne finančne naložbe brez posojil

v EUR

	Delnice in deleži v pridruženih družbah	Druge dolgoročne finančne naložbe	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2019	45.174	18.068	63.242
Povečanje naložb kapitalska metoda	2.784	0	2.784
Zmanjšanje naložb kapitalska metoda	0	0	0
Stanje 31. 12. 2019	47.958	18.068	66.026

Naložba v pridružene družbe

Matična družba ima naložbo v pridruženo družbo A GOLF, rekreacija, šport, storitve d.o.o., Olimje 24, 3254 Podčetrtek. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Term Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 35,5 %. Družba A Golf, d.o.o. je imela v letu 2019 izgubo v višini 22.167 EUR in ima negativni celotni kapital v višini 47.992 EUR.

Matična družba ima naložbo v pridruženo družbo Kip vizija, d.o.o., Lesično 71, 3261 Lesično. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Term Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 22,88 %. Družba Kip Vizija je imela v letu 2019 dobiček v višini 12.170 EUR. Celotni kapital družbe znaša 209.609 EUR.

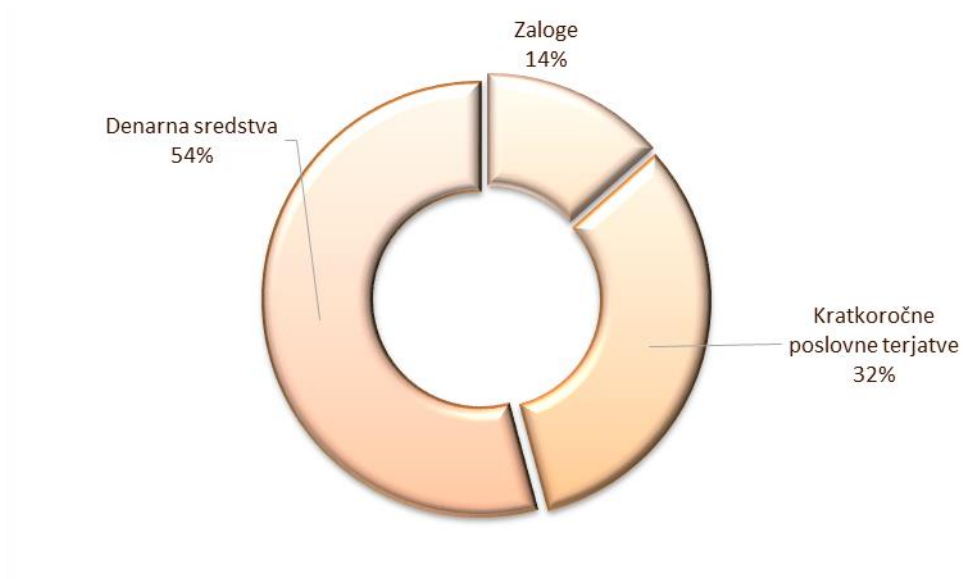
Družbi skupine nista družbenik v drugi družbi, za katere obveznosti bi neomejeno odgovarjali.

Dolgoročna posojila

Matična družba ima tri dana dolgoročna posojila do družbe v skupini z obrestno mero 1,5 % in 1,35 %. Posojila se odplačujejo mesečno, končni rok zapadlosti je 3. 1. 2029.

Stanje dolgoročnega dela posojil ob koncu poslovnega leta znaša 6.618.715 EUR in je izločeno iz konsolidiranega izkaza finančnega položaja.

Kratkoročna sredstva



Zaloge

	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Zaloge surovin in materiala	308.705	300.888	102,6
Zaloge drobnega inventarja in embalaže	235.139	210.798	111,5
Blago	18.375	25.978	70,7
SKUPAJ	562.219	537.664	104,6

Knjigovodska vrednost zalog ne presega iztržljive vrednosti.

Denarna sredstva

	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
		<i>v EUR</i>	
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	230.434	472.817	48,7
Denarna sredstva v blagajni, razen deviznih sredstev	15.700	13.216	118,8
Devizna sredstva v blagajni	747	979	76,4
Kreditne kartice	170.795	305.671	55,9
Denar na poti	43.192	152.951	28,2
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	2.039.352	534.186	381,8
Denarna sredstva na računih, razen deviznih	2.003.635	145.812	1.374,1
Denarna sredstva na posebnih računih	9.531	5.096	187,0
Devizna denarna sredstva na računih	26.186	383.278	6,8
SKUPAJ	2.269.786	1.007.003	225,4

Poslovne terjatve

	v EUR		
	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Kratkoročne terjatve do kupcev	598.968	619.648	96,7
Kratkoročne terjatve do kupcev v državi	546.394	555.609	98,3
Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini	131.011	154.209	85,0
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev	-78.437	-90.170	87,0
Dani kratkoročni predujmi in varščine	14.010	10.489	133,6
Drugi dani kratkoročni predujmi in preplačila	14.010	10.489	133,6
Kratkoročne terjatve, povezane s finančnimi prihodki	45	2.914	1,5
Kratkoročne terjatve za obresti	143	6.624	2,2
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev, povezanih s finančnimi prihodki	-98	-3.710	2,6
Druge kratkoročne terjatve	744.375	684.670	108,7
Kratkoročne terjatve za vstopni DDV	73.076	60.547	120,7
Druge kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	39.317	32.125	122,4
Kratkoročno odloženi stroški	161.264	132.822	121,4
Prehodni konto recepcije	331.352	349.486	94,8
Ostale kratkoročne terjatve	139.366	109.690	127,1
SKUPAJ	1.357.397	1.317.721	103,0

Prehodni konto recepcije v znesku 331.352 EUR vključuje nezaračunane prihodke recepcij za opravljene storitve v decembru, ki so bile zaračunane gostom ob odhodu v mesecu januarju. Kratkoročno odloženi stroški vključujejo 87.055 EUR ddv od prejetih avansov kupcev, ki bodo koriščeni v letu 2020, ostalo so razmejeni stroški za leto 2020.

V postavki terjatev se izločijo medsebojne terjatve obeh družb skupine. Izločene so terjatve Term Olimia v višini 54.128 EUR. Terme Tuhelj ne izkazuje terjatev do matične družbe.

Razčlenitev terjatev do kupcev (brez upoštevanega popravka vrednosti terjatev) po rokih zapadlosti:

	v EUR	
TERJATVE DO KUPCEV PO ZAPADLOSTI	2019	Leto 2018
Nezapadle terjatve	417.601	419.031
Zapadle terjatve do 30 dni	146.371	110.531
Zapadle terjatve do 60 dni	11.895	40.646
Zapadle terjatve do 90 dni	8.712	8.359
Zapadle terjatve nad 90 dni	92.826	131.251
Zapadle terjatve	259.804	290.787
SKUPAJ	677.405	709.818

Poslovne terjatve niso posebej zavarovane. Plačila potekajo na osnovi pogodbeno dogovorjenih plačilnih rokov. Pri terjatvah do kupcev in terjatvah za obresti obstaja tveganje, da ne bodo plačane v dogovorjenem roku in da ne bodo izterjane po sodni poti. Terjatve, ki niso plačane v roku 6 mesecev po zapadlosti, se prenesejo na sporne terjatve in se v večini izterjajo po sodni poti. Pri ostalih terjatvah ni tveganja.

Kumulativni popravek vrednosti na datum izkaza finančnega položaja skupine znaša 78.437 EUR.

Terjatve do pomembnejših lastnikov

Matična družba ne izkazuje terjatev do pomembnejših lastnikov na dan izkaza finančnega položaja.

Kratkoročne finančne naložbe

	<i>v EUR</i>		
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Kratkoročna posojila dana drugim	6.598	123.400	5,3

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami je izločen kratkoročni del danih posojil matične družbe do odvisne družbe v znesku 1.000.780 EUR in dano revolving posojilo v znesku 125.000 EUR.

Terjatve za odložene davke

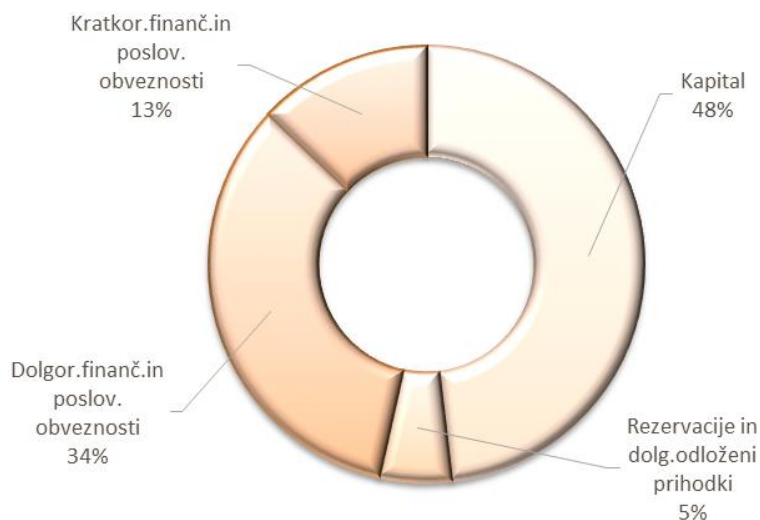
	<i>v EUR</i>		
	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Terjatve za odložene davke	102.227	96.375	106,1

Znesek terjatev za odložene davke v matični družbi znaša 49.650 EUR in v odvisni družbi 52.577 EUR.

Na dan izkaza finančnega položaja smo uskladili znesek rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade v skladu z aktuarskim izračunom na stanje 31. 12. 2019. Terjatve za odložene davke, ki so bile oblikovane zaradi delno davčno priznanih odhodkov oblikovanja teh rezervacij v preteklih obdobjih, smo zmanjšali za koriščenja rezervacij med letom in uskladili glede na oblikovanje rezervacij po aktuarskem izračunu.

Terjatve za odložene davke oblikujemo tudi za oblikovane popravke terjatev večjih vrednosti in za oblikovane rezervacije za tožbe v odvisni družbi.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV



Kapital

Delniški kapital skupine je razdeljen na 705.799 kosovnih delnic.

Rezerve skupine

Kapitalske rezerve sestavljajo splošni prevrednotovalni popravek kapitala v višini 6.934.809 EUR, vplačila nad nominalnimi zneski delnic v višini 550.814 EUR in vplačani presežek kapitala zaradi pripojitve družbe Terme Olimia bazeni d.d. v višini 1.926.662 tisoč EUR, ki je bila izvedena v letu 2014.

Zakonske rezerve so oblikovane v skladu z zakonom.

Druge rezerve iz dobička so oblikovane iz zadržanih dobičkov. Porabljajo se za pokrivanje morebitnih izgub, oblikovanje rezerv za lastne deleže in za druge namene, o katerih odločata uprava in nadzorni svet.

Lastne delnice

Skupina ne razpolaga z lastnimi delnicami.

Dividende

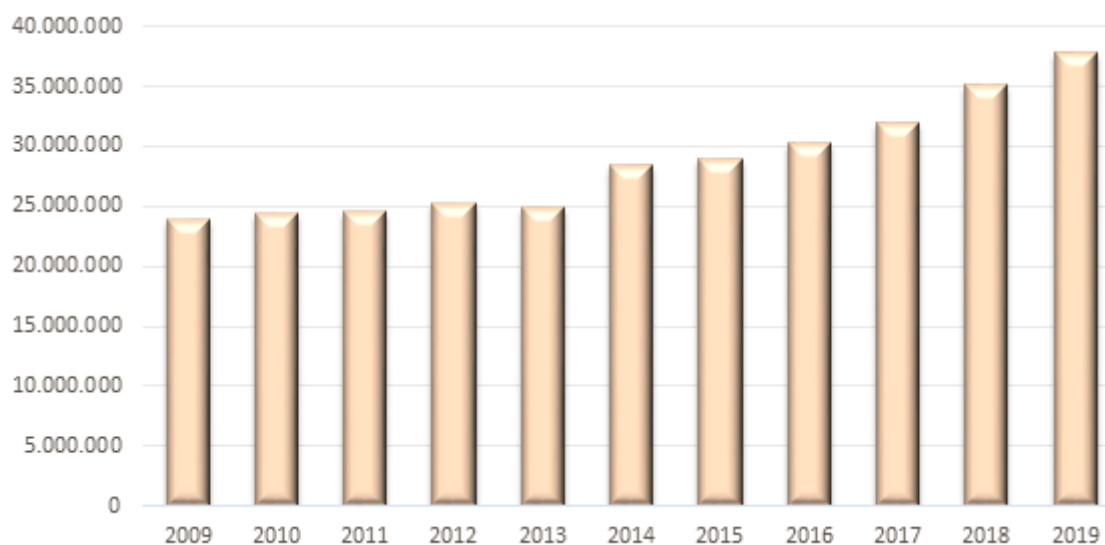
V letu 2019 je družba Terme Olimia d.d. po sklepu skupščine izplačala dividende v znesku 1.164.568 EUR.

Stanje neizplačanih dividend za izplačila v preteklih letih znaša 19.945 EUR za imetnike, ki nam niso sporočili podatkov, potrebnih za izplačilo.

Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti

Na podlagi aktuarskega izračuna je bila pripoznana aktuarska izguba v višini 17.766 EUR v breme rezerv zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti. Hkrati smo zmanjšali oblikovani aktuarski dobiček za izplačila odpravnin ter za odhode zaposlenih iz družbe v letu 2019 v skupnem znesku 2.195 EUR v dobro prenesenega poslovnega izida ter oblikovali odložene davke za davčno nepriznani del povečanja rezervacij odpravnin v dobro rezerv.

Gibanje celotnega kapitala po letih



V skupinskih izkazih se je pri matični družbi izločila naložba v Terme Tuhelj in osnovni kapital odvisne družbe v višini 9.972.727 EUR. Uskupinjevalni popravek kapitala, ki predstavlja tečajne razlike iz vseh potrebnih uskladitev, znaša 81.246 EUR.

Rezervacije in dolgoročno odloženi prihodki

v EUR

	Nepovratna sredstva za investicije in osnovna sredstva	Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	Druge rezervacije	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2019	3.249.226	570.935	432.414	4.252.575
Tečajne razlike - preračun	0	-731	-1.474	-2.205
Črpanje	-213.542	-27.593	0	-241.135
Oblikovanje	96.238	93.093	0	189.331
Stanje 31. 1. 2019	3.131.922	635.704	430.940	4.198.566

Rezervacije za nepovratna sredstva za investicije in osnovna sredstva so oblikovane samo v matični družbi. Večji del rezervacij za osnovna sredstva se nanaša na sredstva, ki so bila v zadnjih letih pridobljena iz evropskih strukturnih skladov za regionalni razvoj v turistično infrastrukturo na podlagi objavljenih razpisov, del sredstev pa se nanaša na odstopljena sredstva za invalide.

Rezervacije iz naslova nepovratnih sredstev za osnovna sredstva so se črpale za pokrivanje amortizacije osnovnih sredstev, za katera so bila sredstva pridobljena.

V letu 2019 so bila pridobljena nepovratna sredstva Eko sklada za sofinanciranje nakupa dveh električnih avtomobilov in sredstva za financiranje projekta Zame, zate, za nas.

Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade so bile v matični družbi oblikovane na podlagi aktuarskega izračuna.

V letu 2019 smo oblikovali rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade v matični družbi v višini 68.577 EUR ter v odvisni družbi v višini 24.516 EUR.

Pri izračunu rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade so se uporabile naslednje predpostavke in omejitve:

- Pri izračunu potencialnih obveznosti iz odpravnin ob upokojitvi je upoštevana kolektivna pogodba dejavnosti gostinstva in turizma Slovenije in interni pravilnik družbe, višina obveznosti pa je odvisna od povprečne bruto plače delavca za pretekle tri mesece in povprečne bruto plače v Republiki Sloveniji za pretekle tri mesece, vendar se izplača največ v višini zneska, ki se v skladu z Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov ne všteva v davčno osnovo in osnovo za prispevke za socialno varnost.
- Osnova za izplačilo jubilejnih nagrad je odvisna od števila let skupne delovne dobe in je enaka višini ustreznih zneskov, ki jih določa Uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne vštevajo v davčno osnovo. Jubilejne nagrade se izplačujejo za doseženih 10, 20, 30 in 40 let skupne delovne dobe.
- V izračunu je upoštevana skupna rast plač v višini 3 % za vsako dopolnjeno leto skupne delovne dobe.
- Upoštevana je ocena o fluktuaciji kadrov.
- Čas upokojitve je določen v skladu z modelom na osnovi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.
- Izračun obveznosti za odpravnine je vezan na pokojninsko delovno dobo posameznega zaposlenca.
- Izbrana diskontna obrestna mera znaša 0,78 % letno.

Druge rezervacije v pretežnem delu predstavljajo rezervacije za tožbe v odvisni družbi, ki so bile oblikovane za tožbe iz naslova izvedene investicije.

Dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti

	<i>v EUR</i>		
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Dolgoročna posojila, dobljena pri bankah	24.818.692	26.421.030	93,9
Dolgoročna posojila, dobljena pri drugih družbah	1.533.336	1.800.002	85,2
Obveznosti iz finančnega najema	6.723	3.673	183,0
Druge dolgoročne finančne obveznosti	7.480	7.480	100,0
SKUPAJ	26.366.231	28.232.185	93,4

Med dolgoročnimi finančnimi obveznostmi vodi skupina dolgoročna posojila.

Terme Olimia:

- dolgoročna bančna posojila v višini 20.604.398 EUR
- dolgoročno posojilo Javnega sklada RS za regionalni razvoj in razvoj podeželja, Ribnica, v višini 1.533.336 EUR

Vsa dolgoročna posojila so zavarovana s hipotekami.

Terme Tuhelj:

- dolgoročna bančna posojila v višini 4.214.294 EUR, ki so zavarovana s hipoteko na nepremičninah v Termah Tuhelj in s poroštvom Term Olimia.

Znesek hipotek je predstavljen pri pojasnilih v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi.

V konsolidaciji je izključeno prejeto dolgoročno posojilo odvisne družbe od matične družbe v višini 6.618.715 EUR.

	<i>v EUR</i>		
KRATKOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od bank	3.081.641	3.984.691	77,3
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od drugih	266.666	266.666	100,0
Kratkoročna revolving posojila	0	758.000	0,0
Kratkoročni del obveznosti iz finančnega najema	28.247	19.958	141,5
SKUPAJ	3.376.554	5.029.314	67,1

Med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi družbi vodita kratkoročni del dolgoročnih posojil, ki zapade v letu 2019. Zapadlost po kvartalnih je naslednja:

	<i>v EUR</i>	
Zapadlost	Terme Olimia	Terme Tuhelj
do 3 mesece	678.392	223.046
od 3 do 6 mesecev	678.392	223.046
od 6 do 9 mesece	510.110	223.046
od 9 do 12 mesecev	560.103	252.172
SKUPAJ	2.426.997	921.310

V spodnji tabeli so prikazane obrestne mere za prejeta posojila Term Olimia in Term Tuhelj.

	<i>v EUR</i>
Obrestna mera	Znesek posojila
vezava na EURIBOR (pribitki 0,25- 2,75 %)	25.933.222
fiksna obrestna mera 3 %	3.767.113
SKUPAJ	29.700.335

Končni rok odplačil posojil je 2. 12. 2030.

Po več kot petih letih zapade v matični družbi 10.109.987 EUR glavnice, v odvisni družbi pa 1.175.784 EUR glavnice prejetih posojil do bank.

Dolgoročne in kratkoročne poslovne obveznosti

Dolgoročne poslovne obveznosti se glede na vidik pomembnosti posebej ne razkrivajo.

Kratkoročno poslovne obveznosti so prikazane v naslednji tabeli.

	<i>v EUR</i>		
KRATKOROČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.264.901	2.070.003	109,4
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	2.093.546	1.867.986	112,1
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v tujini	171.355	202.017	84,8
Prejeti kratkoročni predujmi in varščine	475.084	469.076	101,3
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	1.173.054	1.061.456	110,5
Obveznosti do državnih in drugih institucij	840.805	455.382	184,6
Obveznosti za obračunani DDV	265.194	134.068	197,8
Obveznosti za davek od dobička	450.077	227.596	197,8
Druge kratk.obveznosti do državnih in drugih institucij	125.534	93.718	133,9
Druge kratkoročne obveznosti	1.955.946	2.059.924	95,0
Kratkoročno odloženi prihodki	1.236.717	1.418.207	87,2
Vnaprej vračunani stroški	604.620	512.284	118,0
Ostale kratkoročne obveznosti	114.609	129.433	88,5
SKUPAJ	6.709.790	6.115.841	109,7

Poslovne obveznosti družb niso zavarovane.

Med poslovnimi obveznostmi so izločene medsebojne obveznosti obeh družb v skupini. Izločene so obveznosti Term Tuhelj do Term Olimia v znesku 54.128 EUR. Terme Olimia na dan 31. 12. 2019 ne izkazujejo obveznosti do odvisne družbe.

Izvenbilančna evidenca

	<i>v EUR</i>		
IZVENBILANČNA EVIDENCA v EUR	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Poroštva	5.135.604	6.823.892	75,3
Nečrpana odobrena posojila	1.250.000	492.000	254,1
Pravica do časovne uporabe apartmajev	908.913	935.235	97,2
Ostale izvenbilančne obveznosti	13.792	19.837	69,5
SKUPAJ	7.308.309	8.270.964	88,4

Poroštva vključujejo poroštva matične družbe za bančna posojila odvisne družbe.

Pravica do časovne uporabe apartmajev se nanaša na pravice uporabe apartmajev v Vasi Lipa za obdobje 99 let s strani vlagateljev na osnovi samoupravnih sporazumov o združevanju sredstev ob izgradnji teh apartmajev.

Skupina nima posebnih zahtevkov za izplačila s strani zaposlenih.

Odvisna družba Terme Tuhelj ima dodatno potencialno obveznost iz naslova tožbe izvajalca Meteor Grupa d.o.o. za vnovčeno bančno garancijo v znesku 9 mio kun (1.214.165 EUR). Tožba je bila izgubljena na prvi stopnji, vložena je pritožba in ocena uprave in pooblaščenega odvetnika je, da bo tožba zaključena v korist Term Tuhelj.

16 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA

POSLOVNI PRIHODKI

Čisti prihodki od prodaje

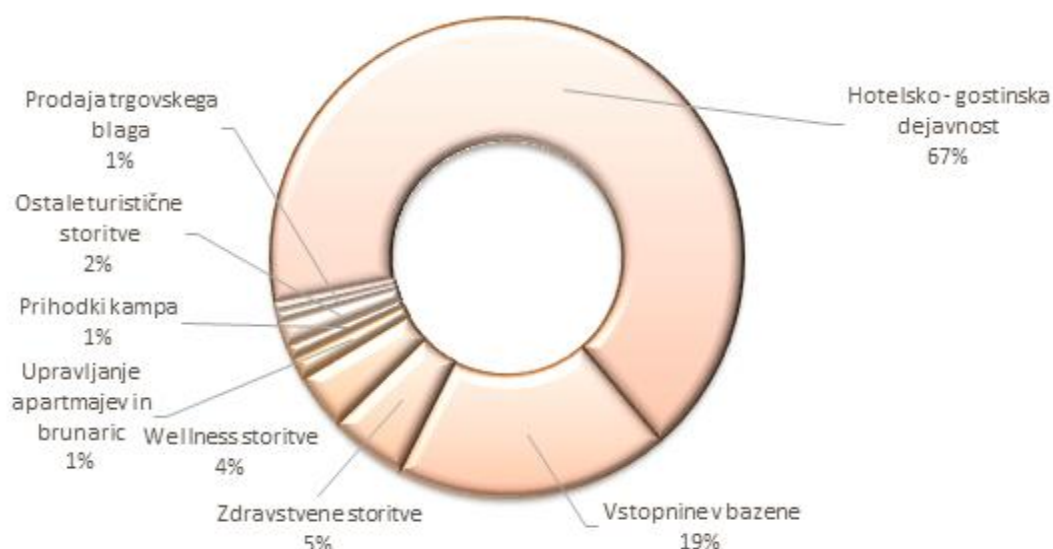
Prihodki od prodaje po področjih dejavnosti skupine:

v EUR

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Hotelsko-gostinska dejavnost	23.217.215	20.038.750	115,9
Vstopnine v bazene	6.520.057	5.854.192	111,4
Zdravstvene storitve	1.829.780	1.846.010	99,1
Wellness storitve	1.339.948	1.228.498	109,1
Upravljanje apartmajev in brunaric	493.908	397.056	124,4
Prihodki kampa	339.244	249.424	136,0
Ostale turistične storitve	562.536	418.398	134,4
Prodaja trgovskega blaga	252.959	209.274	120,9
Prihodki od najemnin	193.639	175.405	110,4
SKUPAJ PRIHODKI OD PRODAJE	34.749.287	30.417.007	114,2

Prihodki skupine od prodaje so v primerjavi s preteklim letom višji za 14,2 %. V Termah Olimia so prihodki od prodaje porasli za 13,4 %, medtem ko je bil v Termah Tuhelj dosežen porast prihodkov od prodaje v višini 16,3 % glede na preteklo leto. Obe družbi sta poslovali nadpovprečno uspešno in dosegli rekordno visoke prihodke od prodaje, ki so presegali tudi zastavljene načrte poslovanja.

Pri čistih prihodkih od prodaje je iz konsolidacije izločenih 108.705 EUR prihodkov iz medsebojnih razmerij.



Drugi poslovni prihodki

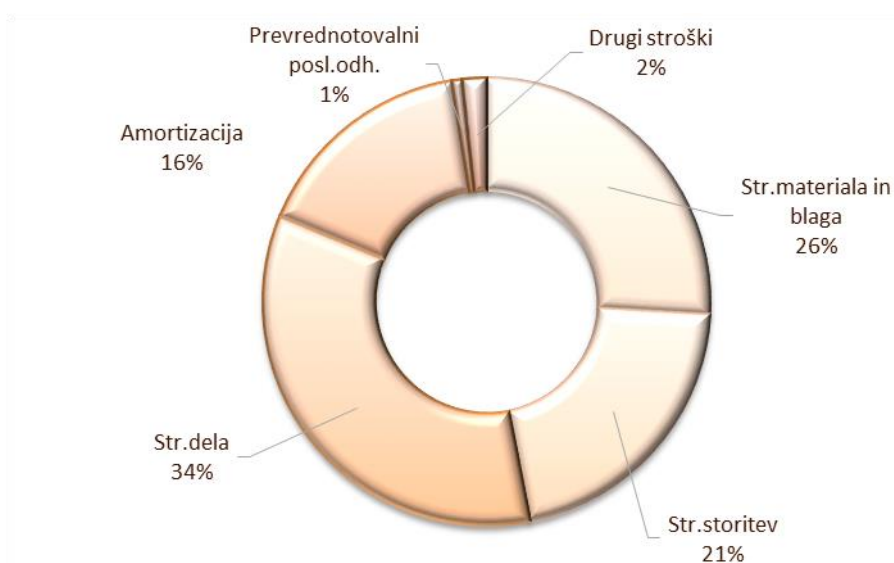
	v EUR		
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Odprava dolgoročno odloženih prihodkov	213.542	226.973	94,1
Odpis obveznosti	157.000	109.791	143,0
Prejete subvencije in dotacije	84.102	100.516	83,7
Odprava dolgoročnih rezervacij	0	32.094	0,0
Drugi prihodki poslovanja	54.051	116.925	46,2
SKUPAJ	508.696	586.299	86,8

Odprava dolgoročno odloženih prihodkov se nanaša na pridobljena nepovratna sredstva matične družbe za investicije, ki se porabljajo za pokrivanje stroškov amortizacije.

Odpis obveznosti se nanaša na odpis nevnovčenih darilnih bonov s potekom skrajnega roka vnovčitve.

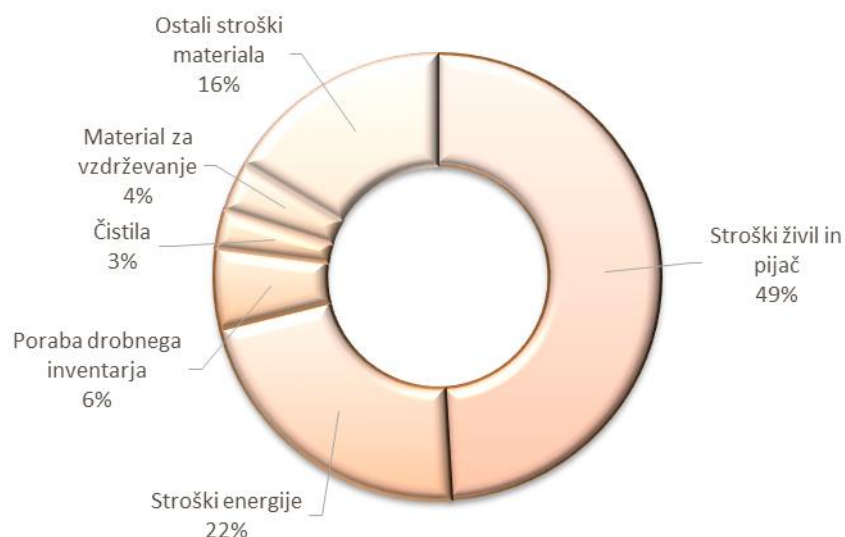
POSLOVNI ODHODKI

Struktura stroškov iz poslovanja 2019



Stroški materiala

	v EUR		
STROŠKI MATERIALA	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Stroški živil in pijač	3.710.351	3.299.971	112,4
Stroški energije	1.671.325	1.582.779	105,6
Poraba drobnega inventarja	446.018	332.513	134,1
Čistila	213.230	202.825	105,1
Material za vzdrževanje	275.372	199.302	138,2
Ostali stroški materiala	1.247.626	1.138.002	109,6
SKUPAJ	7.563.921	6.755.392	112,0



Porast stroškov živil in pijač je povezan z večjim porastom prihodkov gostinstva. Stroški energije in čistil so višji zaradi obratovanja novega kompleksa Termalija v matični družbi in zaradi višje cene plina v odvisni družbi ob hkrati nekoliko višji porabi.

Med ostale stroške materiala so vključeni poraba vode, klor za bazene, sanitetni material, hotelski standardi, pisarniški material, dekorativni material, propagandni material, tiskovine in drugi materiali.

Stroški storitev

	<i>v EUR</i>		
STROŠKI STORITEV	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Str. sejmov, reklame in reprezentance	1.142.302	1.198.124	95,3
Pranje perila	785.246	662.809	118,5
Študentski servis	658.809	581.695	113,3
Vzdrževanje	414.982	500.374	82,9
Storitve maserjev in zunanjih izvajalcev	346.963	272.515	127,3
Provizije agencij	389.795	299.807	130,0
Stroški komercialne prodaje apartmajev	326.693	263.890	123,8
Intelektualne storitve	337.579	341.876	98,7
Zavarovanje	219.237	203.445	107,8
Odvoz smeti	164.518	141.922	115,9
Najemnine	106.240	99.163	107,1
Ostale storitve	1.376.783	1.230.312	111,9
SKUPAJ	6.269.147	5.795.932	108,2

V letu 2019 so bili stroški storitev v primerjavi s preteklim letom višji za 8,2 %.

Rast stroškov storitev je pretežno posledica večjih prihodkov in je povezana z večjim številom gostov, večjim številom opravljenih ur študentov, s katerimi smo delno nadomeščali manko zaposlenih in več opravljenih storitev s strani zunanjih izvajalcev.

Stroški komercialne prodaje apartmajev se nanašajo na trženje apartmajev v Vasi Lipa in Aparthotelu Rosa, ki niso v lasti Term Olimia. S prihodkom od komercialnega oddajanja teh apartmajev se pokrijejo stroški priprave apartmaja za trženje in stroški upravljanja apartmaja, od razlike pa pripada lastnikom del prihodka, kar predstavlja strošek komercialne prodaje. Ti stroški so bili višji zaradi boljše komercialne prodaje apartmajev.

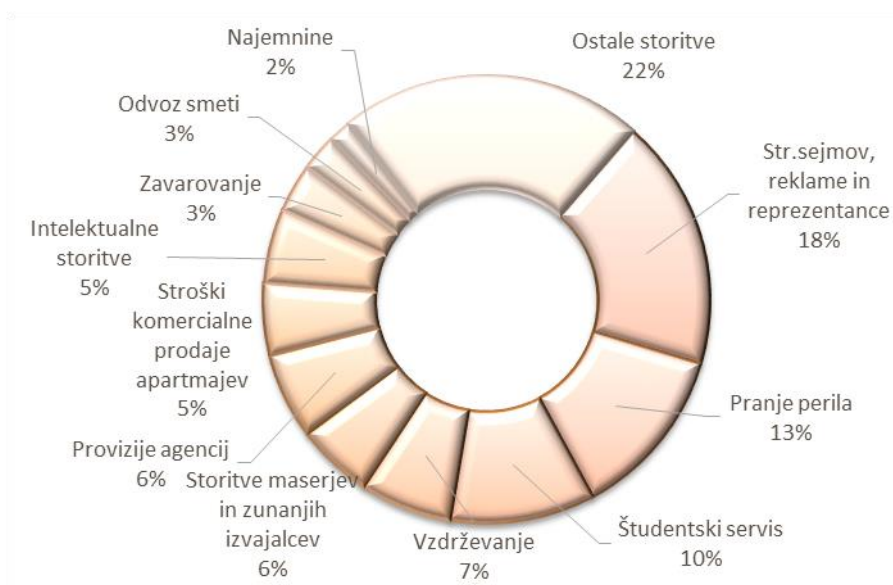
Stroški provizij agencij se nanašajo na provizije prodajnih posrednikov in provizije različnih sistemov za generiranje rezervacij in so povezani z doseganjem višjih prihodkov od namestitev.

Stroški zavarovanja so višji na račun prenovljenega Wellness centra Termalija, zaradi katerega se je povečala vrednost za obračun premije.

Med ostalimi stroški storitev so vključeni: poštna in telefonske storitve, povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom, plačilni promet in bančne storitve, glasba za animacijo, storitve varovanja in drugi stroški.

Stroški najemnin se nanašajo na kratkotrajna najemna razmerja in na najemna razmerja za sredstva manjših vrednosti.

Pri stroških storitev je iz konsolidiranega izkaza izključenih 108.705 EUR stroškov v okviru skupine.



Stroški dela

	<i>v EUR</i>		
STROŠKI DELA	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Stroški bruto plač in nadomestil	7.352.673	6.707.978	109,6
Stroški prispevkov	1.177.002	1.101.699	106,8
Ostali stroški dela	1.710.520	1.446.300	118,3
SKUPAJ	10.240.195	9.255.977	110,6

Stroški dela so glede na preteklo leto porasli zaradi večjega povprečnega števila zaposlenih, zakonske rasti plač in internih sprememb v plačni politiki.

Med ostalimi stroški dela je vključeno tudi izplačilo nagrade za poslovno uspešnost za vse zaposlene, katera je bila glede na uspešno poslovanje leta ustrezno višja od preteklega leta v obeh družbah.

Odpisi vrednosti

<i>v EUR</i>			
Odpisi vrednosti	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih OS	4.836.298	4.353.112	111,1
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih OS	212.112	86.016	246,6
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	22.747	21.773	104,5
SKUPAJ	5.071.157	4.460.901	113,7

Na osnovi ocene posloводства o ustreznosti amortizacijskih stopenj glede na dejansko dobo koristnosti, smo v letu 2019 zvišali amortizacijske stopnje posameznim delom zgradb in posamični opremi v obeh družbah. Učinek povišanja amortizacijskih stopenj v matični družbi je strošek v višini 231.921 EUR in v odvisni družbi strošek v višini 133.605 EUR.

Prevrednotovalni poslovni odhodki v povezavi z osnovnimi sredstvi v letu 2019 vključujejo neodpisane vrednosti uničenih in neuporabnih osnovnih sredstev.

Drugi poslovni odhodki

<i>v EUR</i>			
DRUGI STROŠKI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Nadomestilo za stavbno zemljišče	116.355	115.066	101,1
Izdatki za varstvo voda	206.741	175.838	117,6
Nagrade in štipendije dijakom in študentom	11.591	5.840	198,5
Donacije	39.616	43.593	90,9
Rezervacije za neizkoriščene letne dopuste	0	14.488	0,0
Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade	69.972	54.931	127,4
Rezervacije za tožbe in odvetniške stroške	0	288.485	0
Ostali stroški	75.141	43.791	171,6
SKUPAJ	519.416	742.032	70,0

FINANČNI PRIHODKI IN ODHODKI

Finančni prihodki

	<i>v EUR</i>		
FINANČNI PRIHODKI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Tečajne razlike	20.790	196.842	10,6
Finančni prihodki iz deležev	2.784	40.465	6,9
Finančni prihodki iz danih posojil	2.242	2.950	76,0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.405	801	175,5
SKUPAJ	27.221	241.058	11,3

Finančni prihodki iz deležev se nanašajo na uporabo kapitalne metode vrednotenja naložb v pridružene družbe.

Med prihodki iz danih posojil so izključene obresti od danih posojil matične družbe Term Olimia odvisni družbi Termam Tuhelj in prihodki od danih kratkoročnih posojil odvisne družbe matični družbi kot začasno deponiranje presežkov. Skupen znesek izločenih prihodkov obresti iz medsebojnih razmerij znaša 105.975 EUR.

Finančni odhodki

	<i>v EUR</i>		
FINANČNI ODHODKI	Leto 2019	Leto 2018	Indeks
Odhodki od obresti	442.358	506.081	87,4
Drugi odhodki od prejetih posojil	44.159	10.517	419,9
Drugi finančni odhodki	10.490	16.748	62,6
Negativne tečajne razlike	46.820	0	0,0
Finančni odhodki iz deležev	0	3.671	0,0
SKUPAJ	543.827	537.017	101,3

Med odhodki za obresti so izključeni odhodki obresti iz medsebojnih posojilnih razmerij v znesku 105.975 EUR.

PODATKI PO ODSEKIH POSLOVANJA

	<i>v EUR</i>	
PODATKI PO ODSEKIH POSLOVANJA	Terme Olimia	Terme Tuhelj
Prihodki	25.553.218	9.961.591
Odhodki	21.787.336	8.883.139
Čisti poslovni izid	3.078.495	887.332
Sredstva	70.738.497	26.986.675
Obveznosti	70.738.497	26.986.675

17 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA

Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi in ima obliko zaporednega izkaza ter prikazuje gibanje prejemkov in izdatkov v poslovnem letu, ter s tem pojasnjuje spremembe pri stanju denarnih sredstev.

Konsolidirani denarni tok je bil sestavljen s seštevanjem denarnih tokov obeh družb in z izločanjem prometa oz. sprememb stanj sredstev in obveznosti do virov iz poslovanja med obema družbama v skupini. Zaradi preračunov hrvaških kun v evre so nastale tečajne razlike v znesku 1.966 EUR.

Denarni tokovi pri poslovanju

Pri poslovanju je bil ustvarjen pozitiven denarni tok v višini 9.126.111 EUR.

Denarni tokovi pri naložbenju

Pri naložbenju je bil ustvarjen negativen denarni tok v višini 3.464.480 EUR zaradi izvedenih investicij v obeh družbah, od tega večje investicije v kamp v Termah Tuhelj.

Denarni tokovi pri financiranju

Pri financiranju je bil ustvarjen negativen denarni tok v višini 4.396.882 EUR zaradi večjih odplačil finančnih obveznosti od novega financiranja.

18 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA

Spremembe v kapitalu so bile za vnos čistega dobička poslovnega leta 2019, razporeditev dobička preteklega leta na preneseni dobiček, delitev dobička tekočega leta po sklepu uprave in izplačila dividend po sklepu skupščine.

V okviru drugih sestavin vseobsegajočega donosa so bili evidentirani:

- priznanje aktuarske izgube za odpravnine,
- prenos aktuarskega dobička za izplačila odpravnin in odhode zaposlenih v tekočem letu v dobro prenesenega poslovnega izida,
- oblikovanje odloženih davkov za davčno nepriznani del povečanja rezervacij odpravnin v dobro rezerv.

Delitev dobička po sklepu uprave je podrobneje prikazana pri razkrivanju bilančnega dobička.

19 DRUGA RAZKRITJA

Prejemki članov posloводства

Ime in priimek	Funkcija	Fiksni prejemki bruto	Variabilni prejemki bruto			Odloženi prejemki	Bonitete	Skupaj bruto	Skupaj neto*
			na podlagi kvantitavnih meril	na podlagi kvalitativnih meril	Skupaj				
Florjan Vasle	Direktor matične družbe	92.827	7.791	5.195	12.986	12.595	5.683	124.091	61.071
Florjan Vasle	Direktor odvisne družbe	38.997			9.713			48.710	29.604
Vasja Čretnik	Direktor odvisne družbe	34.197			8.517			42.714	25.960

* Pri neto prejemkih v odvisni družbi je upoštevana 24 % dohodnina, ki je plačana ob izplačilu prejemka v tujini in niso upoštevana naknadna doplačila dohodnine pri letnem obračunu prejemnikov.

Družba nima terjatev do članov uprave.

Ostala razkritja prejemkov

	Fiksni prejemki	Sejnine	Variabilni prejemki	Povračila stroškov	Deleži v dobičku	SKUPAJ
Zaposleni, za katere ne velja kolektivna pogodba	255.698	0	26.846	6.078	0	288.622

Fiksni prejemki vključujejo plačo in regres. Variabilni prejemki zaposlenih vključujejo izplačilo nagrad za poslovno in delovno uspešnost.

Prejemki članov organov nadzora

Ime in priimek	Funkcija	Plačilo za opravljanje funkcije bruto	Sejnine NS bruto	Skupaj bruto	Skupaj neto*	Potni stroški
Bernarda Babič	Predsednica NS	18.000	1.870	19.870	14.451	92
Tadeja Čelar	Namestnica predsednice NS	13.200	1.870	15.070	10.960	763
Marko Tišma	Član NS	12.000	1.870	13.870	10.088	122
Zlatko Vili Hohnjec	Član NS	12.000	1.870	13.870	10.088	122
Andrej Pust	Član NS	12.000	1.870	13.870	10.088	
Ivan Pelc	Član NS	12.000	1.870	13.870	10.088	

* Neto prejemki so zneski, ki so nakazani prejemnikom in ne upoštevajo naknadnih doplačil dohodnine pri letnem obračunu dohodnine posameznikov.

Družba nima terjatev do članov nadzornega sveta.

Dana posojila zaposlenim, poslovodstvu in nadzornemu svetu

Matična družba je v letu 2019 odobrila kratkoročno posojilo štirim zaposlenim, dva zaposlena pa sta odplačala posojilo iz preteklega leta. Stanje posojil zaposlenim na dan 31. 12. 2019 znaša 6.598 EUR. Pri posojilu se upošteva obrestna mera, ki velja za povezane osebe.

Upravi ter delavcem, za katere ne velja kolektivna pogodba, in članom nadzornega sveta ni bilo odobrenih posojil.

Odvisna družba nima danih posojil zaposlenim.

Stroški revizorja v letu 2019 za skupino

	<i>v EUR</i>
Revidiranje letnih poročil (posamičnih in skupinskega)	13.430

20 KAZALNIKI

	Leto 2019	Leto 2018
KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA		
Stopnja lastniškosti financiranja	0,48	0,44
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,87	0,86
KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA		
Stopnja osnovnosti investiranja	0,94	0,96
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,95	0,96
Stopnja kratkoročnosti investiranja	0,05	0,04
KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA		
Kapitalska pokritost osnovnih sredstev	0,51	0,46
Dolgoročna pokritost dolgoročnih sredstev	0,92	0,89
Neposredna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,23	0,09
Pospešena pokritost kratkoročnih obveznosti	0,36	0,21
Kratkoročna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,42	0,27
KAZALNIKI GOSPODARNOSTI		
Gospodarnost poslovanja	1,18	1,15

21 POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Dejničarjem družbe **TERME OLIMIA d.d.**,
Podčetrtek

Mnenje

Revidirali smo priložene skupinske računovodske izkaze gospodarske družbe **TERME OLIMIA d.d.**, Zdraviliška cesta 24, Podčetrtek z njeno odvisno družbo (v nadaljevanju »skupina **TERME OLIMIA**«), ki vključujejo skupinski izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2019, 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.

Po našem mnenju priloženi skupinski računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj skupine **TERME OLIMIA** na dan 31. 12. 2019 ter njen poslovni izid in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku »Revizorjeva odgovornost za revizijo skupinskih računovodskih izkazov«. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila skupine **TERME OLIMIA**, vendar ne vključujejo skupinskih računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o skupinskih računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo skupinskih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne s skupinskimi računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi skupinskimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobil med revizijo, v zvezi

AUDITOR REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ, podjetje za revizijo, vrednotenje in svetovanje, Murkova 4, 2250 Ptuj

z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za skupinske računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov skupine odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkrije zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen, če namerava posloводство skupino kot podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo skupinskih računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo skupinskih računovodskih izkazov

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

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

- *prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v skupinskih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadosne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;*
- *opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;*
- *presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;*
- *na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v skupinskih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;*
- *ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino skupinskih računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali skupinski računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;*

AUDITOR REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ, podjetje za revizijo, vrednotenje in svetovanje, Murkova 4, 2250 Ptuj

- v okviru revizije skupinskih računovodskih izkazov pridobimo zadostne in ustrezne dokaze v zvezi z računovodskimi izkazi družb v skupini oziroma njihovimi poslovnimi dejavnostmi, da bi lahko izrazili mnenje o skupinskih računovodskih izkazih. Odgovorni smo za vodenje, izvajanje in nadziranje revizije skupine. Izraženo revizijsko mnenje o skupinskih računovodskih izkazih je izključno naša odgovornost.

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

AUDITOR
REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. Ptuj
Murkova 4, Ptuj

Odgovorna pooblaščenka revizorka:

dr. Erika Turin, univ. dipl. ekon.

Erika Turin

30. april 2020