



Terme Olimia



# LETNO POROČILO

- 2017 -

Terme Olimia d. d.



## **KAZALO**

### **UVOD**

UVODNA BESEDA DIREKTORJA.....	2
1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2017.....	4
2 PREDSTAVITEV DRUŽBE TERME OLIMIA .....	5
3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2017 .....	11
4 ZAPOSLENI .....	14
5 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2017 IN V PRETEKLIH LETIH.....	15

### **POSLOVNO POROČILO**

6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA .....	24
7 INVESTICIJE V LETU 2018 .....	25
8 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA .....	26
9 UPRAVLJANJE TVEGANJ .....	28
10 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE .....	30

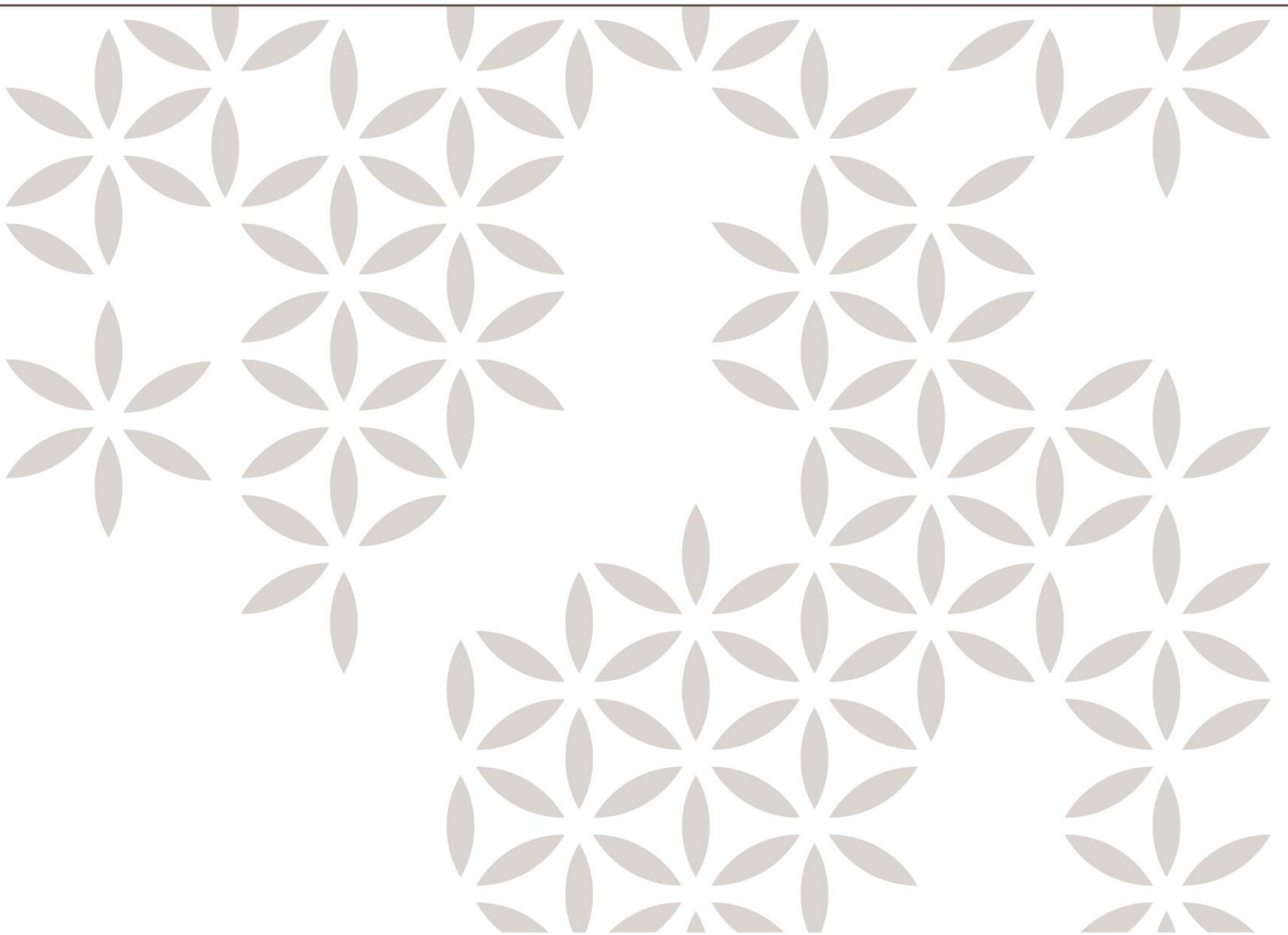
### **RAČUNOVODSKO POROČILO**

11 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE.....	33
12 RAČUNOVODSKI IZKAZI.....	34
13 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV .....	42
14 RAZKRITJA K BILANCI STANJA .....	47
15 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA .....	59
16 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA .....	65
17 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA .....	66
18 DRUGA RAZKRITJA .....	67
19 KAZALNIKI .....	68
20 POROČILO POOBlašČENEGA REVIZORJA .....	69

---



# UVOD





## UVODNA BESEDA DIREKTORJA

### LETO INVESTICIJSKEGA CIKLA (2017)

Spoštovani delničarji!



Za nami je izjemno zahtevno, vendar tudi zelo uspešno leto 2017, saj smo kljub izvajanju investicij skozi vse leto, uspeli že tretje leto zapored ohraniti trend in realizirati najvišje prihodke v zgodovini podjetja. Tudi končni rezultati bi lahko bili rekordni, vendar smo morali zaradi izvajanja investicij prenov objektov rezultat v skladu z računovodskimi standardi znižati za znesek neodpisane vrednosti stare Termalije in gostišča Lipa v višini 1.255 tisoč EUR. Kljub temu je čisti dobiček skupine Terme Olimia, ki vključuje poleg matične družbe še hčerinsko družbo Terme Tuhelj, ostal na nivoju preteklega leta, tudi po zaslugi Term Tuhelj, kjer smo tudi letos dvignili prihodke za 14 % in po več letih izgub zabeležili zavidljiv dobiček.

Z investicijami smo pričeli takoj v začetku leta 2017 in najprej odprli popolnoma prenovljeno Lipo, ki se kot ena izmed prvih restavracij v Sloveniji ponaša s 100 % brezglutensko ponudbo hrane. Lipa zajema tudi segment sodobne pivnice, za sladokusce pa tukaj najdemo pester izbor doma pripravljenih sladkarij v kavarniškem delu. Nadaljevali smo z odprtjem sodobnega glamping resorta Olimia Adria Village, ki so ga v samo dveh mesecih obiskali gostje iz 17 držav, že v prvi sezoni pa je prejel tudi nagrado za Naj glamping po izboru bralcev NeDela. Pred samim vstopom v poletje smo namenu predali še nov atraktiven tobogan Black Cannon v Aqualuni, največ pozornosti in angažmaja pa je bilo seveda od marca dalje usmerjeno v 11 milijonov vredno investicijo Termalija II, katere prvo fazo smo uspešno zaključili v mesecu februarju, v celoti pa bo ta sodoben in atraktiven objekt dokončan do poletne sezone.

Kljub zelo oteženim pogojem zaradi izvajanja investicije Termalija II v samem srcu sistema Term Olimia smo si ob ugodnih pogojih na globalnem turističnem trgu uspeli odrezati svoj del »pogače« ter s pametno prodajno politiko konstantno dvigovali povprečne cene in ustvarjali pogoje za dobre končne rezultate, ki pa jih ne bi bilo brez zelo pripadnih in motiviranih zaposlenih. Nasmeh, prijaznost in tople besede vseh naših zaposlenih so ena izmed naših edinstvenih prepoznavnih točk, kar opažajo in poudarjajo tudi naši gostje, ki se zato k nam z veseljem vračajo.

Mirno in ponosno lahko rečemo, da smo v celoti izpolnili in presegli zastavljene cilje.



Glede na neizpodbitno dejstvo, da je uporaba digitalnih komunikacijskih sredstev s prihodom pametnih telefonov in razmahom interneta in z njimi povezanih socialnih omrežij korenito spremenila tudi nakupne navade turistov, bomo v letu 2018 nadaljevali z začetno implementacijo digitalizacije v prodajnem procesu, saj je omenjeni proces nujno približati spremenjenim navadam kupcev, ki so tudi na tem področju vedno bolj zahtevni in želijo zaradi hitrega tempa življenja informacije in ponudbe praktično v istem trenutku, ko zanje povprašujejo.

Poleg tega bomo za optimizacijo dobička iz poslovanja nadgradili v lanskem letu začetno politiko fleksibilnih cen, z uvedbo celovitega revenue management sistema.

Nadaljevali bomo s strategijo drugačnosti in inovativnosti, ki nas je krasila tudi v preteklih letih. S tem želimo ohranjati primat tako v slovenskem turizmu kot v turizmu kontinentalne Hrvaške, hkrati

pa se še hitreje približevati turističnim resortom iz nam konkurenčne Avstrije in Nemčije. V investicijskem smislu bomo v Termah Olimia poleg dokončanja nove Termalije v celoti prenovili še trg Vasi Lipa in podzemni hodnik med Termalijo in hotelom Breza, v Aqualuni bomo obnovili štiri tobogane in enega v celoti zamenjali z novim, nadaljevali bomo s posodobitvijo kampa, veliko dodano vrednost pa pričakujemo tudi od začetka pridelovanja lastne zelenjave na naših vrtovih in njivah, saj želimo našim gostom še bolj približati »lastno in lokalno«.

V letu 2018 še naprej pričakujemo ugodne razmere na evropskem turističnem trgu in če ne bo večjih globalnih geopolitičnih in gospodarskih pretresov, pričakujemo, da bodo razmere podobne letošnjemu letu. Glede na preteklo delo in investicije, smo v primerjavi s konkurenti v dobri kondiciji, pri čemer se bomo v prvi polovici leta prvenstveno ukvarjali s trgom na način, da zadržimo goste, saj bo poslovanje zaradi obnove starega dela Termalije precej bolj moteno kot v letu 2017. Verjamemo, da bomo z odprtjem popolnoma prenovljene Termalije stopili ob bok prej omenjenim termalnim ponudnikom iz sosednje Avstrije in drugo polovico leta izpeljali v najboljši kondiciji kot vodilni ponudnik tovrstnih storitev v regiji.

Podobno kot v preteklem letu bo tudi v bodoče velika pozornost namenjena izobraževanju in motiviranju zaposlenih, saj se zelo dobro zavedamo, da lahko le s strokovno usposobljenimi, zadovoljnimi in visoko motiviranimi delavci zadovoljimo vedno bolj zahtevne goste s pričakovanji po vrhunski, drugačni in inovativni storitvi.

Še naprej bo fokus usmerjen tudi na pravočasno zaznavanje morebitnih tveganj, še posebej operativnih, pravnih, likvidnostnih, valutnih in tržnih. Vsa ta tveganja so zaenkrat dovolj dobro obvladovana in so ocenjena s stopnjo nizkega tveganja.

Verjamemo, da nam bo skupaj z ožjo ekipo vodstvenih delavcev ter z vsemi ostalimi sodelavci tudi v letu 2018 uspelo uresničiti vse ambiciozno zastavljene cilje in da bomo še naprej v ponos celotnemu lokalnemu okolju, lastnikom in celotni Sloveniji.

Vasja Čretnik  
Prokurist

Florjan Vasle  
Direktor

Letno poročilo sprejeto s strani uprave dne 16. 3. 2018.

**1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2017**

	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 17/16
<b>FINANČNI PODATKI</b>			
<b>CELOTNI KAPITAL v EUR</b>	33.409.463	32.663.032	102,3
<b>CELOTNA SREDSTVA v EUR</b>	66.207.732	54.843.696	120,7
<b>CELOTNI PRIHODKI v EUR</b>	20.071.635	19.137.761	104,9
<b>ČISTI DOBIČEK v EUR</b>	756.569	1.500.131	50,4
<b>DOBIČEK IZ POSLOVANJA v EUR</b>	1.050.872	1.943.702	54,1
<b>EBITDA v EUR</b>	5.026.661	4.659.931	107,9

<b>KAZALNIKI POSLOVANJA</b>			
<b>Čista dobičkonosnost kapitala (ROE) v %</b>	2,32	4,79	48,4
<b>Čista dobičkonosnost sredstev (ROA) v %</b>	1,25	2,75	45,5
<b>Prilagojeni neto dolg* / EBITDA</b>	3,29	2,61	126,1

*\* V prilagojenem neto dolgu je upoštevana dolgoročna finančna naložba v obliki danega posojila do hčerinske družbe, ki je financirana z zunanjim virom financiranja*

<b>DELNICE</b>			
<b>KNJIGOVODSKA VREDNOST DELNICE v EUR</b>	47,34	46,28	102,3
<b>ČISTI DOBIČEK NA DELNICO v EUR</b>	1,07	2,13	50,2

<b>FIZIČNI PODATKI</b>			
<b>ŠTEVILO NOČITEV</b>	325.046	324.794	100,1
<b>ŠTEVILO KOPALCEV</b>	483.984	483.299	100,1
<b>ŠTEVILO SAVNISTOV</b>	16.108	22.053	73,0
<b>ŠTEVILO MASAŽ</b>	43.841	47.737	91,8

## 2 PREDSTAVITEV DRUŽBE TERME OLIMIA

### Osnovni podatki o podjetju in dejavnosti podjetja

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, podjetje 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

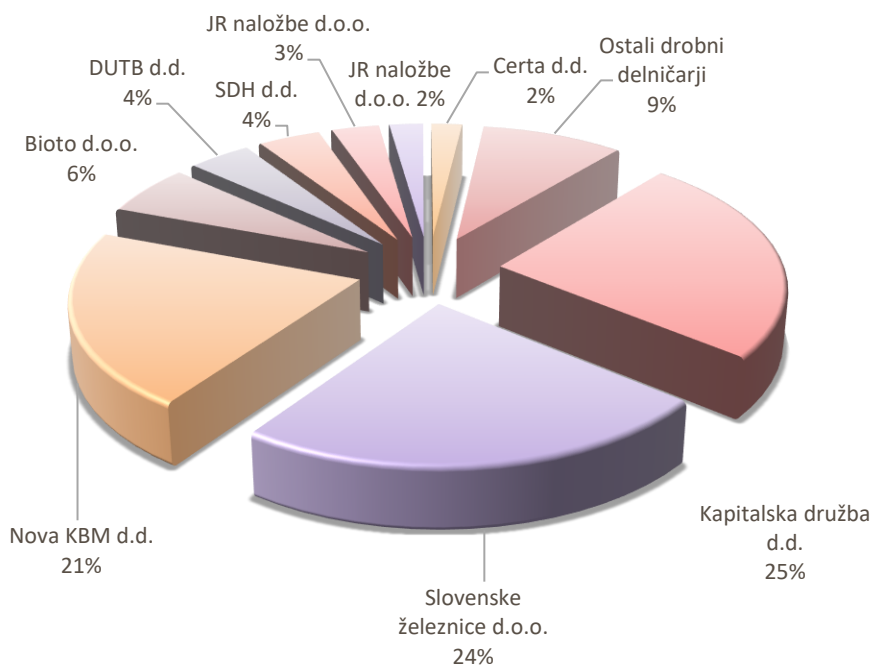
Po pripojitvi prevzete družbe Terme Olimia bazeni d.d. k prevzemni družbi Terme Olimia d.d. v letu 2014 se je osnovni kapital družbe Terme Olimia d.d. povečal za 114.226 navadnih, prosto prenosljivih kosovnih delnic, tako da sedaj znaša 5.890.494,07 EUR in je razdeljen na 705.799 navadnih, prosto prenosljivih 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. 2017:

	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 %
JR naložbe d.o.o.	21.701	3,1 %
Gobec Janez	15.446	2,2 %
Certa d.d.	14.076	2,0 %
Ostali drobni delničarji	64.853	9,2 %
<b>SKUPAJ:</b>	<b>705.799</b>	<b>100,0 %</b>



**Organi vodenja in upravljanja****Uprava družbe**

Upravo družbe predstavlja direktor Florjan Vasle.

<b>Vodstvo družbe</b>	
Vodja prodaje in marketinga, prokurist	Vasja Čretnik
Vodja prodaje	Maja Jahn
Vodja hotelov	Barbara Brglez
Vodja Oaze zdravja	Dunja Koren
Vodja gostinstva	Jasna Bračun
Vodja računovodstva	Martina Terner
Vodja knjigovodstva	Mojca Šantek
Vodja investicijskega vzdrževanja	Ivan Pelc
Vodja tekočega vzdrževanja	Gregor Makovec
Vodja nabave	Sabina Stipčič

**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.

V letu 2017 je potekel mandat članom nadzornega sveta, ki so ga do 9. 9. 2017 sestavljali predsednica nadzornega sveta Tadeja Čelar, namestnica predsednice Bernarda Babič, člana Robert Juhart in Sabina Župec Krajnc ter predstavnika delavcev Anita Stoiljkovič in Ivan Pelc.

Trenutna sestava nadzornega sveta:

<b>Nadzorni svet</b>	
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.

**Odvisna podjetja**

Družba Terme Olimia d.d. ima odvisno podjetje 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 dne 3. 7. 2003 izvedla nakup nepremičnin podjetja Mihanović u stečaju Tuheljske Toplice. Družba Terme Tuhelj je pričela s poslovanjem dne 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

<b>Najpomembnejše dejavnosti družbe</b>
dejavnost hotelov in podobnih obratov
dejavnost restavracij
dejavnost okrepčevalnic
obratovanje športnih objektov
wellness storitve

Družba Terme Olimia d.d. skupaj z družbo Terme Tuhelj d.o.o. sestavlja konsolidirane računovodske izkaze. Obe družbi skupaj predstavljata skupino Terme Olimia, za katero se pripravlja konsolidirano letno poročilo. Hrani se na upravi matične družbe Terme Olimia d.d. na naslovu Zdraviliška 24, 3254 Podčetrtek, Slovenija.

Terme Olimia d. d. nimajo podružnic in drugih odvisnih družb.



### **Vizija, cilji in strategija poslovanja podjetja**

Terme Olimia s storitvami na področju sprostitve, oddiha, zdravja, lepote in dobrega počutja uresničujejo svoje poslanstvo in ustvarjajo rezultate. Z vlaganjem v nove projekte in v nova znanja, s pogledom v prihodnost smo in bomo ostali vodilni prepoznavni ponudnik dobrega počutja in prerojenega življenja.

**Naš cilj je postati najboljše Terme v prostoru med Alpami, Jadranom in Donavo, se razvijati in rasti ter imeti nosilno vlogo pri razvoju turizma na tem področju, ob tem pa imeti zadovoljne in vrhunsko motivirane zaposlene.**

Ta cilj bomo dosegli le s popolnim sodelovanjem vseh zaposlenih. Prizadevali si bomo:

- biti najhitrejši pri razvoju novih storitev, temelječih na tradiciji okolja, naravi in zdravilnih zeliščih;
- usposabljeni, izobraževati in motivirati zaposlene za potrebe dela v mednarodno konkurenčnem podjetju;
- razvijati prodajne poti na nova področja v skladu s povečanimi potrebami;
- za dvigovanje produktivnosti ob upoštevanju kakovosti;
- za stalno obvladovanje stroškov.

Zaveza k dobremu počutju naših gostov je naša osnovna obljuba in vodilo pri delu.

### **Družbena odgovornost**

Glede na poslanstvo in vizijo družbe se v Termah Olimia dobro zavedamo pomembnosti ohranjanja naravnega okolja, v katerem delujemo. Naše storitve se v veliki meri naslanjajo na naravno okolje, ki ga tudi zaradi tega moramo ohraniti čim bolj nedotaknjena.

Velik poudarek dajemo vidiku porabe energije in vode, zmanjševanju količine odpadkov, ločevanju odpadkov in zmanjševanju onesnaževanja okolja. Kot prvi med zdravilišči smo uvedli sistem ločenega zbiranja odpadkov, zglede imamo organizirano prečiščevanje odpadnih voda ter izdelan sistem racionalne porabe energije.

Delujemo družbeno odgovorno z osveščanjem zaposlenih in gostov ter s spodbujanjem k odgovornemu ravnanju z okoljem.

Zavezani smo k preventivnemu delovanju na področju okoljskih vidikov. Tako le-te vključujemo v obstoječe procese, kakor tudi v razvojne in investicijske projekte.

Pri našem delu nam je pomembna tudi ekološka osveščenost in zato smo pozorni na to, kaj pri izvajanju wellness postopkov vnašamo v telo naših gostov. Uporabljamo hranila z oznako naravno, biološko, ekološko pridelano. Skrbno oblikovana organska kozmetika za nego kože je čudovita za uporabo, deluje na vsa čutila in prinaša harmonijo in zdravje celemu telesu, ne le koži, hkrati pa ne obremenjuje okolja.



# POSLOVNO POROČILO





### 3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2017

#### Dosežki, uspehi in priznanja v letu 2017

##### **Wellness Orhidelia – Naj wellness 2016/2017**

Wellness Orhidelia je ponovno ponosen lastnik naziva najboljšega wellnessa v Sloveniji – najboljši wellness že 8. leto zapored po izboru obiskovalcev in strokovne žirije radijske oddaje »Dobro jutro Slovenija« ter turističnega informativnega portala [www.djslovenija.si](http://www.djslovenija.si).



##### **Termalni park Aqualuna – Naj kopališče 2017**

Akcija izbora »Naj kopališče«, v kateri poslušalke in poslušalci Radia Slovenija že 27. leto zapored izbirajo najbolj priljubljena kopališča po Sloveniji v šestih kategorijah, je v letu 2017 termalnemu parku Aqualuna podelila odlično 3. mesto v kategoriji velikih termalnih kopališč.



##### **Gostinsko turistični zbor Slovenije 2017**

Na tradicionalnem Gostinsko turističnem zboru Slovenije, ki se je letos odvijal v Kranjski gori, se je **med 17. in 18. oktobrom že 64. zapovrstjo** mudila elita slovenskega turizma. Seveda niso manjkali niti zaposleni iz Term Olimia, ki so s številnimi zavidanja vrednimi priznanji ponovno dokazali, da po svoji strokovnosti sodijo v sam vrh svoje stroke.

##### **Naj GLAMPING v Sloveniji 2017**

Bralci revije Nedelo so v glasovanju za Naj glamping v Sloveniji izmed osmih različnih lokacij zmago dodelili prav našemu **Glampingu Olimia Adria Village**.

20 luksuznih šotorov previdno postavljenih ob bok reke Sotle je bralce revije Nedelo prepričalo v glasovanje za Naj glamping v Sloveniji.

## **Investicije in nove pridobitve v letu 2017**

Leto 2017 je bilo v Termah Olimia leto številnih pomembnih investicij.

### **Lipa – kavarna, pivnica in restavracija**

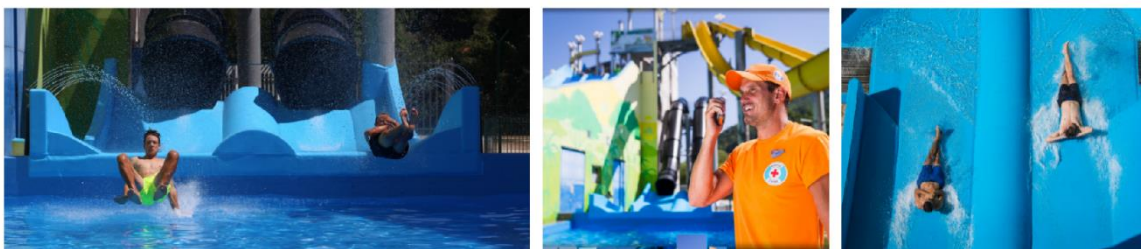
V letu 2017 smo kompletno prenovili tudi Gostišče Lipa, ki je središče dogajanja že od davnega leta 1989.

Danes prenovljena Lipa, edina 100 % brezglutenska restavracija v Sloveniji, ki pod eno streho združuje pivnico, kavarno in restavracijo, ter ima ločene prostore, v katerih lahko vsak gost uživa v ponudbi, ki mu v tistem trenutku najbolj odgovarja. Arhitekt je pri pripravi osnovne ideje želel predvsem, da se gosti počutijo kot doma. Temu je sledilo urejanje notranjosti, ki je obsegalo kompletno prenovu Gostišča Lipa, dodali so zimski vrt, pivnico, domačo kavarno z otroško igralnico, manjši del pa je rezerviran tudi za picerijo. Pri prenovi so bili uporabljeni izključno naravni materiali v kombinaciji lesa, opeke, kamna in blaga. Tej filozofiji sledi tudi razsvetljava, ki daje občutek domačega ambianta. Trajnostni razvoj smo negovali z uporabo recikliranih materialov, ki so se odlično ujeli v novo obliko. V dizajn je arhitekt vključil tudi koncept odprte kuhinje, ki je po celem svetu zelo priljubljena, saj gosti želijo videti hrano, ki se pripravlja. To nam pomaga pri predstavitvi ponudbe in boljšega odnosa do gostov.



### **Novi tobogan Black Cannon v termalnem parku Aqualuna**

Do sedaj najbolj divji tobogan King Cobra v Aqualuni je v letu 2017 dobil pravo konkurenco – nov tobogan, Black Cannon, za katerega sta značilna hitrost in dih jemajoč skok v bazen. Sestavljen je iz dveh zaprtih cevi, skozi kateri adrenalina željni kopalci vstopijo v adrenalinsko avanturo, ki da hitrost za skok v odprti del bazena, iz katerega jih preko trampolina vrže v rekreacijski bazen.



### Glamping Olimia Adria Village\*\*\*\*\*

V sklopu kampa Natura\*\*\*\*\* je bil postavljen ekskluziven glamping resort – Glamping Olimia Adria Village. Prestižen resort, ki združuje udobje in naravo, je namenjen gostom, ki jim običajni šotori niso dovolj in iščejo nekaj drugačnega. Za vse ljubitelje luksuznega oddiha, romantike in narave, za tiste ki želijo spati pod zvezdnim nebom, ampak se ne želijo odreči luksuzni namestitvi s petimi zvezdicami. Resort vključuje 20 moderno opremljenih glamping šotorov za 2 ali 4 osebe, kjer vas bo samo zvok dežnih kapljic in jutranje petje ptic spomnilo na to, da ste zares v šotoru. Kampiranje preneha v tistem trenutku, ko odgrnete zaveso svojega šotorja in vstopite v »hotelsko sobo« z zasebno teraso, kopalnico, televizijo in klimatsko napravo, v velikih šotorih je celo majhna kuhinja. Za čarobnost ambienta pa ne skrbijo samo šotori, temveč celoten ambient okrog njih, kjer boste navdušeni nad majhnim potokom, ognjiščem, plažo, bazenom in zasebno masažno kadjo ter prekrasno parkovno arhitekturo. Glamping Olimia vsebuje dva tipa šotorov velikosti S in M, v katerih lahko gosti izbirajo ali bodo uživali v paru ali kot družine. Resort lahko sprejme do 62 oseb ter ima odlične pogoje za organizacijo raznih dogodkov, team buildingov ali druženj v majhnih skupinah.



### Ureditev okolice v povezavi s selfnessom

V želji, da bi gosta, ki pride v naš resort, na vsakem koraku spremljali elementi selfness vsebin, smo v letu 2017 veliko pozornosti posvetili ureditvi okolice. Ureditev zunanjih površin smo preko energijskih točk, znanstvenega parka in naravnih danosti povezali v celoto in jih ozemljili s kozmogramom Marka Pogačnika. S tem smo obogatili naše selfness vsebine, ki smo jih v preteklosti vezali na vsebine v hotelskih objektih.

### Pričetek prenove Wellness centra Termalija

Leto 2017 je bilo obeleženo tudi s pričetkom ene najzahtevnejših in dolgotrajnejših investicij, popolno prenovo Wellness centra Termalija. Z gradbenimi deli prve faze, ki je obsegala popolno prenovo dosedanjega zunanjega dela Wellness centra Termalija (bazeni in obbazenski prostor pod tendo) smo pričeli 22. 3. 2017 in je bila uspešno zaključena v februarju 2018. Druga faza in s tem kompletna prenova obstoječega Wellness centra Termalija je predvidena, da se zaključi junija 2018.

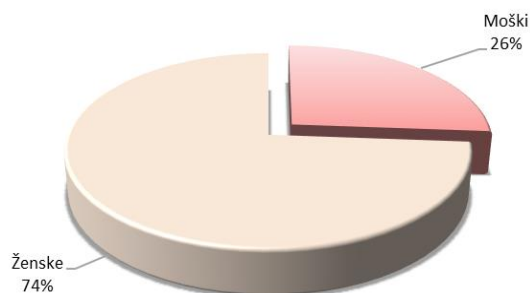
## 4 ZAPOSLENI

V družbi je bilo na dan 31. 12. 2017 zaposlenih 283 delavcev. Povprečno je bilo v letu 2017 zaposlenih 287 delavcev. Število zaposlenih po opravljenih urah znaša 267,07.

### Struktura zaposlenih po spolu

V družbi je bilo na dan 31. 12. 2017 zaposlenih 209 žensk in 74 moških.

Struktura zaposlenih po spolu



### Izobrazbena struktura zaposlenih

V družbi je največ zaposlenih s 4. in 5. stopnjo izobrazbe, skupaj predstavljajo 57 % vseh zaposlenih. 23 % zaposlenih ima manj kot 4. stopnjo izobrazbe.

Spodnja tabela prikazuje izobrazbeno strukturo v družbi na dan 31. 12. 2017 in primerjavo s preteklim letom.

Stopnja izobrazbe	Št. zaposlenih 2017	Št. zaposlenih 2016	Indeks
I.	35	35	100,0
II.	7	6	116,7
III.	25	24	104,2
IV.	76	74	102,7
V.	85	88	96,6
VI.	32	35	91,4
VII.	23	24	95,8
	<b>283</b>	<b>286</b>	<b>99,0</b>

Pri vodenju kadrov skrbimo za stalno izobraževanje zaposlenih, s poudarkom na izpopolnjevanju tujih jezikov za vse zaposlene, ki delajo z gosti, ter na izobraževanju za večšine vodenja za srednji in višji management. V okviru internih izobraževanj dajemo velik poudarek na izpopolnjevanju večšin kodeksa obnašanja, komunikacije z gosti ter reševanja pritožb. Veliko pozornosti namenjamo motivaciji zaposlenih, saj so le zadovoljni zaposleni ključ za doseganje dobrih rezultatov in zadovoljnih gostov. Za vse zaposlene, ki se pridružijo našemu podjetju, imamo vzpostavljen sistem mentorstva, saj želimo da vsi zaposleni ob prihodu podjetje res dobro spoznajo, se seznanijo s celotno ponudbo in se tako hitreje vpeljejo v delovni proces.

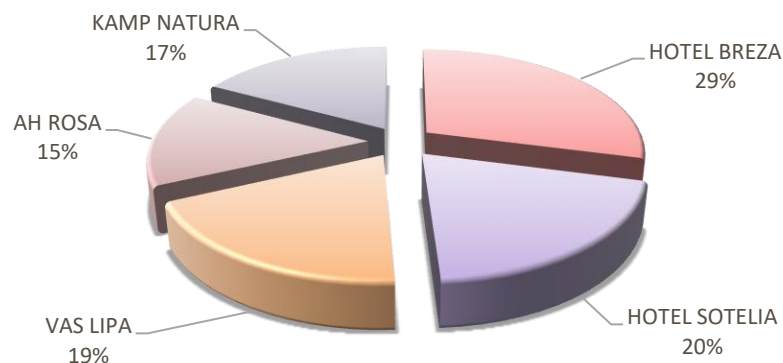
V podjetju poleg ukrepov za varno delo izvajamo tudi številne aktivnosti na področju zdravja zaposlenih. V okviru promocije zdravja na delovnem mestu izvajamo različne programe za zaposlene, v okviru katerih lahko pridobijo številna znanja s področja zdrave prehrane in gibanja, poseben poudarek pa dajemo 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 2017 IN V PRETEKLIH LETIH

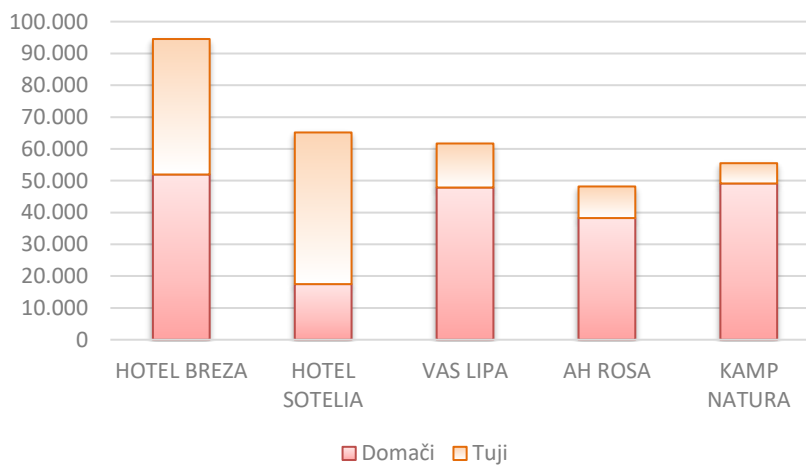
### Število nočitev v letu 2017

	realizacija 2017	realizacija 2016	realizacija 2015	Indeks 17/16	Indeks 17/15
HOTEL BREZA	94.535	96.073	87.540	98,4	108,0
HOTEL SOTELIA	65.152	63.559	59.001	102,5	110,4
VAS LIPA	61.684	65.819	65.030	93,7	94,9
AH ROSA	48.179	48.106	45.363	100,2	106,2
KAMP NATURA	55.496	51.237	51.274	108,3	108,2
<b>SKUPAJ</b>	<b>325.046</b>	<b>324.794</b>	<b>308.208</b>	<b>100,1</b>	<b>105,5</b>

### Struktura nočitev po objektih



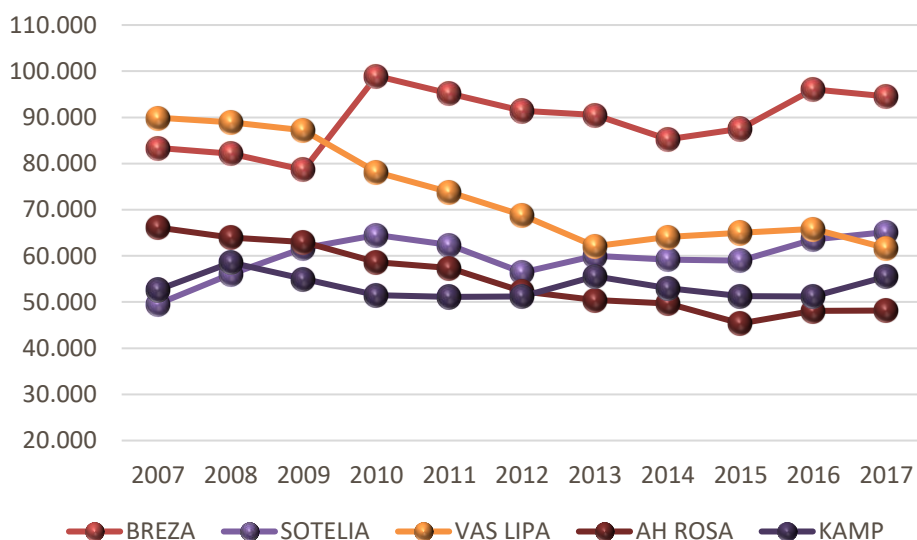
### Struktura domačih in tujih nočitev po objektih





**Gibanje nočitev v letih 2007– 2017**

Leto	BREZA		SOTELIA		VAS LIPA		AH ROSA		KAMP	
	št.nočitev	veriž.ind.	št.nočitev	veriž.ind.	št.nočitev	veriž.ind.	št.nočitev	veriž.ind.	št.nočitev	veriž.ind.
2007	83.399	<b>100,4</b>	49.592	<b>118,6</b>	89.929	<b>100,2</b>	66.135	<b>98,6</b>	52.668	<b>99,7</b>
2008	82.113	<b>98,5</b>	56.035	<b>113,0</b>	88.907	<b>98,9</b>	63.932	<b>96,7</b>	58.533	<b>111,1</b>
2009	78.632	<b>95,8</b>	61.696	<b>110,1</b>	87.220	<b>98,1</b>	63.021	<b>98,6</b>	55.043	<b>94,0</b>
2010	98.962	<b>125,9</b>	64.508	<b>104,6</b>	78.080	<b>89,5</b>	58.628	<b>93,0</b>	51.458	<b>93,5</b>
2011	95.156	<b>96,2</b>	62.356	<b>96,7</b>	73.817	<b>94,5</b>	57.388	<b>97,9</b>	51.115	<b>99,3</b>
2012	91.403	<b>96,1</b>	56.439	<b>90,5</b>	68.791	<b>93,2</b>	52.308	<b>91,1</b>	51.201	<b>100,2</b>
2013	90.555	<b>99,1</b>	60.021	<b>106,3</b>	62.103	<b>90,3</b>	50.420	<b>96,4</b>	55.581	<b>108,6</b>
2014	85.254	<b>94,1</b>	59.184	<b>98,6</b>	64.133	<b>103,3</b>	49.691	<b>98,6</b>	52.999	<b>95,4</b>
2015	87.540	<b>102,7</b>	59.001	<b>99,7</b>	65.030	<b>101,4</b>	45.363	<b>91,3</b>	51.274	<b>96,7</b>
2016	96.073	<b>109,7</b>	63.559	<b>107,7</b>	65.819	<b>101,2</b>	48.106	<b>106,0</b>	51.237	<b>99,9</b>
2017	94.535	<b>98,4</b>	65.152	<b>102,5</b>	61.684	<b>93,7</b>	48.179	<b>100,2</b>	55.496	<b>108,3</b>

**Komentar k realizaciji nočitev**

V letu 2017 smo kljub dejstvu, da so od konca marca dalje potekala gradbena dela pri investiciji v novo Termalijo, uspeli nekoliko povečati skupno število komercialnih nočitev. Bolj kot sama fizična rast nočitev pa je za leto 2017 v Termah Olimia vzpodbudno dejstvo, da smo praktično na vseh trgih uspeli povečati povprečno ceno nočitev in smo tako iz naslova penzijskih storitev ustvarili dobrih 6 % več prihodkov.

Prihodke iz naslova penzijskih storitev smo povečali na vseh trgih z izjemo Italije, kjer smo zabeležili 1,4 % manj prihodkov, ampak smo na drugi strani povečali prihodke na ostalih glavnih emitivnih trgih, in sicer na germanskih trgih za dobrih 9 %, na trgih bivše YU za 8 %, na domačem trgu za dobrih 5 %, na sosednjem hrvaškem trgu pa celo za 22 %. V strukturi kljub manjšemu padcu še vedno med tujimi trgi vodi Italija z 19 %, sledita ji germanski trg s 17 % ter hrvaški trg z dobrih 8 %. Na domačem trgu smo ustvarili dobrih 40 % vseh prihodkov iz naslova penzijskih storitev.

Kar se prodaje tiče je še naprej opazen trend upada prodaje preko agencij in touroperatorjev, kjer smo v preteklem letu zabeležili dobrih 13 % manj nočitev, medtem ko je na drugi strani v porastu

individualna prodaja zahvaljujoč predvsem večjemu porastu na direktni online prodaji. Zaradi nekaterih dobro sklenjenih poslov smo v letu 2017 zabeležili tudi porast prodaje organiziranim skupinam in to za kar 16 %. V strukturi prodanih nočitev predstavlja individualni trg dobrih 55 % od skupnega števila, sledijo mu agencije s 16 % ter organizirane skupine z 11 % od skupno ustvarjenih nočitev.

### Wellness hotel Sotelia

V Wellness hotelu Sotelia smo v letu 2017 ustvarili 65.152 nočitev, kar je 2,5 % rast v primerjavi z letom 2016, poleg tega smo uspeli povečati povprečno penzijsko ceno za več kot 8 %. Beležili smo 60 % zasedenost sob in 59 % zasedenost ležišč. Zasedenost sob se je v letu 2017 povečala za 2 %. Delež tujih nočitev je znašal 73 %. Povprečna doba bivanja gostov v Wellness hotelu Sotelia je znašala 2,7 dni, kar je predvsem posledica kratkega enodnevne bivanja kongresnih gostov in večjega števila vikend gostov.



### Hotel Breza

V letu 2017 smo v hotelu Breza ustvarili 94.535 nočitev. Manjši upad števila nočitev v primerjavi z letom 2016 je predvsem posledica gradnje, saj je hotel Breza že v osnovi bolj vezan na ponudbo Termalije in je bil tu vpliv največji. Povprečna zasedenost sob je bila 67 %. Delež nočitev s strani domačih gostov je znašal 55 %. Povprečna doba bivanja gostov v hotelu Breza se v primerjavi s preteklim letom ni spremenila in je znašala 3,97 dni.



### Vas Lipa

Za del apartmajev v Vasi Lipa imajo sovlagatelji apartmajskega naselja pravico do časovne uporabe, del apartmajev je v lasti Term Olimia, manjši delež so lastniški apartmaji. Za apartmaje, ki niso v lasti Term Olimia, lastniki za upravljanje in vzdrževanje plačujejo ustrezno nadomestilo, lahko pa se odločijo za komercialno prodajo teh apartmajev in jih v okviru naših nastanitvenih kapacitet tržimo mi. Število apartmajev, ki so na razpolago za trženje, se zato spreminja, s tem pa variira tudi število doseženih nočitev.

V letu 2017 je bilo skupno realiziranih 61.684 nočitev, od tega je bilo iz naslova komercialnih nočitev ustvarjenih 35.092 nočitev.

### Aparthotel Rosa

V Aparthotelu Rosa so vsi apartmaji lastniški, se pa lastniki odločajo za pogodbeno oddajo apartmajev v komercialno trženje v okviru naših kapacitet. Skupno število nočitev je v veliki meri odvisno od zasedenosti in polnjenja apartmajev s strani lastnikov. V letu 2017 je bilo število nočitev podobno kot v letu 2016, skupno je bilo ustvarjenih 48.179 nočitev, od tega je bilo iz naslova komercialnih nočitev ustvarjenih 24.757 nočitev.



### Kamp Natura

V Kampu Natura podatki s preteklim letom niso primerljivi, saj smo pred poletjem odprli nov luksuzni Glamping Olimia Adria Village, ki je z novimi kapacitetami generiral tudi znatno višje prihodke. Ta produkt pa je zanimiv tudi z vidika prodora na nove trge, saj smo že v prvem letu v glampingu gostili turiste iz 17-ih držav.

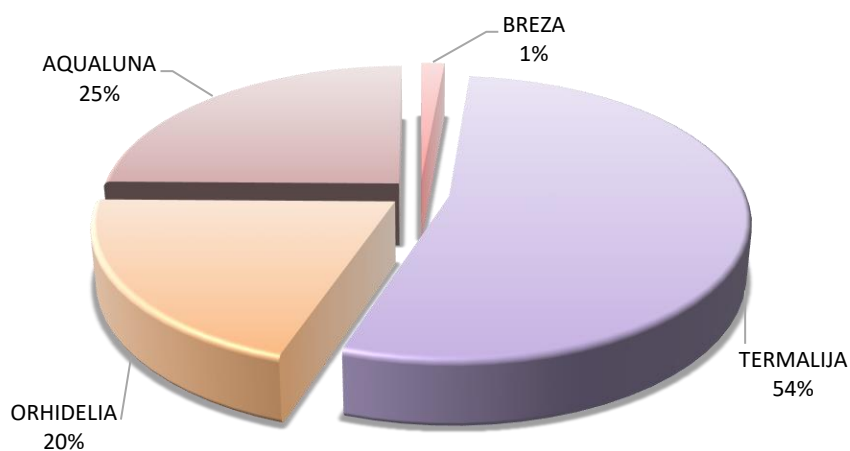
Nočitve v Kampu Natura so bile v letu 2017, poleg glamping nočitev, ustvarjene še iz naslova nočitev v lastniških prikolicah in brunaricah in s prehodnimi nočitvami s šotori in z avtodomi. V letu 2017 je bilo v Kampu Natura ustvarjenih skupno 55.496 nočitev.



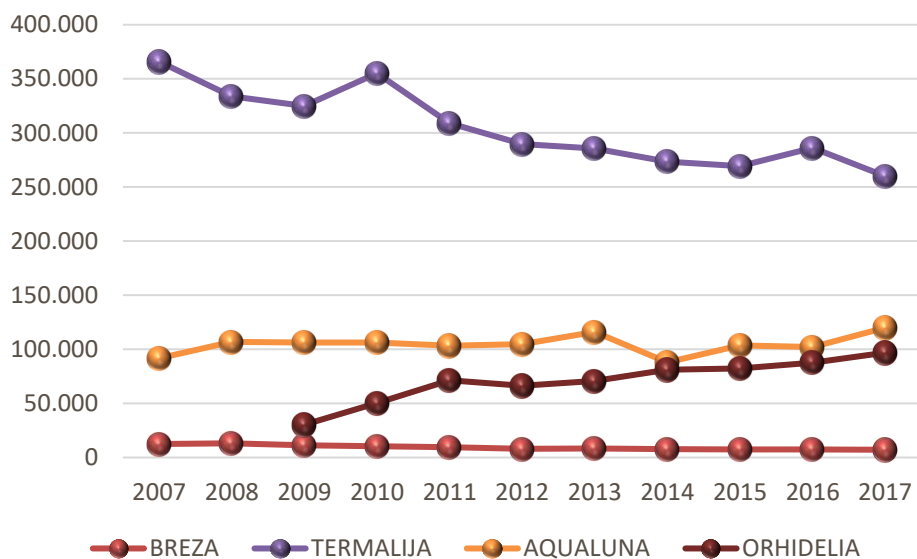


**Število kopalcev v letu 2017**

	realizacija 2017	realizacija 2016	realizacija 2015	Indeks 17/16	Indeks 17/15
BREZA	7.138	7.512	7.448	95,0	95,8
TERMALIJA	260.085	286.092	269.346	90,9	96,6
ORHIDELIA	96.861	87.536	82.359	110,7	117,6
AQUALUNA	119.900	102.159	103.640	117,4	115,7
<b>SKUPAJ</b>	<b>483.984</b>	<b>483.299</b>	<b>462.793</b>	<b>100,1</b>	<b>104,6</b>

**Struktura kopalcev po objektih****Gibanje števila kopalcev v letih 2007 - 2017**

Leto	BREZA		TERMALIJA		KAMP-AQUALUNA		ORHIDELIA	
	št.kopalc.	verž.ind.	št.kopalc.	verž.ind.	št.kopalc.	verž.ind.	št.kopalc.	verž.ind.
2007	12.456	<b>82,1</b>	365.888	<b>101,1</b>	91.912	<b>97,3</b>		
2008	13.118	<b>105,3</b>	333.677	<b>91,2</b>	106.814	<b>116,2</b>		
2009	11.400	<b>86,9</b>	324.832	<b>97,3</b>	106.220	<b>99,4</b>	30.352	
2010	10.397	<b>91,2</b>	355.171	<b>109,3</b>	106.220	<b>100,0</b>	50.320	<b>165,8</b>
2011	9.488	<b>91,3</b>	309.107	<b>87,0</b>	103.281	<b>97,2</b>	71.416	<b>141,9</b>
2012	8.048	<b>84,8</b>	289.706	<b>93,7</b>	104.841	<b>101,5</b>	66.305	<b>92,8</b>
2013	8.178	<b>101,6</b>	285.499	<b>98,5</b>	116.168	<b>110,8</b>	70.842	<b>106,8</b>
2014	7.754	<b>94,8</b>	273.531	<b>95,8</b>	87.981	<b>75,7</b>	80.980	<b>114,3</b>
2015	7.448	<b>96,1</b>	269.346	<b>98,5</b>	103.640	<b>117,8</b>	82.359	<b>101,7</b>
2016	7.512	<b>100,9</b>	286.092	<b>106,2</b>	102.159	<b>98,6</b>	87.536	<b>106,3</b>
2017	7.138	<b>95,0</b>	260.085	<b>90,9</b>	119.900	<b>117,4</b>	96.861	<b>110,7</b>



### Število zunanjih vstopov v savne v letu 2017

	realizacija 2017	realizacija 2016	realizacija 2015	Indeks 17/16	Indeks 17/15
Vstopi v savne	16.108	22.053	22.822	73,0	70,6

### Komentar k realizaciji kopalcev

Skupno smo v letu 2017 kljub investiciji uspeli ohraniti število kopalcev na lanskoletni ravni.

#### **Wellness Orhidelia**

V Wellnesu Orhidelia je število gostov v 2017 še naprej naraščalo. Beležili smo 11 % rast. Del rasti zagotovo predstavljajo gostje, ki so bili v preteklih letih gostje Termalije in so se zaradi prenove odločili obiskovati Orhidelio. Zaradi velikega povpraševanja gostov po vstopu v Orhidelio in dnevnih zunanjih obiskovalcev, smo bili v zimskih mesecih čez vikende primorani Orhidelio občasno zapirati, saj smo le tako lahko zagotavljali optimalen nivo storitve. V bazenskem kompleksu je bilo opaziti povečanje števila otrok na bazenu, kar pa je postalo moteče za druge goste. Ker so pričakovanja gostov, ki obišejo Orhidelio, zelo visoka in si želijo predvsem miru in sprostitve, bomo takoj po zaključku prenove celotne Termalije, vstop v Orhidelio omejili in bo dovoljen samo osebam nad 14 let.





### Wellness center Termalija

V Termaliji je bilo v letu 2017 zabeleženo skupno 260.085 obiskovalcev. Vstopi vključujejo hotelske goste, apartmajске goste s plačanimi letnimi pavšali ter zunanje goste. Leto 2017 je bilo z vidika prihodkov in števila obiskovalcev okrnjeno, ker smo v začetku meseca marca pričeli s celovito prenovo dela bazenskega kompleksa. Od celotne Termalije je bil tako v uporabi samo bazen Termalija I. Skozi poletno sezono smo goste preusmerjali v Aqualuno. V okviru prenove bazenskega kompleksa se je prenavljal tudi del savn v Termaliji, kar je močno vplivalo na upad števila gostov v savnah. Kljub prenovi smo gostom zagotavljali optimalno storitev v obstoječem kompleksu.

### Termalni park Aqualuna

Termalno zabavišni park Aqualuna je v sezoni 2017 zaradi lepega vremena in novega tobogana dosegal nadpovprečne rezultate. Obiskalo nas je 119.900 obiskovalcev. V sredini poletja smo pridobili nov adrenalinski tobogan Black Cannon, ki je namenjen najstnikom in njihovim staršem. Sezono v Aqualuni smo uspešno zaključili tudi z vidika minimalnega števila intervencij urgentne medicinske pomoči. V letu 2018 nadaljujemo z izgradnjo novega tobogana, dopolnitvijo safarija in ureditvijo okolice zabavišnega parka.



### Bazen Breza

Bazen Vodian je v letu 2017 obiskalo 7.138 gostov. Bazen je v prvi vrsti namenjen izvajanju fizioterapevtske vadbe. Z odprtjem Kneipp poti, dodanimi kneipp oblivi in kopeljo, smo gostom ponudili ob bazenu Vodian novo doživetje in tako povezali boso hojo, kneipp terapijo in plavanje v termalni vodi v eno celoto. Z navdušenjem so gostje sprejeli tudi možnost ležanja na sončni travnati terasi, do katere je sedaj možen dostop s terase bazena.

**Realizacija točk, opravljenih preko ZZS v Centru zdravja Olimia za leto 2017**

	realizacija 2017	realizacija 2016	realizacija 2015	Indeks 17/16	Indeks 17/15
Stacionarno zdravljenje	418.089	371.477	318.308	112,5	131,3
Ambulantno zdravljenje	1.932	3.042	3.516	63,5	54,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>420.021</b>	<b>374.519</b>	<b>321.824</b>	<b>112,1</b>	<b>130,5</b>
Ambulantna fizioterapija	2.821	2.750	2.551	102,6	110,6
Število oskrbnih dni	20.021	17.923	15.607	111,7	128,3

**Komentar k realizaciji Centra zdravja Olimia**

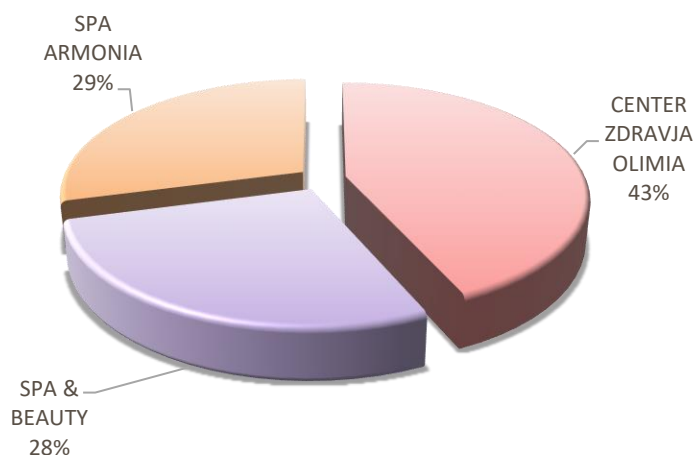
Leto 2017 smo zaključili v Centru zdravja z zelo dobrimi rezultati. Povečano je število odločb stacionarnega zdraviliškega zdravljenja. V letu 2017 je bilo iz naslova stacionarnega zdraviliškega zdravljenja narejenih 418.089 točk. Delovne naloge za ambulantno fizioterapijo z oznako redno smo prenehali sprejemati že konec meseca avgusta, ker smo že v prvi polovici leta dosegli kvoto uteži. Do konca leta smo tako imeli na rehabilitaciji samo še paciente po poškodbi in z oznako delovnega naloga hitro. Realiziranih je bilo 1.932 uteži. Ambulantno zdravljenje je na približno enakem nivoju kot v preteklih letih, ker je sistem pridobitve tega delovnega naloga še vedno zelo zahteven za izvajalce, ki izdajajo delovni nalog.

Realizacija samoplačnikov je bila enaka kot v preteklem letu oziroma optimalna glede na število zaposlenih fizioterapevtov. Obseg storitev v letu 2017 nam je pokazatelj, da bomo v prihodnje morali zaposliti dodatne fizioterapevte, da bomo lahko povečali še delež samoplačnikov. V letu 2017 sta delali v večjem obsegu tudi samoplačniški posvetovalnici ortopeda in nevrokirurga. Posvetovalnica estetskega kirurga ima manjši odziv gostov, kar nam je pokazatelj, da so naši gostje zelo ozaveščeni in da pred vsem iščejo pri nas storitve s selfness vsebino, fizioterapevtske storitve in storitve manualnih tehnik.



**Število opravljenih masaž v letu 2017**

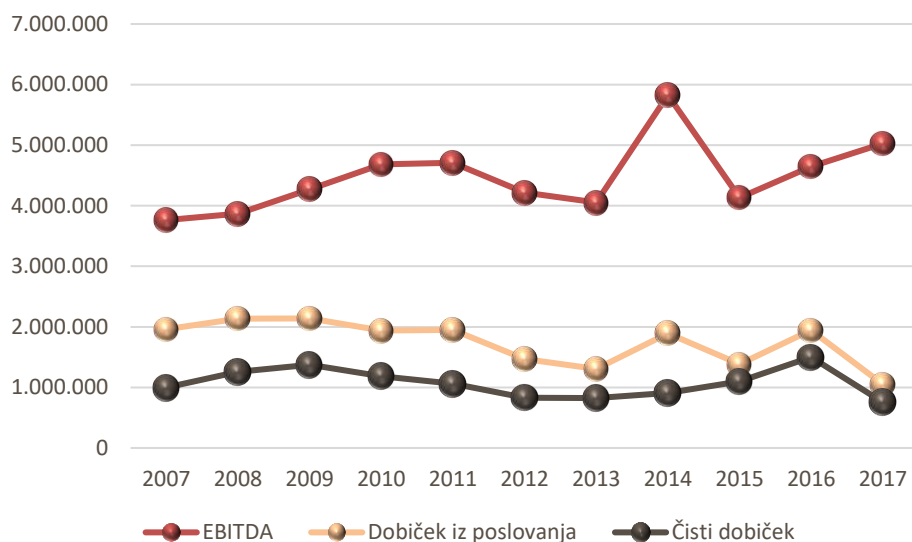
	realizacija 2017	realizacija 2016	realizacija 2015	Indeks 17/16	Indeks 17/15
CENTER ZDRAVJA OLIMIA	18.995	20.931	14.571	90,8	130,4
SPA & BEAUTY	12.084	13.491	12.684	89,6	95,3
SPA ARMONIA	12.762	13.315	11.275	95,8	113,2
<b>SKUPAJ</b>	<b>43.841</b>	<b>47.737</b>	<b>38.530</b>	<b>91,8</b>	<b>113,8</b>

**Struktura masaž po prostorih****Komentar k realizaciji masaž**

V 2017 je bil na segmentu wellnesa zaradi prenove Termalije upad masaž v Spa & beauty bistveno večji, kot smo pričakovali. Za masaže se predvsem niso odločali naši dnevni obiskovalci. Največ masaž je bilo opravljenih v Centru zdravja, kjer se gostje odločajo za kombinacijo storitev fizioterapevta in maserja.

V Spa Armonii se je povečalo število postopkov, ki jih rezervirajo Italijani in Srbi. Od novih storitev so se lepo prodajali postopki blagovne znamke Guinot in gelish lakiranje nohtov. Naši gostje nam narekujejo, da se dalje usmerjamo v individualno in celostno obravnavo gosta in da dopolnjujemo storitve v smeri ročnih tehnik tako masaž kot neg obraza.



**Gibanje EBIT, EBITDA in celotnega dobička po letih**

V letu 2017 smo dosegli rekordno dobre poslovne rezultate, vendar smo imeli visoke nenačrtovane odhodke zaradi odpisa nadomeščenih delov zgradb ob investicijah v skupnem znesku 1.254.768 EUR v postavki prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih, kar je precej znižalo dobiček iz poslovanja in čisti dobiček.

## 6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA

Družba Terme Olimia d.d. po datumu bilance stanja do odobritve letnega poročila ni imela pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi vplivali na računovodske izkaze leta 2017.

V mesecu februarju 2018 smo z odprtjem novega termalnega kompleksa Family fun zaključili prvo fazo prenove Wellness centra Termalija.

Podjetje je sprejelo odločitev, da s 1. 1. 2018 prične z uporabo Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP).



## 7 INVESTICIJE V LETU 2018

**Leto 2018 torej ostaja v znamenju zaključka** ene najzahtevnejših investicij v Termah Olimia doslej. **Do konca junija 2018 bomo namreč popolnoma prenovili in posodobili ponudbo Wellness centra Termalija in tako zagotovili najboljše, visokokakovostne storitve na področju vodnih doživetij, prvenstveno namenjene družinam z otroki, kot tudi vsem tistim željnim sprostitve in rekreativnega plavanja.**

Nova **Termalija FAMILY & RELAX** bo s privlačno in novo ponudbo zagotovo prestavila mejnike na področju vodnih doživetij in postavila nove, višje standarde na tem področju.

Termalija FAMILY FUN bo prvenstveno namenjena družinam z otroki, Termalija RELAX pa vsem tistim željnim sprostitve in rekreativnega plavanja.

Prva faza obsega prenovo dosedanjega zunanjskega dela Termalije – bazeni in izven bazenski prostori pod nekdanjo tendo – in izgradnja novega kompleksa Termalija FAMILY FUN, druga faza pa bo obsegala prenovo Termalije RELAX, v kateri bodo notranji in zunanji bazen s podvodnimi masažami, slap in počasna reka, vroči jacuzzi, masaže, tepidarij in Kneipp bar.

Termalija FAMILY FUN predstavlja doslej še neviden svet vodnih avantur, ki nudi zabavo za celotno družino. Mogočna vodna oaza, z notranjim in zunanjim bazenom ter amfiteatrom, ob katerem je velik prostor za otroško rajanje z vodnimi pištolami, širokimi tobogani in plezalnimi mrežami. Vrhunec doživetja predstavljajo avanturistična tobogana FUN & SPLASH in zabavna plezalna stena nad bazenom s slapovi. Digitalna generacija je vedno bolj zahtevna in išče še več, kajti njim ne zadostuje samo kopanje. Tako jih bo izven bazena očaralo multidimenzionalno doživetje v 7D kinu, interaktivne igre, igralne konzole, elektronska košarka in interaktivna tla. Najmlajši bodo uživali v igralnici OLILAND, kjer so inovativna igrala, poligon, stenski vzponi, suhi bazen z žogicami, labirint za premagovanje ovir in otroška plezala.



Medtem ko se bodo otroci zabavali v virtualnem svetu, si bodo starši lahko oddahnili ob najljubši pijači kar v bazenu, v Aqua baru, ali pa bodo izven bazenske trenutke aktivno preživeli v fitnessu. Vsakega malčka in starše bo navdušil očarljiv svet BABY FUN, saj bodo lahko dojenčki čofotali in se igrali v bazenu z mivko in v zunanjem bazenu s posebnim senčnim jadrom za varnejše kopanje v poletnem času. Veselje mamic bo še toliko večje, saj so zanje namenjeni posebni prostori za dojenje, previjanje in pripravo otroške hrane. Vsi skupaj pa bodo lahko počivali v družinskem počivališču. S tem so starši končno dobili prostor za brezskrben oddih s svojimi malčki.

Svet savn bo bogatejši za veliko programsko savno Teater vetra, ki bo sprejela več kot sto ljudi hkrati, v sklopu druge faze prenove pa bosta dodani še dve savni z inovativnim, programskim počivališčem ob kamini. Ob koncu obnovitvenih del bo nova Termalija s svojo atraktivno in unikatno ponudbo zagotovo postavila nove standarde na tem področju in se s tem postavila ob bok že večkrat nagrajenemu centru Wellness Orhidelia.

Ob vsem tem bomo v letu 2018 prenovili še trg vasi Lipa in dopolnili Aqualuno še s kakšno zanimivo adrenalinsko atrakcijo in s tem dodatno na trgu povečali zanimanje za še večji obisk Term Olimia v letu, ki je pred nami.



## 8 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA

V letu, ki je pred nami, si bomo prizadevali ohraniti primat v termalnem turizmu tako v Sloveniji kot zunaj naših meja, se razvijati in rasti ter imeti še naprej nosilno vlogo v razvoju zdraviliškega turizma.

Obenem želimo z nadgradnjo celovitih vsebin za telo in duha zadržati mesto ambasadorja selfness storitev v Sloveniji.

Selfness je kultura samospreminjanja, življenjska drža, pot osebnostne rasti, je skrb za lastno zdravje in dobro počutje. Pomeni korak naprej od trenutnega sproščanja k trajni notranji spremembi za bolj kakovostno življenje. Poudarja čuječnost in s tem ravnovesje na telesnem, duševnem in duhovnem nivoju. V turistični ponudbi Term Olimia razvijamo selfness kot povabilo gostom in zaposlenim za začetek in/ali podporo na tej nujni in odgovorni poti samorazvoja: jutranje energijske vaje, sproščanje telesa z vodno vadbo Ai chi, meditacije z vizualizacijo, terapije z glasom, zvočne gong kopeli, tibetanske sklede, hojo z bosimi nogami po čutni poti, gozdni potop ... Vsebine so zastavljene tako, da v sproščenem okolju spremljajo posameznika pri odkrivanju najboljšega v njem samem in ga spodbujajo pri ponovnem vzpostavljanju ravnotežja med fizično, čustveno in duhovno ravno. Spodbujamo tudi čuječnost pri izbiri vitalnih jedi, ki jih v veliki meri pridelajo okoliški kmetje. Pozornost usmerjamo tudi v zavedanje pomena krepčilnega spanca, zato sta gostom na voljo npr. izbor vonjav v sobi in izbor vzglavnikov za sproščujoče in poživljajoče spanje.

Ekipa Oaze zdravja vstopa v leto 2018 z novimi izzivi. V prvi polovici leta bomo zaradi prenove Wellness centra Termalije veliko pozornosti posvečali obiskovalcem wellnessa in bazenov ter poskušali zagotavljati in ohranjati optimalno storitev.

Novo zgrajenemu vodnemu parku Termalija FAMILY FUN bomo z različnimi vsebinami, tako z vidika vadb kot zabave, dodali piko na »i« in postali park, ki bo nudil najmlajšim in malo starejšim popolno doživetje ob vodi, z različnimi stopnjami spoznavanja otroka z vodo in zabavnimi dogodivščinami ob vodnih površinah. Drugi del novega kompleksa – Termalija RELAX, ki je trenutno v izgradnji in bo zaključen v začetku poletja, pa vsem tistim, željnim sprostitve in rekreativnega plavanja.

V poletnih mesecih, ko bo prenova zaključena, bomo zaključili tudi s prenovo vseh storitev masaž ter postavitev različnih segmentov masaž in kozmetičnih storitev vezano na lokacijo in specifičnost posameznih gostov. Goste v grobem segmentiramo glede na njihove navade, želje in pričakovanja glede na posamezno lokacijo, ki jo obiščejo. Tako bomo jeseni pričeli s ciljno komunikacijo in nagovarjanjem gosta, da najde storitev, ki jo želi in pričakuje tudi na lokaciji, kjer se nahaja. V Spa Armonii bomo poskrbeli za goste, ki želijo globinske sprostitve in spa doživetja na najvišji ravni, Spa Amala bo ponujala ožji izbor masaž in kozmetičnih storitev namenjenih samo gostom Wellnessa Orhidelie, Spa & beauty bo namenjen dnevni obiskovalcem in hotelskim gostom, ki želijo hitro revitalizacijo, masažni center v Centru zdravja pa bo namenjen gostom, ki želijo poleg klasičnih masažnih tehnik, še manualne tehnike, ki pripomorejo k dobremu zdravju.

Ob zaključku prenove Termalije bomo pridobili še dodatni dve savni in Kneipp pot v delu Termalije. S tem bomo imeli obogateno ponudbo savn tako številčno kot vsebinsko. V novi veliki programski savni Teater vetra, ki bo prvenstveno namenjena programom, se bodo izvajali programi vsako uro, v ostalih programskih savnah v Wellnessu Orhidelia in Termalija bo število programov malenkost manjše, da omogočimo savnanje tudi tistim gostom, ki jih motijo programi. Strmeli bomo k odličnosti izvedenih programov in uporabi kakovostnih in naravnih sestavin za pripravo oblog in pilingov po programih.

Nadaljevali bomo z individualno in celostno obravnavo gosta. Z novo recepcijo v Termaliji bomo lahko gostu ponudili večjo zasebnost že pri samem nakupu storitev in možnost svetovanja za recepcijskim pultom. Vodilo komunikacije in doživetja ob vstopu v resort bo še vedno nagovarjanje vseh petih čutil gosta.

V Centru zdravja nadaljujemo s povezavami uradne medicine in komplementarne medicine. Vsako leto pridobijo naši fizioterapevti dodatna specialna znanja, s čimer se uvrščamo v sam vrh med zdravilišči. Da delo opravljamo kakovostno in strokovno, dokazujejo tudi rezultati meritev, ki se izvajajo pred in po rehabilitaciji. DNS tehniko uvajamo v vse segmente rehabilitacije od začetne prve obravnave pri zdravniku do vodnih vadb in telovadbe po tej metodi. V letu 2018 bomo začeli izvajati vadbo Gyrotonic, ki se jo lahko izvaja trenutno samo v Ljubljani, in vadbo Feldenkreis, ki bo dopolnitev izvajanim vadbam po metodi DNS.

Z naborom različnih aktivnosti bomo poskušali vsakemu gostu dati tisto nekaj, kar je zanj primerno. S pravilnim izvajanjem tehnik in našo dobro prezentacijo aktivnosti ga bomo opolnomočili za delo in skrb za zdravje v domačem okolju.

Na medicinskem področju bomo ohranili programe zdraviliškega zdravljenja, istočasno pa se bomo usmerili v izvajanje preventivnih programov za organizirane skupine in posameznike.

Strmeli bomo k temu, da vsak gost najde pri nas nekaj zase, si vzame čas zase in poskrbi zase. Mi pa mu bomo z vsemi vsebinami v podporo in pomoč.

## 9 UPRAVLJANJE TVEGANJ

Podjetje 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.

Tveganja delimo na strateška in finančna.

### STRATEŠKA TVEGANJA

Med strateška tveganja uvrščamo tveganja, ki pomembno vplivajo na dolgoročno poslovanje družbe in uresničevanje razvojne strategije.

#### Prodajno tveganje

V okviru obvladovanja prodajnega tveganja spremljamo navade in potrebe naših kupcev, trende na domačem in tujih trgih ter konkurenco. Tveganja pri konkurenčnosti storitev zmanjšujemo z inovativnostjo, unikatnostjo doživetij za goste, z usmerjanjem na nove perspektivne trge in s prilagajanjem prodajnih in cenovnih strategij.

V družbi smo se zavezali, da bomo s storitvami, ki jih ponujamo na trgu, vedno drugačni in korak pred konkurenco ter da bomo gostom nudili profesionalne in kakovostne storitve. Tako smo se odločili, da poleg stalne skrbi za inovativno arhitekturo in ponudbo storitev, vdihnemo storitvam Term Olimia drugačnost tudi na področju vsebine. Šli smo na pot razvoja selfness vsebin, kar pomeni k razvoju storitev za dolgotrajno skrb zase in za lastno dobro počutje.

V okviru prodajnega tveganja obstaja tveganje upada prodaje kot posledice globalnih gospodarskih in političnih gibanj, kar obvladujemo s pravočasnimi informacijami in preusmerjanjem na stabilne tuje trge. Še vedno obstaja manjše tveganje eskalacije begunske krize ali poslabšanja političnih odnosov med državami EU in balkanskimi državami, kjer bi posamezne države lahko deloma zaprle meje ali uvedle strožji nadzor, ki bi upočasnil prehajanje turistov, in s tem posledično odvrnil ljudi od potovanja tudi v državah, ki predstavljajo naše glavne emitivne trge.

V času izvajanja gradbenih del druge faze prenove Termalije obstaja tveganje izgube dela gostov zaradi bolj motečega vpliva na goste, kot je bilo to v prvi fazi gradnje. Gostje bodo do novih bazenov dostopali skozi alternativne poti, ker bodo v prenovi recepcija in garderobe. To lahko zmoti nekatere goste, kar lahko kratkoročno povzroči zmanjšanje prodaje. V podjetju se bomo trudili, da bo nezadovoljstvo čim manjše in bomo maksimalno poskrbeli za goste na vseh področjih izvajanja storitev.

#### Razvojno tveganje

Trenutno se na trgu (in s tem tudi na turističnem trgu) zaradi modernih tehnologij, ki to omogočajo, zelo hitro spreminjajo nakupni tokovi in nakupne navade gostov, zato temu področju namenjamo posebno pozornost z izvajanjem fleksibilne cenovne politike in z izboljševanjem programske podpore online prodaji. Za ohranjanje konkurenčnosti in pozicije na trgu je pomembno hitro prilagajanje spremembam na lokalnem in širšem mednarodnem trgu.

#### Kadrovsko tveganje

Za uresničevanje razvojne strategije in doseganje poslovnih ciljev so ključnega pomena strokovno usposobljeni in visoko motivirani kadri. Podjetje se sooča s tveganjem pridobivanja ustreznega kadra in s fluktuacijo mlajšega kadra ob upokojevanju starejših zaposlenih, ki so bili dolga leta zvesti podjetju. Tveganje na področju zaposlovanja je povezano s pomanjkanjem gostinskega kadra na

slovenskem trgu delovne sile, z neugodno lokacijo zaposlitve (odmaknjenost od večjih mest) ter povečano fluktuacijo zaradi napornega delovnega časa in relativno nizkih plač v naši panogi.

Tveganja rešujemo z aktivnim iskanjem strokovnega kadra, tudi na tujih trgih z nižjim standardom, s štipendiranjem dijakov in študentov, z oblikami nagrajevanja zaposlenih na osnovi uspešnosti in drugimi motivacijskimi ukrepi. Od vseh omenjenih tveganj ocenjujemo, da ravno kadrovska podhranjenost in trenutni trendi predstavljajo največjo nevarnost za bodoče stabilno poslovanje.

## **FINANČNA TVEGANJA**

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**

Valutno tveganje je nizko, saj je pretežni del poslovanja opravljen v evrih. Obstaja sicer 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 podjetja si v obdobjih z nižjo sezono in s tem nižjimi tekočimi prilivi pomagamo z najetimi revolving posojili.

Pomembno je tudi spremljati 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 družba vsa posojila najeta 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, da bo na daljši rok zopet narasla. To našega poslovanja vsekakor ne bi smelo ogroziti, saj smo se že v preteklosti soočili s precej višjo nominalno obrestno mero, kakršno imamo tudi predvideno v našem načrtu poslovanja. V letu 2018 bomo z bankami dogovorili zaščito euriborja za večja dolgoročna posojila in se tako zavarovali pred pričakovanim povečanjem obrestne mere.

### **Naložbeno tveganje**

V manjši obliki obstaja tveganje zaradi potencialnih izgub v primeru nerealiziranih pričakovanih koristi-donosov v hčerinskem podjetju. Poslovanje hčerinske družbe se je v zadnjih dveh letih izrazito izboljšalo in je pričakovati pozitiven trend tudi v prihodnje. Hkrati smo znižali zadolženost in finančne odhodke, s tem posledično optimizirali kapitalsko ustreznost družbe ter tako ustvarili pogoje za njeno nemoteno poslovanje.

Z drugimi oblikami tveganja se podjetje trenutno ne sooča.

## 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 2017.

### Sklicevanje na veljavni kodeks upravljanja

Družba je v letu 2017 uporabljala lastni Kodeks upravljanja Terme Olimia d.d. (Kodeks), ki je dostopen na spletni strani družbe <http://www.terme-olimia.com/> pod rubriko Medijsko središče/Informacije za vlagatelje.

V letu 2018 je družba na predlog nadzornega sveta lastni kodeks zamenjala z uporabo Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države, izdanega s strani Slovenskega državnega holdinga d.d.

### Izjava o spoštovanju določb Kodeksa

Družba pri svojem poslovanju spoštuje sprejeti lastni Kodeks.

### 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 posloводства so določeni s statutom družbe, ki je javno objavljen.

**Delovanje skupščine in njene ključne pristojnosti ter opis pravic delničarjev in način njihovega upravljanja pravic**

Skupščina delničarjev kot najvišji organ družbe ima pristojnosti, ki temeljijo na določilih ZGD-1 in statuta družbe. V letu 2017 se je skupščina delničarjev sestala enkrat.

Pravice delničarjev prav tako temeljijo na določilih ZGD-1.

**Podatki o organih vodenja in nadzora**

Podatki o sestavi in delovanju organov vodenja in nadzora družbe so navedeni v poglavju 2 letnega poročila.

V Podčetrtku, 16. 3. 2018

Direktor družbe  
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

The page features a decorative background of light gray, stylized floral motifs. These motifs are composed of multiple overlapping leaf-like shapes that form a starburst or flower-like pattern. The pattern is distributed across the entire page, with a higher density in the top and bottom sections. A central white rectangular box with a thin black border contains the title text.

# RAČUNOVODSKO POROČILO

## 11 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava družbe Terme Olimia d.d. potrjuje, da je Letno poročilo družbe Terme Olimia d.d. za leto 2017, vključno z Izjavo o upravljanju, sestavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah in Slovenskimi računovodskimi standardi.

Uprava družbe izjavlja:

- da so računovodski izkazi za leto 2017 sestavljeni v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi 2016 in da izkazujejo resničen ter pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida in vseobsegajočega donosa družbe Terme Olimia d.d.;
- da so računovodski izkazi pripravljene ob predpostavki, da bo družba nadaljevala poslovanje tudi v prihodnje;
- da so računovodske usmeritve pripravljene pošteno in preiščeno ter v skladu z načeli previdnosti in dobrega gospodarja.

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, 16. 3. 2018

Direktor družbe  
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

## 12 RAČUNOVODSKI IZKAZI

### 12.1 BILANCA STANJA na dan 31. 12. 2017

	v EUR		
	31.12.2017	31.12.2016	Indeks 17/16
<b>SREDSTVA</b>	<b>66.207.732</b>	<b>54.843.696</b>	<b>120,7</b>
<b>A. DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>64.328.226</b>	<b>52.226.166</b>	<b>123,2</b>
<b>I. Neopred. sredstva in dolgor. aktivne časovne razmejitve</b>	<b>774.201</b>	<b>869.886</b>	<b>89,0</b>
1. Dolgoročne premoženjske pravice	175.147	188.590	92,9
2. Druga neopredmetena sredstva	599.054	662.402	90,4
3. Neopredmetena dolgoročna sredstva v pridobivanju	0	18.894	0,0
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	<b>48.514.584</b>	<b>43.292.125</b>	<b>112,1</b>
1. Zemljišča in zgradbe	38.555.556	40.303.050	95,7
1a. Zemljišča	3.777.060	3.777.060	100,0
1b. Zgradbe	34.778.496	36.525.990	95,2
2. Druge naprave in oprema	2.557.582	2.791.028	91,6
3. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	7.401.446	198.047	3.737,2
3a. Opredmetena OS v gradnji in izdelavi	7.367.952	198.047	3.720,3
3b. Preujmi za pridobitev opredm. osnovnih sredstev	33.494	0	0,0
<b>III. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>14.994.992</b>	<b>8.020.371</b>	<b>187,0</b>
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	9.123.992	3.621.708	251,9
1a. Delnice in deleži v družbah v skupini	9.096.064	3.598.057	252,8
1b. Delnice in deleži v pridruženih družbah	3.671	3.671	100,0
1c. Druge delnice in deleži	24.257	19.980	121,4
2. Dolgoročna posojila	5.871.000	4.398.663	133,5
2a. Dolgoročna posojila družbam v skupini	5.871.000	4.398.663	133,5
<b>IV. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	<b>341</b>	<b>262</b>	<b>130,2</b>
1. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	341	262	130,2
<b>V. Odložene terjatve za davek</b>	<b>44.108</b>	<b>43.522</b>	<b>101,3</b>
<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	<b>1.578.357</b>	<b>2.444.491</b>	<b>64,6</b>
<b>I. Zaloge</b>	<b>292.311</b>	<b>294.876</b>	<b>99,1</b>
1. Material	277.631	268.323	103,5
2. Proizvodi in trgovsko blago	14.680	26.553	55,3
<b>II. Kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>1.565</b>	<b>1.221.937</b>	<b>0,1</b>
1. Kratkoročna posojila	1.565	1.221.937	0,1
1a. Kratkoročna posojila družbam v skupini	0	1.221.113	0,0
1b. Kratkoročna posojila drugim	1.565	824	189,9
<b>III. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>881.609</b>	<b>656.459</b>	<b>134,3</b>
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	25.707	79.331	32,4
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	455.054	390.206	116,6
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	400.848	186.922	214,4
<b>IV. Denarna sredstva</b>	<b>402.872</b>	<b>271.219</b>	<b>148,5</b>
<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>301.149</b>	<b>173.039</b>	<b>174,0</b>

	31.12.2017	31.12.2016	Indeks 17/16
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>66.207.732</b>	<b>54.843.696</b>	<b>120,7</b>
<b>A KAPITAL</b>	<b>33.409.463</b>	<b>32.663.032</b>	<b>102,3</b>
<b>I. Vpoklicani kapital</b>	<b>5.890.494</b>	<b>5.890.494</b>	<b>100,0</b>
1. Osnovni kapital	5.890.494	5.890.494	100,0
<b>II. Kapitalske rezerve</b>	<b>9.412.285</b>	<b>9.412.285</b>	<b>100,0</b>
<b>III. Rezerve iz dobička</b>	<b>12.508.066</b>	<b>12.129.781</b>	<b>103,1</b>
1. Zakonske rezerve	3.716.098	3.716.098	100,0
2. Druge rezerve iz dobička	8.791.968	8.413.683	104,5
<b>IV. Rezerve nastale zaradi prevr. po pošteni vrednosti</b>	<b>14.462</b>	<b>25.517</b>	<b>56,7</b>
<b>V. Preneseni čisti poslovni izid</b>	<b>5.205.872</b>	<b>4.454.889</b>	<b>116,9</b>
<b>VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta</b>	<b>378.284</b>	<b>750.066</b>	<b>50,4</b>
<b>B. REZERVACIJE IN DOLG. PASIVNE ČASOV. RAZMEJITVE</b>	<b>3.829.609</b>	<b>3.992.503</b>	<b>95,9</b>
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	382.330	330.425	115,7
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	3.447.279	3.662.078	94,1
<b>C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>18.694.302</b>	<b>9.329.210</b>	<b>200,4</b>
<b>I. Dolgoročne finančne obveznosti</b>	<b>18.638.442</b>	<b>9.284.699</b>	<b>200,7</b>
1. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	16.558.250	6.935.207	238,8
2. Druge dolgoročne finančne obveznosti	2.080.192	2.349.492	88,5
<b>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	<b>55.860</b>	<b>44.511</b>	<b>125,5</b>
1. Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	1.894	2.841	66,7
2. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	53.966	41.670	129,5
<b>Č KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>8.530.484</b>	<b>7.309.658</b>	<b>116,7</b>
<b>I. Kratkoročne finančne obveznosti</b>	<b>4.171.525</b>	<b>4.378.435</b>	<b>95,3</b>
1. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	3.840.352	4.050.083	94,8
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti	331.173	328.352	100,9
<b>II. Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	<b>4.358.959</b>	<b>2.931.223</b>	<b>148,7</b>
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0,0
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	3.151.098	1.745.437	180,5
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	210.056	179.954	116,7
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	997.805	1.005.832	99,2
<b>D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>1.743.874</b>	<b>1.549.293</b>	<b>112,6</b>



**12.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA za leto 2017**

v EUR

	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 17/16
<b>1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE</b>	<b>19.675.746</b>	<b>18.632.245</b>	<b>105,6</b>
2. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	240.739	262.482	91,7
<b>SKUPAJ POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>19.916.485</b>	<b>18.894.727</b>	<b>105,4</b>
<b>3. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b>	<b>8.206.883</b>	<b>8.040.762</b>	<b>102,1</b>
3a. Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala	88.738	86.728	102,3
3b. Stroški porabljenega materiala	4.131.648	4.128.551	100,1
3c. Stroški storitev	3.986.497	3.825.483	104,2
<b>4. STROŠKI DELA</b>	<b>6.358.529</b>	<b>5.872.299</b>	<b>108,3</b>
4a. Stroški plač	4.570.326	4.305.472	106,2
4b. Stroški pokojninskih zavarovanj	404.377	378.482	106,8
4c. Stroški drugih socialnih zavarovanj	334.565	313.206	106,8
4d. Drugi stroški dela	1.049.261	875.139	119,9
<b>5. ODPISI VREDNOSTI</b>	<b>3.975.789</b>	<b>2.716.229</b>	<b>146,4</b>
5a. Amortizacija	2.704.750	2.656.755	101,8
5b. Prevred. poslovni odh. pri neopr. sred. in opr. OS	1.268.247	37.619	3.371,3
5c. Prevred. poslovni odh. pri obratnih sredstvih	2.792	21.855	12,8
<b>6. DRUGI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>324.412</b>	<b>321.735</b>	<b>100,8</b>
<b>SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>18.865.613</b>	<b>16.951.025</b>	<b>111,3</b>
<b>POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA</b>	<b>1.050.872</b>	<b>1.943.702</b>	<b>54,1</b>
<b>7. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV</b>	<b>1.480</b>	<b>1.486</b>	<b>99,6</b>
7a. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	1.480	1.486	99,6
<b>8. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL</b>	<b>82.040</b>	<b>186.206</b>	<b>44,1</b>
8a. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	82.006	186.162	44,1
8b. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	34	44	77,3
<b>9. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV</b>	<b>1.509</b>	<b>1.574</b>	<b>95,9</b>
9a. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.509	1.574	95,9
<b>SKUPAJ FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>85.029</b>	<b>189.266</b>	<b>44,9</b>
<b>10. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI</b>	<b>290.926</b>	<b>252.015</b>	<b>115,4</b>
10a. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	283.441	245.484	115,5
10b. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	2.727	0	0,0
10c. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	4.758	6.531	72,9
<b>11. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI</b>	<b>450</b>	<b>153</b>	<b>294,1</b>
11a. Finanč. odh. iz poslovnih obveznosti do dobaviteljev	450	153	294,1
<b>SKUPAJ FINANČNI ODHODKI</b>	<b>291.376</b>	<b>252.168</b>	<b>115,5</b>
<b>POSLOVNI IZID IZ REDNEGA DELOVANJA</b>	<b>844.525</b>	<b>1.880.800</b>	<b>44,9</b>
<b>12. DRUGI PRIHODKI</b>	<b>70.121</b>	<b>53.768</b>	<b>130,4</b>
<b>13. DRUGI ODHODKI</b>	<b>10.590</b>	<b>170.954</b>	<b>6,2</b>
<b>POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>904.056</b>	<b>1.763.614</b>	<b>51,3</b>
14. DAVEK IZ DOBIČKA	147.009	261.499	56,2
15. ODLOŽENI DAVKI	478	1.984	24,1
<b>16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>756.569</b>	<b>1.500.131</b>	<b>50,4</b>

**12.3 IZKAZ DENARNEGA TOKA od 1. 1. do 31. 12. 2017**

v EUR

	Leto 2017	Leto 2016
<b>A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU</b>		
<b>a) Postavke izkaza poslovnega izida</b>	<b>4.926.115</b>	<b>4.144.814</b>
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	19.988.115	18.686.061
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-14.873.155	-14.362.141
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-188.845	-179.106
<b>Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovn. razmej., rezervacij ter odloženih terjatev in obvezn.za davek) poslovnih postavk bilance stanja</b>	<b>-424.732</b>	<b>280.262</b>
Začetne manj končne poslovne terjatve	-183.393	-166.664
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-128.110	153.002
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	-486
Začetne manj končne zaloge	2.565	-6.615
Končni manj začetni poslovni dolgovi	-105.779	394.295
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-10.015	-93.270
<b>c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)</b>	<b>4.501.383</b>	<b>4.425.076</b>
<b>B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU</b>		
<b>a) Prejemki pri investiranju</b>	<b>87.797</b>	<b>1.081.771</b>
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	83.520	187.692
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	2.798	-35.399
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	0	67.900
Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	1.479	861.578
<b>b) Izdatki pri investiranju</b>	<b>-13.321.544</b>	<b>-3.815.330</b>
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-6.238	-13.572
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-7.559.578	-2.249.294
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-5.753.508	-285.557
Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-2.220	-1.266.907
<b>c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)</b>	<b>-13.233.747</b>	<b>-2.733.559</b>
<b>C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU</b>		
<b>a) Prejemki pri financiranju</b>	<b>12.644.378</b>	<b>7.586.958</b>
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	12.597.994	1.700.000
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	46.384	5.886.958
<b>b) Izdatki pri financiranju</b>	<b>-3.780.361</b>	<b>-9.212.398</b>
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-290.926	-244.705
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-13.149	-3.161.958
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-3.476.286	-5.459.166
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	-346.569
<b>c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)</b>	<b>8.864.017</b>	<b>-1.625.440</b>
<b>Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV</b>	<b>402.872</b>	<b>271.219</b>
x) Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)	<b>131.653</b>	<b>66.077</b>
+ y) Začetno stanje denarnih sredstev	<b>271.219</b>	<b>205.142</b>

## 12.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2017

v EUR

	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Presežek iz prevred.	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslov. leta	Skupaj kapital
<b>A1. Končno stanje 31. 12. 2016</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>8.413.683</b>	<b>25.517</b>	<b>4.454.889</b>	<b>750.066</b>	<b>32.663.032</b>
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A2. Začetno stanje 1. 1. 2017</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>8.413.683</b>	<b>25.517</b>	<b>4.454.889</b>	<b>750.066</b>	<b>32.663.032</b>
<b>B1.) Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
g) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0
h) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11.055</b>	<b>917</b>	<b>756.569</b>	<b>746.431</b>
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	756.569	756.569
č) Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-11.055	917	0	-10.138
<b>B3. Spremembe v kapitalu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>378.285</b>	<b>0</b>	<b>750.066</b>	<b>-1.128.351</b>	<b>0</b>
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	750.066	-750.066	0
b) Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	378.285	0	0	-378.285	0
<b>C. Končno stanje na dan 31. 12. 2017</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>8.791.968</b>	<b>14.462</b>	<b>5.205.872</b>	<b>378.284</b>	<b>33.409.463</b>
<b>BILANČNI DOBIČEK</b>						<b>5.205.872</b>	<b>378.284</b>	<b>5.584.156</b>

## 12.5 IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2016

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	Skupaj kapital
<b>A1. Končno stanje 31. 12. 2015</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>7.663.618</b>	<b>40.346</b>	<b>4.249.423</b>	<b>548.240</b>	<b>31.520.504</b>
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A2. Začetno stanje 1. 1. 2016</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>7.663.618</b>	<b>40.346</b>	<b>4.249.423</b>	<b>548.240</b>	<b>31.520.504</b>
<b>B1.) Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-342.774</b>	<b>0</b>	<b>-342.774</b>
g) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	-345.841	0	-345.841
h) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	3.067	0	3.067
<b>B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14.829</b>	<b>0</b>	<b>1.500.131</b>	<b>1.485.302</b>
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	1.500.131	1.500.131
č) Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	0	0	0	0	-178	0	0	-178
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-14.651	0	0	-14.651
<b>B3. Spremembe v kapitalu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>750.065</b>	<b>0</b>	<b>548.240</b>	<b>-1.298.305</b>	<b>0</b>
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	548.240	-548.240	0
b) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	750.065	0	0	-750.065	0
<b>C. Končno stanje na dan 31. 12. 2016</b>	<b>5.890.494</b>	<b>9.412.285</b>	<b>3.716.098</b>	<b>8.413.683</b>	<b>25.517</b>	<b>4.454.889</b>	<b>750.066</b>	<b>32.663.032</b>
<b>BILANČNI DOBIČEK</b>						<b>4.454.889</b>	<b>750.066</b>	<b>5.204.955</b>

**12.6 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA od 1. 1. do 31. 12. 2017**

*v EUR*

	<b>Leto 2017</b>	<b>Leto 2016</b>
<b>16. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>	<b>756.569</b>	<b>1.500.131</b>
17. Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
18. Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	-178
19. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev)	0	0
20. Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-10.138	-14.651
<b>21. CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>746.431</b>	<b>1.485.302</b>



**Bilančni dobiček in razporeditev dobička s strani uprave**

	<i>v EUR</i>
<b>Čisti dobiček poslovnega leta</b>	<b>756.569</b>
Kritje prenesene izgube	0
Oblikovanje zakonskih rezerv	0
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	0
Oblikovanje statutarnih rezerv	0
Ostanek dobička po delitvi za namene iz ZGD	756.569
Oblikovanje drugih rezerv iz dobička	378.285
<b>OSTANEK DOBIČKA PO RAZPOREDITVI UPRAVE</b>	<b>378.284</b>
<hr/>	
Ostanek dobička poslovnega leta po razporeditvi uprave	378.284
Preneseni čisti dobiček	5.205.872
<b>BILANČNI DOBIČEK</b>	<b>5.584.156</b>

## 13 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

### Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov

Računovodski izkazi v tem poročilu so sestavljeni na osnovi Slovenskih računovodskih standardov 2016 (SRS 2016), ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo in se uporabljajo od 1. 1. 2016. Pri tem so upoštevana splošna pravila vrednotenja: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in časovna neomejenost delovanja. Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

V letu 2017 nismo evidentirali popravkov napak iz preteklih obdobj.

V letnem poročilu zaradi občutljivosti podatkov za podjetje ne razkrivamo obsega sredstev in celotnih drugih dejstev po področnih in območnih odsekih.

V letu 2017 ni bil ustavljen noben del poslovanja podjetja.

### Tečaj in način preračuna v domačo valuto

Vse spremembe terjatev in obveznosti med letom so bile nominirane v evrih, zato preračunavanje valute ni bilo potrebno.

### Neopredmetena sredstva

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi nevračljive nakupne dajatve.

Podjetje uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično. Vsa neopredmetena dolgoročna sredstva imajo končne dobe koristnosti.

Skupine neopredmetenih sredstev in njihovih amortizacijskih stopenj v družbi so:

- pravice do časovne uporabe apartmajev – 10 %, 20 %
- računalniški programi in licence – 10 %, 20 %
- druga vlaganja v neopredmetena sredstva – 10 %

Amortizacijske stopnje se v letu 2017 niso spremenile.

### Opredmetena osnovna sredstva

Opredmeteno osnovno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Nabavno vrednost sestavljajo tudi obresti in drugi stroški izposojanja od posojil za pridobitev opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo v skladu s standardi. Nabavna vrednost osnovnih sredstev ni povečana za stroške razgradnje, odstranitve in obnovitve: poslovodstvo ocenjuje, da ne gre za tako pomembne tovrstne stroške, da bi bilo potrebno vnaprej oblikovati rezervacije za te namene.

Stroški, ki kasneje 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.

Za opredmetena osnovna sredstva so v poslovnih knjigah izkazane posebej nabavne vrednosti in posebej popravki vrednosti, pri čemer popravek vrednosti predstavlja njihov kumulativni odpis kot posledico amortiziranja. V bilanci stanja so sredstva izkazana po neodpisani vrednosti (knjigovodski vrednosti), ki predstavlja razliko med nabavno in odpisano vrednostjo.

Opredmetena osnovna sredstva s posamičnimi vrednostmi do 500 EUR izkazujemo kot drobní inventar v okviru osnovnih sredstev, ali kot material, ki se v obdobju največ enega leta prenese v stroške; nadalje se vodi količinska evidenca materiala do izločitve iz uporabe. Odločitev o načinu razporeditve je odvisna od dobe trajanja takšnih osnovnih sredstev in vrednosti posameznega sredstva.

V bilanci stanja so v skladu s SRS 2016 med zgradbami vključene pravice do časovne uporabe apartmajev, ki so vodene v okviru neopredmetenih sredstev.

Sredstva z vrednostjo med 100 in 500 EUR glede na vsebino po presoji razporedimo med material in ga v roku, ki ni daljši od enega leta, prenesemo v stroške, če takšen prenos med stroške bolj ustreza dobi trajanja sredstva. O takšni razporeditvi odloči vodja računovodstva.

Podjetje uporablja enakomerno časovno metodo amortiziranja. Glavne uporabljene stopnje amortizacije se v letu 2017 niso spreminjale in odražajo ocenjeno življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva:

	amort. st. v %
zgradbe	1,8–3
bazeni	2; 3
deli zgradb	5; 6
zunanja ureditev	2; 5
črpalke	8
RTV oprema	10; 15
gostinska oprema	11
pohištvo	10–13
ostala oprema	10–20
zdravstvena oprema	11; 15
pisarniška oprema	12,5 ; 14,3
oprema za igrišča	13
računalniška oprema	20; 33,3
časovne pravice	10; 20

## Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v kapital, lastniški vrednostni papirji drugih podjetij ali dolžniški vrednostni papirji drugih podjetij ali države, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po pošteni vrednosti, ki je enaka plačanemu znesku za nakup na dan menjave, povečani za stroške, ki jih je mogoče pripisati neposredno naložbi.

Delitev na kratkoročne in dolgoročne naložbe je opravljena v skladu z določili računovodskih standardov.

Finančne naložbe v deleže in delnice so razporejene v četrto skupino – za prodajo razpoložljiva finančna sredstva. Vrednotijo se po nabavni vrednosti.

Naložbo v odvisno družbo vrednotimo po modelu nabavne vrednosti.

Preverjanje vrednosti naložb z vidika slabitve se izvaja v skladu s SRS 3.

Naložbe v dana posojila (dolgoročna in kratkoročna) se vrednotijo z vrednostjo naloženih sredstev, ki podjetju do datuma bilance stanja še niso bila vrnjena – odplačna vrednost.

Slabitev naložb v dana posojila podjetje opravi v primeru prisotnega tveganja, da posojilo ne bo vrnjeno ali ne bo v celoti vrnjeno. Za doslej odobrena posojila Terme Olimia ne razpolagajo z instrumenti varovanja pred tveganjem nezmožnosti vračila, posojila so v celoti izpostavljena navedenemu tveganju. Glede na dejstvo, da posojila predstavljajo skoraj izključno dano posojilo odvisni družbi in da je uprava družbe vključena v vodstvo odvisne družbe, tveganje ne unovčitve danega posojila odvisni družbi družba ne ocenjuje kot pretečega.

## Terjatve

Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo 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 prejeta plačila ali drugačno poravnavo.

Dani predujmi se v bilanci stanja izkazujejo v zvezi s stvarmi, na katere se nanašajo. Dani predujmi za opredmetena osnovna sredstva so v isti skupini kot opredmetena osnovna sredstva, dani predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva so sestavni del neopredmetenih dolgoročnih sredstev, dani predujmi za zaloge so sestavni del zalog.

Oblikovanje popravkov vrednosti terjatev 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, se lahko vodja računovodstva odloči, da se popravek ne oblikuje, če zamuda plačila ni daljša od 1 leta. Pogoj je tudi, da ni bila uvedena izterjava preko sodišča. Poslovodstvo družbe se lahko odloči za delne odpise terjatev, če se ugotovi, da zapadle terjatve ne bodo v celoti poplačane.

Popravke terjatev smo oblikovali v višini dejanskih zneskov terjatev, pri katerih je rok zapadlosti večji od 6 mesecev.

## Terjatve za odložene davke

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. Družba pripoznava terjatve za odložene davke iz naslova obveznosti za izplačilo jubilejnih nagrad in odpravnin ter iz naslova popravkov vrednosti terjatev.

## Zaloge

Družba vodi 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. Družba lahko med material razporedi tudi nekatera sredstva z vrednostjo med 100 in 500 EUR in ga v roku, ki ni daljši od enega leta, prenese v stroške.

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. Zaloge materiala in trgovskega blaga so vodene po povprečnih nabavnih cenah. 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.

## Denarna sredstva

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, 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. Na dan bilance stanja se devizna sredstva na računih preračunajo po tečaju Banke Slovenije.

## 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 neporavnana čista izguba poslovnega leta.

Osnovni kapital se vodi v domači valuti.

## Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti so dobljena dolgoročna posojila. Del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, je prikazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi.

Nobeno posojilo ni bilo pridobljeno brezobrestno ali z bistveno nižjo obrestno mero (od splošnih), zato tudi nobeno posojilo ni izkazano v diskontirani vrednosti.

## Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti

Kratkoročni finančni dolgovi so sestavljeni iz dobljenih kratkoročnih posojil in kratkoročnega dela dolgoročnih posojil.

Kratkoročni poslovni dolgovi so sestavljeni iz obveznosti do dobaviteljev, iz obveznosti iz naslova prejetih predujmov, obveznosti do zaposlenih, obveznosti do države in iz obveznosti iz naslova obresti iz poslovnih razmerij. Pri teh obveznostih ni bilo prevrednotovanj.

## Dolgoročne in kratkoročne časovne razmejitve

Med dolgoročne časovne razmejitve so vključene prejete subvencije za nabavo osnovnih sredstev, ki se porabljajo z obračunano amortizacijo. Manjši del rezervacij predstavljajo odstopljena sredstva za invalide, ki so bila porabljena za nabavo opreme in se porabljajo z obračunano amortizacijo.

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve se nanašajo na prehodno opravljene in nezaračunane storitve hotelskih gostov, ki se jim storitev obračuna ob zaključku bivanja, kratkoročno odložene stroške ter ddv od prejetih avansov za storitve in prodane darilne bone.

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve vključujejo prodane in neizkoriščene darilne bone, vnovčene bančne garancije, ki bodo porabljene v prihodnjem obdobju ter razmejene stroške za izplačila upravi in ostalim zaposlenim.

## Pripoznavanje prihodkov

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 prihodkov.

## Pripoznavanje odhodkov

Odhodki se razvrščajo na poslovne, finančne in druge odhodke.

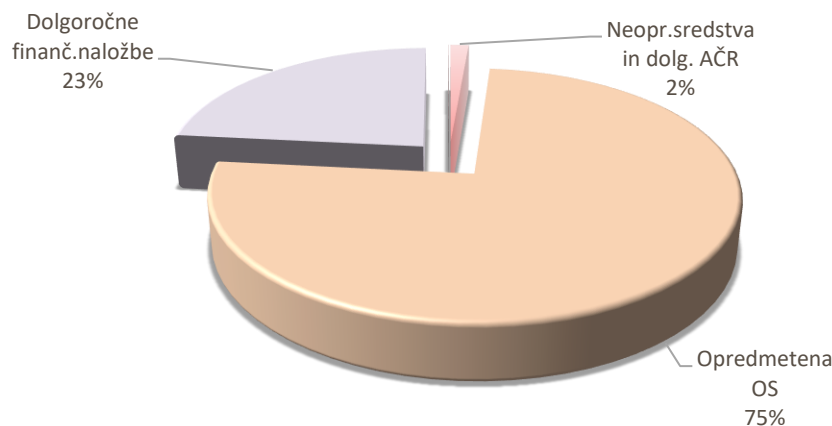
- Poslovni odhodki so sestavljeni iz proizvajalnih stroškov prodanih količin in nabavne vrednosti prodanih količin, stroškov prodajanja, stroškov skupnih služb in prevrednotovalnih poslovnih odhodkov.
- Finančni odhodki so stroški obresti in prevrednotovalni finančni odhodki.
- Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke odhodkov.



## 14 RAZKRITJA K BILANCI STANJA

### SREDSTVA

#### Dolgoročna sredstva



#### Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR

v EUR

	Dolgoročni odloženi str. poslovanja	Dolgoročne premoženjske pravice	Druga neopredmetena sredstva	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>				
stanje 1. 1. 2017	1.236.809	446.730	18.894	1.702.433
- pridobitve (aktiviranja)	0	25.132	7.317	32.449
- odtujitve	0	6.036	0	6.036
- popravki/prenosi	8.000	0	-26.211	-18.211
stanje na dan 31. 12. 2017	1.244.809	465.826	0	1.710.635
<b>Popravek vrednosti</b>				
stanje 1. 1. 2017	574.407	258.140	0	832.547
- odtujitve	0	6.023	0	6.023
- popravki/prenosi	4.133	0	0	4.133
- amortizacija	67.215	38.562	0	105.777
stanje na dan 31. 12. 2017	645.755	290.679	0	936.434
<b>Neodpisana vrednost 1. 1. 2017</b>	<b>662.402</b>	<b>188.590</b>	<b>18.894</b>	<b>869.886</b>
<b>Neodpisana vrednost 31. 12. 2017</b>	<b>599.054</b>	<b>175.147</b>	<b>0</b>	<b>774.201</b>

Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi izkazuje družba programsko opremo in druge dolgoročno odložene stroške. Gibanje vrednosti aktiviranih neopredmetenih dolgoročnih sredstev prikazuje zgornja tabela.

Znesek premoženjskih pravic iz naslova časovnih pravic uporabe apartmajev v Vasi Lipa je v skladu s SRS 2016 vključen med zgradbe.

Pridobitve med letom se nanašajo na vlaganja v programsko računalniško opremo in brezžično omrežje.

**Opredmetena osnovna sredstva**

v EUR

	Zemljišča	Zgradbe	Oprema	Oprema v finančnem najemu	Drobni inventar	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>						
stanje 1. 1. 2017	3.777.060	55.141.937	12.639.912	53.920	682.941	72.295.770
- pridobitve (aktiviranja)	0	1.323.592	512.580	37.416	19.345	1.892.933
- odtujitve	0	2.582.467	1.013.798	0	36.705	3.632.970
- popravki/prenosi	0	-8.000	0	0	0	-8.000
stanje na dan 31. 12. 2017	3.777.060	53.875.062	12.138.694	91.336	665.581	70.547.733
<b>Popravek vrednosti</b>						
stanje 1. 1. 2017	0	18.615.947	10.038.338	8.464	538.943	29.201.692
- odtujitve	0	1.320.934	1.004.656	0	36.347	2.361.937
- popravki/prenosi	0	-4.133	0	0	0	-4.133
- amortizacija	0	1.805.686	740.978	9.344	42.965	2.598.973
stanje na dan 31. 12. 2017	0	19.096.566	9.774.660	17.808	545.561	29.434.595
<b>Neodpisana vrednost 1. 1. 2017</b>	<b>3.777.060</b>	<b>36.525.990</b>	<b>2.601.574</b>	<b>45.456</b>	<b>143.998</b>	<b>43.094.078</b>
<b>Neodpisana vrednost 31. 12. 2017</b>	<b>3.777.060</b>	<b>34.778.496</b>	<b>2.364.034</b>	<b>73.528</b>	<b>120.020</b>	<b>41.113.138</b>

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi vodimo tudi 58 apartmajev v naselju Vas Lipa, 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 1.905.205 EUR. V znesku je vključena tudi vrednost premoženjskih pravic uporabe v višini 93.461 EUR.

V letu 2017 smo zaradi izvajanja investicij odpravili pripoznanje knjigovodskih vrednosti nadomeščenih delov zgradb v odhodke:

	v EUR
Gostišče Lipa	98.685
Termalija I	965.542
Termalija II	190.541
<b>Skupaj</b>	<b>1.254.768</b>

Za zavarovanje prejetih dolgoročnih posojil so zastavljena opredmetena osnovna sredstva: hotel Breza, hotel Sotelia, Wellness center Termalija, Wellness Orhidelia, Gostišče Lipa in delno apartmaji v Vasi Lipa.

Vrednost obremenjenega premoženja s hipotekami znaša 24.241.905 EUR.

Stanje neodplačanih črpanih posojil na dan 31. 12. 2017 za nabave osnovnih sredstev:

	v EUR	
	Leto 2017	Leto 2016
Za Wellness center Termalija	5.324.844	83.459
Za hotel Sotelia	3.697.259	4.055.942
Za Wellness Orhidelia	3.760.962	4.964.566
Za hotel Breza	956.189	1.461.334
Gostišče Lipa in glamping	679.000	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>14.418.254</b>	<b>10.565.301</b>

**Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju:**

v EUR

	Zgradbe v pridobivanju	Oprema v pridobivanju	Predujmi za opredm. OS	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>				
stanje 1. 1. 2017	196.551	1.496	0	198.047
- pridobitve	8.117.076	950.213	33.494	9.100.783
- prenosi/aktiviranje	1.364.024	533.360	0	1.897.384
stanje na dan 31. 12. 2017	6.949.603	418.349	33.494	7.401.446
<b>Neodpisana vrednost 1. 1. 2017</b>	<b>196.551</b>	<b>1.496</b>	<b>0</b>	<b>198.047</b>
<b>Neodpisana vrednost 31. 12. 2017</b>	<b>6.949.603</b>	<b>418.349</b>	<b>33.494</b>	<b>7.401.446</b>

Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju se nanašajo v pretežnem delu na prenovo Wellness centra Termalija (prva faza) in na druge manjše investicije v teku.

Pridobitve aktiviranih opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2017 so bile naslednje:

- zgradbe 1.323.592 EUR
- oprema in drobní inventar 569.341 EUR

Pomembnejši zneski pridobitev v EUR:

v EUR

Prenova Gostišča Lipa v restavracijo, pivnico in kavarno	533.323
Glamping (infrastruktura in zunanja ureditev)	668.638
Gostinska oprema	189.327
Tobogan Black cannon v Aqualuni	158.161
Računalniška oprema (strežnik in ostala oprema)	102.431
Pohištvo v gostinstvu	48.747

**Dolgoročne finančne naložbe**

v EUR

	Delnice in deleži v družbah v skupini	Delnice in deleži v pridruženih družbah	Druge dolgoročne finančne naložbe	SKUPAJ
<b>Stanje 1. 1. 2017</b>	<b>3.598.057</b>	<b>3.671</b>	<b>19.980</b>	<b>3.621.708</b>
Povečanje naložb	5.498.007	0	4.277	5.502.284
<b>Stanje 31. 12. 2017</b>	<b>9.096.064</b>	<b>3.671</b>	<b>24.257</b>	<b>9.123.992</b>

**Naložba v podjetje v skupini:**

Podjetje ima naložbo v družbo Terme Tuhelj d.o.o., Ljudevita Gaja 4, Tuheljske Toplice, 49215 Tuhelj na Hrvaškem s 100 % udeležbo v kapitalu. Višina celotnega kapitala Term Tuhelj znaša 71.685.507 HRK (9.635.149 EUR), osnovnega pa 74.813.400 HRK (10.055.565 EUR). Naložba je v osnovi ovrednotena z nabavno vrednostjo, za vsakoletne izgube do vključno leta 2005 je bila opravljena slabitev vrednosti.

V začetku leta 2017 je bila izvedena dokapitalizacija s strani matičnega podjetja v višini 41.499.000 HRK (v protivrednosti 5.498.007 EUR) v obliki konverzije dolgoročnih posojil v kapital.

Čisti poslovni rezultat družbe Terme Tuhelj za poslovno leto 2017 je dobiček v višini 732.255 EUR.

**Naložba v pridruženo podjetje:**

Podjetje ima naložbo v pridruženo podjetje A GOLF, rekreacija, šport, storitve d.o.o., Olimje 24, 3254 Podčetrtek. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Term Olimia d.d. v kapitalu pridruženega podjetja znaša 35,5 %. Celotni kapital podjetja A Golf d.o.o. znaša na dan bilance stanja 14.377 EUR; v poslovnem letu 2017 je bil ustvarjen dobiček v višini 1.447 EUR.

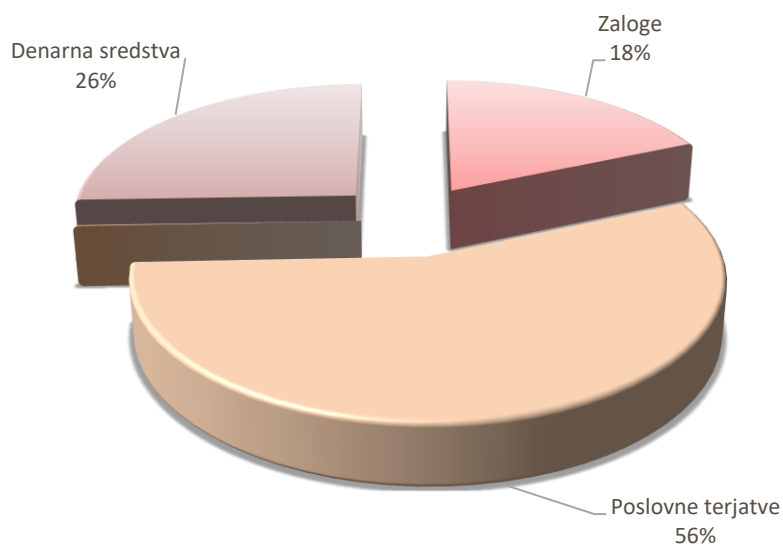
Podjetje je v letu 2017 povečalo delež v podjetju Kip Vizija d.o.o., ki znaša na dan bilance stanja 22,88 %. Kapital podjetja Kip Vizija d.o.o. na dan bilance stanja znaša 242.621 EUR; v letu 2017 je podjetje imelo izgubo v višini 23.401 EUR.

Družba ni družbenik v drugi družbi, za katere obveznosti bi neomejeno odgovarjala.

**Dolgoročna posojila:**

DOLGOROČNA POSOJILA	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Dolgoročna posojila družbam v skupini	5.871.000	4.398.663	133,5

Dolgoročno posojilo družbi v skupini je obrestovano z 1,5 % obrestno mero, pričetek vračanja posojila je 4. 2. 2019, končni rok zapadlosti je 3. 1. 2029.

**Kratkoročna sredstva****Zaloge**

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Zaloge surovin in materiala	160.917	159.591	100,8
Zaloge drobnega inventarja in embalaže	116.714	108.732	107,3
Blago	14.680	26.553	55,3
<b>SKUPAJ</b>	<b>292.311</b>	<b>294.876</b>	<b>99,1</b>

Podjetje je na dan 31. 12. 2017 pri popisu evidentiralo 524 EUR presežkov in 775 EUR primanjkljajev zalog. Knjigovodska vrednost zalog ne presega izdržljive vrednosti.

**Denarna sredstva**

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
<b>Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji</b>	<b>272.964</b>	<b>189.650</b>	<b>143,9</b>
Denarna sredstva v blagajni, razen deviznih sredstev	7.000	7.009	99,9
Devizna sredstva v blagajni	30	30	100,0
Kreditne kartice	129.856	120.276	108,0
Denar na poti	136.078	62.335	218,3
<b>Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah</b>	<b>129.908</b>	<b>81.569</b>	<b>159,3</b>
Denarna sredstva na računih, razen deviznih	121.685	72.777	167,2
Devizna sredstva na računih	5.369	5.261	102,1
Denarna sredstva na posebnih računih	2.854	3.531	80,8
<b>SKUPAJ</b>	<b>402.872</b>	<b>271.219</b>	<b>148,5</b>

**Poslovne terjatve**

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
<b>Kratkoročne terjatve do kupcev</b>	<b>473.282</b>	<b>469.537</b>	<b>100,8</b>
Kratkoročne terjatve do kupcev v državi	431.317	430.154	100,3
Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini	119.102	149.992	79,4
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev	-77.137	-110.609	69,7
<b>Dani kratkoročni predujmi in varščine</b>	<b>581</b>	<b>2.528</b>	<b>23,0</b>
Drugi dani kratkoročni predujmi in preplačila	581	2.528	23,0
<b>Kratkoročne terjatve, povezane s finančnimi prihodki</b>	<b>7.482</b>	<b>11</b>	<b>0,0</b>
Kratkoročne terjatve za obresti	11.290	3.819	295,6
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev, povezanih s finančnimi prihodki	-3.808	-3.808	100,0
<b>Druge kratkoročne terjatve</b>	<b>400.264</b>	<b>184.383</b>	<b>217,1</b>
Kratkoročne terjatve za vstopni DDV	136.735	66.358	206,1
Terjatve za davek od dohodka pravnih oseb	120.899	0	0,0
Druge kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	25.752	21.789	118,2
Ostale kratkoročne terjatve	116.878	96.236	121,4
<b>SKUPAJ</b>	<b>881.609</b>	<b>656.459</b>	<b>134,3</b>

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

	<i>v EUR</i>	
<b>TERJATVE DO KUPCEV PO ZAPADLOSTI</b>	Leto 2017	Leto 2016
<b>Nezapadle terjatve</b>	<b>374.373</b>	<b>301.909</b>
Zapadle terjatve do 30 dni	56.633	78.029
Zapadle terjatve do 60 dni	16.783	18.986
Zapadle terjatve do 90 dni	4.587	8.341
Zapadle terjatve nad 90 dni	98.043	172.881
<b>Zapadle terjatve</b>	<b>176.046</b>	<b>278.237</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>550.419</b>	<b>580.146</b>

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 oblikujejo v sporne terjatve in se nadaljuje s postopki izterjave. Pri ostalih terjatvah ni tveganja.

Med terjatvami do kupcev v tujini so vključene terjatve do povezanega podjetja Terme Tuhelj v višini 18.228 EUR. Poleg tega izkazuje podjetje do Terme Tuhelj terjatve za obresti od danega dolgoročnega posojila v višini 7.479 EUR.

**Terjatve do pomembnejših lastnikov**

Podjetje na dan bilance stanja ne izkazuje terjatev do pomembnejših lastnikov.



**Kratkoročne finančne naložbe**

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Kratkoročna posojila dana povezanim osebam	0	1.221.113	0,0
Kratkoročna posojila dana drugim	1.565	824	189,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.565</b>	<b>1.221.937</b>	<b>0,1</b>

Kratkoročna posojila dana Termam Tuhelj iz leta 2016 so se dne 4. 1. 2017 z izvedbo dokapitalizacije preoblikovala v kapital odvisne družbe.

Na dan bilance stanja podjetje ne izkazuje kratkoročnih posojil do odvisne družbe.

**Terjatve za odložene davke**

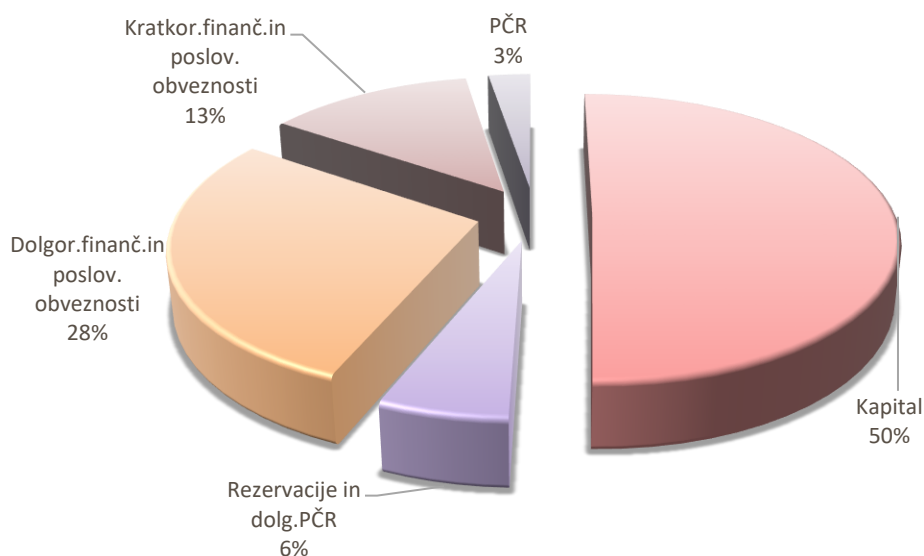
Terjatve za odložene davke	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Terjatve za odložene davke	44.108	43.522	101,3

V bilanci stanja smo uskladili znesek rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade v skladu z aktuarskim izračunom na stanje 31. 12. 2017. 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 na podlagi popravkov vrednosti terjatev smo zmanjšali za prejeta plačila terjatev, za katere so bili v preteklosti oblikovani popravki terjatev. Novih popravkov nad 2.000 EUR, za katere se oblikujejo odloženi davki, ni bilo.

**Aktivne časovne razmejitev**

AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Kratkoročno odloženi stroški	68.082	60.917	111,8
Prehodni konto za recepcije	233.067	112.122	207,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>301.149</b>	<b>173.039</b>	<b>174,0</b>

Znesek aktivnih časovnih razmejitev vključuje za 233.068 EUR nezaračunanih prihodkov recepcij za opravljene storitve v decembru, ki so bile zaračunane v januarju, 42.184 EUR predstavlja ddv od prejetih avansov kupcev, ki bodo koriščeni v letu 2018, ostalo so razmejeni stroški za leto 2018.

**OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV****Kapital****Osnovni kapital**

Delniški kapital podjetja je razdeljen na 705.799 kosovnih delnic.

**Rezerve družbe**

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 podjetja 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 preteklih izgub, oblikovanje rezerv za lastne deleže in za druge namene, o katerih odločata uprava in nadzorni svet.

**Lastne delnice**

Družba ne razpolaga z lastnimi delnicami.

**Dividende**

V letu 2017 v skladu z dividendno politiko, ki upošteva trenutni investicijski cikel, ni bilo izplačila dividend.

Stanje neizplačanih dividend za delitve dividend v preteklih letih znaša 20.090 EUR za imetnike, ki nam niso sporočili podatkov potrebnih za izplačilo.

**Rezerve nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti**

Na podlagi aktuarskega izračuna je bila pripoznana aktuarska izguba v višini 11.202 EUR v breme rezerv zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti. Hkrati smo zmanjšali oblikovani aktuarski dobiček za izplačila odpravnin ter za odhode zaposlenih iz podjetja v letu 2017 v skupnem znesku 917 EUR v dobro prenesenega poslovnega izida. Poleg tega so se povečale rezerve za odložene davke pri oblikovanju rezervacij po aktuarskem izračunu v znesku 1.064 EUR.

**Rezervacije in dolgoročne PČR**

v EUR

	Nepovratna sredstva za investicije in osnovna sredstva	Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	Druge rezervacije	SKUPAJ
<b>Stanje 1. 1. 2017</b>	<b>3.662.078</b>	<b>308.919</b>	<b>21.506</b>	<b>3.992.503</b>
Črpanje	226.799	19.768	0	246.567
Oblikovanje	12.000	71.673	0	83.673
<b>Stanje 31. 12. 2017</b>	<b>3.447.279</b>	<b>360.824</b>	<b>21.506</b>	<b>3.829.609</b>

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 2017 so bila pridobljena nepovratna sredstva Eko sklada za sofinanciranje nakupa dveh električnih avtomobilov v znesku 12.000 EUR.

**Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade** so bile oblikovane na podlagi aktuarskega izračuna. V letu 2017 ni prišlo do bistvenih razlik med načrtovanim ter uresničnim oblikovanjem in črpanjem rezervacij.

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 podjetja, 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 2 % 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 1,30 % letno.

**Dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti**

	<i>v EUR</i>		
<b>DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Dolgoročna posojila, dobljena pri bankah v državi	16.558.250	6.935.207	238,8
Dolgoročna posojila, dobljena pri drugih družbah v državi	2.066.669	2.333.335	88,6
Obveznosti iz finančnega najema	5.477	8.111	67,5
Druge dolgoročne finančne obveznosti	8.046	8.046	100,0
<b>SKUPAJ</b>	<b>18.638.442</b>	<b>9.284.699</b>	<b>200,7</b>

Dolgoročna posojila, pridobljena pri drugih družbah v državi, se nanašajo na pridobljeno posojilo Javnega sklada RS za regionalni razvoj in razvoj podeželja, Ribnica.

Vsa dolgoročna posojila so zavarovana s hipotekami. Znesek hipotek je predstavljen pri pojasnilih v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi.

	<i>v EUR</i>		
<b>KRA TKOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od bank	3.063.352	3.005.083	101,9
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od drugih	288.889	288.889	100,0
Kratkoročna revolving posojila	777.000	1.045.000	74,4
Kratkoročne obveznosti v zvezi z razdelitvijo poslovnega izida	20.090	29.933	67,1
Kratkoročni del obveznosti iz finančnega najema	22.194	9.530	232,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.171.525</b>	<b>4.378.435</b>	<b>95,3</b>

**Zapadlost kratkoročnega dela dolgoročnih posojil :**

	<i>v EUR</i>
<b>Zapadlost</b>	Kratkoročna posojila
do 3 mesece	921.185
od 3 do 6 mesecev	810.352
od 6 do 9 mesece	810.352
od 9 do 12 mesecev	810.352
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.352.241</b>

**Obrestne mere in končni rok odplačil posojil:**

<b>Znesek posojil</b>	<b>22.754.160 EUR</b>
<i>Obrestna mera</i>	<i>vezava na EURIBOR (pribitki 0,25–2,5 %)</i>
<i>Končni rok odplačil</i>	2.12.2030

Po več kot petih letih zapade 8.714.039 EUR glavnice od zneska črpanih posojil.

**Dolgoročne in kratkoročne poslovne obveznosti**

<i>v EUR</i>			
<b>DOLGOROČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Obveznosti za rezervni sklad AH Rosa	51.791	41.231	125,6
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	4.069	3.280	124,1
<b>SKUPAJ</b>	<b>55.860</b>	<b>44.511</b>	<b>125,5</b>

<i>v EUR</i>			
<b>KRATKOROČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
<b>Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev</b>	<b>3.151.098</b>	<b>1.745.437</b>	<b>180,5</b>
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	3.020.160	1.554.714	194,3
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v tujini	130.938	190.723	68,7
<b>Prejeti kratkoročni predujmi in varščine</b>	<b>210.056</b>	<b>179.954</b>	<b>116,7</b>
<b>Kratkoročne obveznosti do zaposlencev</b>	<b>630.791</b>	<b>500.170</b>	<b>126,1</b>
Kratkoročne obveznosti za čiste plače in nadomestila plač	272.085	248.815	109,4
Kratkoročne obveznosti za prispevke iz kosmatih plač in nadomestil plač	131.650	96.611	136,3
Kratkoročne obveznosti za davke iz kosmatih plač in nadomestil plač	51.225	42.038	121,9
Kratkoročne obveznosti za druge prejemke iz delovnega razmerja	175.831	112.706	156,0
<b>Obveznosti do državnih in drugih institucij</b>	<b>299.561</b>	<b>303.908</b>	<b>98,6</b>
Obveznosti za obračunani DDV	152.256	75.464	201,8
Obveznosti za prispevke izplačevalca	96.497	70.863	136,2
Obveznosti za davek od dohodkov	0	80.409	0,0
Druge kratkoročne obveznosti do državnih in drugih institucij	50.808	77.172	65,8
<b>Druge kratkoročne obveznosti</b>	<b>67.453</b>	<b>201.754</b>	<b>33,4</b>
Kratkoročne obveznosti za obresti	26.494	19.847	133,5
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti	40.959	181.907	22,5
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.358.959</b>	<b>2.931.223</b>	<b>148,7</b>

Obveznosti do dobaviteljev so na dan bilance stanja vključevale gradbeno situacijo v višini 1.395.943 EUR, ki je bila plačana v januarju 2018.

Do podjetja v skupini na dan 31. 12. 2017 ne izkazujemo poslovnih obveznosti.

**Pasivne časovne razmejitve**

	<i>v EUR</i>		
<b>PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Vnaprej vračunani stroški oz. odhodki	355.640	300.704	118,3
Kratkoročno odloženi prihodki	1.388.234	1.248.589	111,2
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.743.874</b>	<b>1.549.293</b>	<b>112,6</b>

Glavni del zneska pasivnih časovnih razmejitev predstavljajo neporabljene vnovčene bančne garancije iz naslova odprave napak po izvedenih investicijah v višini 501.264 EUR, ki bodo sanirane v prihodnjem obdobju, in prodani darilni boni, ki bodo izkoriščeni v naslednjem letu v višini 827.037 EUR. Ostale razmejitve se nanašajo na vkalkulirane stroške dela iz naslova razmejenih ur, letnih dopustov in nagrad ter odloženi prihodki od kuponske prodaje.

**Izvenbilančna evidenca**

	<i>v EUR</i>		
<b>IZVENBILANČNA EVIDENCA</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Poroštva	7.845.694	14.716.610	53,3
Nečrpana odobrena posojila	5.098.156	155.000	3.289,1
Pravica do časovne uporabe apartmajev	1.068.659	1.103.309	96,9
Ostale izvenbilančne obveznosti	9.207	9.752	94,4
<b>SKUPAJ</b>	<b>14.021.716</b>	<b>15.984.671</b>	<b>87,7</b>

Poroštva za bančna posojila hčerinske družbe Terme Tuhelj d.o.o. znašajo 7.844.157 EUR.

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.

Nečrpana odobrena posojila se nanašajo v večjem deležu na odobreno posojilo za investicijo prenove Termalije, manjši del se nanaša na nečrpan del revolving posojil.

Med ostalimi izvenbilančnimi obveznostmi so vključene potencialne obveznosti iz naslova konsignacijskih zalog.

Podjetje nima posebnih zahtevkov za izplačila s strani zaposlenih.



## 15 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA

Družba v letu 2017 ni spremenila metod vrednotenja posameznih postavk niti zaradi uveljavitve dodatnih davčnih olajšav.

Pri prikazu izkaza poslovnega izida je bila uporabljena I. različica.

### Poslovni prihodki

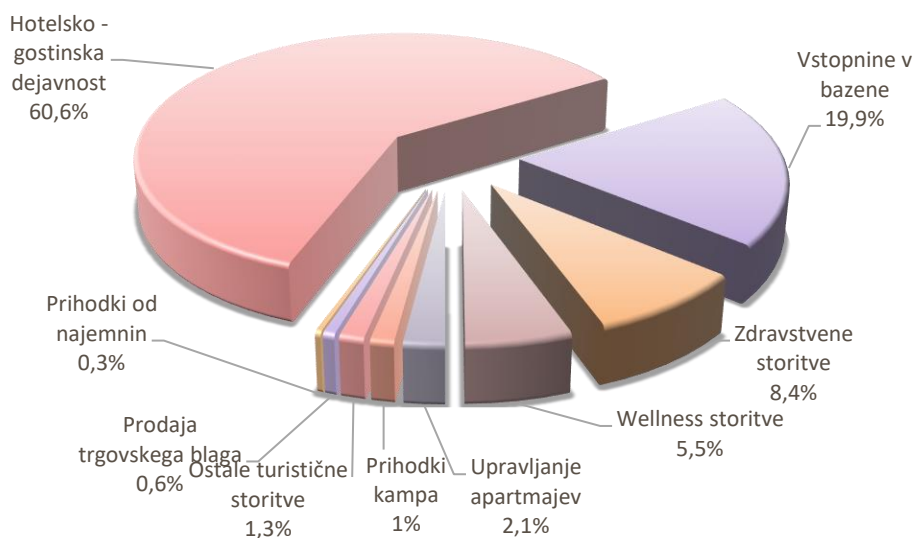
#### Čisti prihodki od prodaje

Prihodki iz prodaje po področjih dejavnosti podjetja:

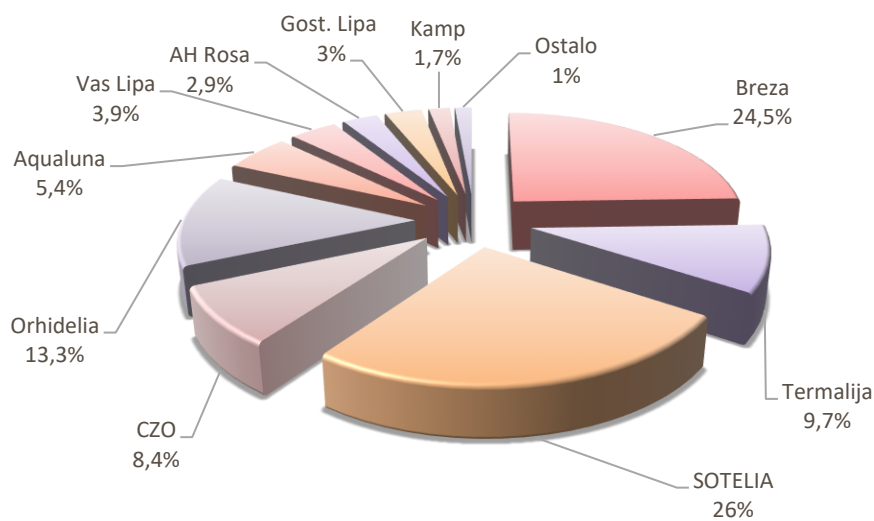
<i>v EUR</i>			
ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Hotelsko-gostinska dejavnost	11.914.532	11.195.650	106,4
Vstopnine v bazene	3.912.890	3.612.113	108,3
Zdravstvene storitve	1.660.925	1.547.724	107,3
Wellness storitve	1.088.586	1.163.536	93,6
Upravljanje apartmajev	418.846	434.988	96,3
Prihodki kampa	242.996	191.125	127,1
Ostale turistične storitve	254.877	302.749	84,2
Prodaja trgovskega blaga	121.807	131.275	92,8
Prihodki od najemnin	60.287	53.085	113,6
<b>SKUPAJ PRIHODKI IZ PRODAJE</b>	<b>19.675.746</b>	<b>18.632.245</b>	<b>105,6</b>

Prihodki od prodaje so za 5,6 % višji kot v preteklem letu.

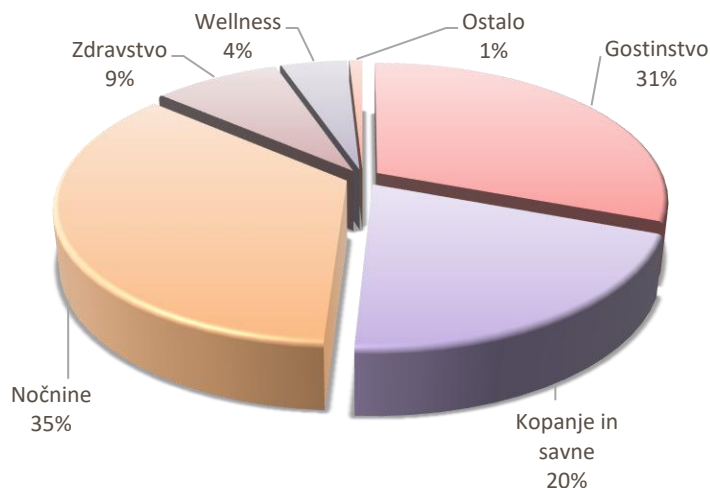
Vsi prihodki v letu 2017 so bili ustvarjeni na lokaciji v Termah Olimia, vendar je bil velik del teh prihodkov dosežen s strani tujih gostov.



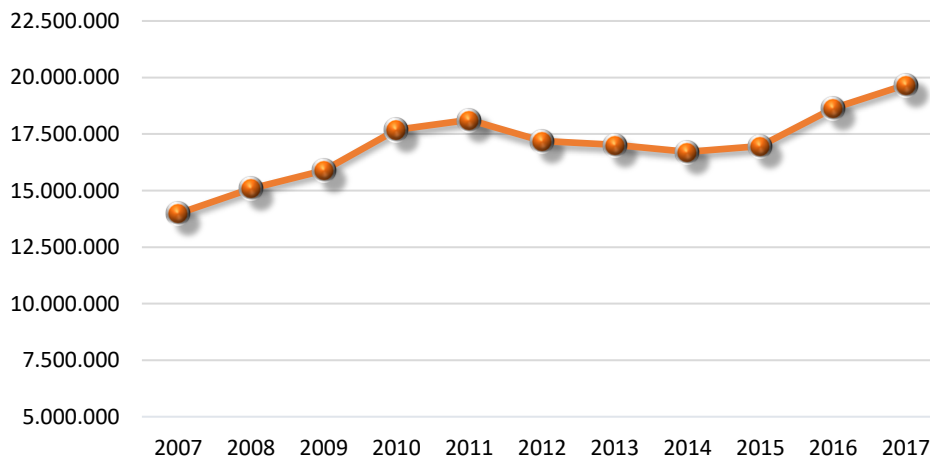
### Struktura prihodkov od prodaje po objektih



### Struktura prihodkov od prodaje po profitnih centrih



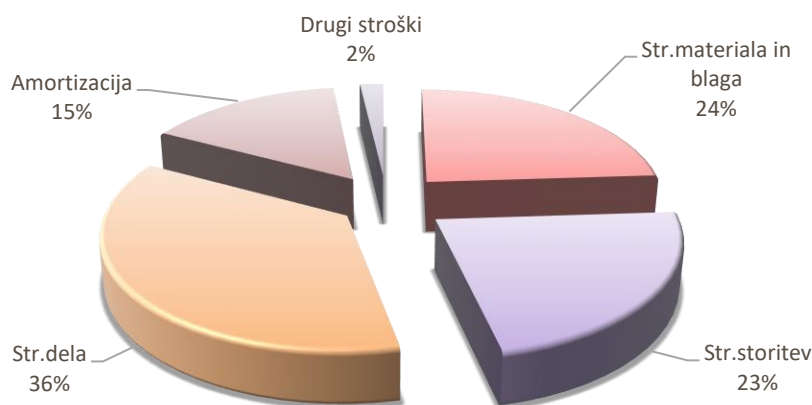
### Gibanje prihodkov iz prodaje v letih 2007 – 2017



**Drugi poslovni prihodki**

<i>v EUR</i>			
<b>DRUGI POSLOVNI PRIHODKI</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Odprava dolgoročnih rezervacij	225.479	260.262	86,6
Drugi prevrednotovalni prihodki	15.260	2.220	687,4
<b>SKUPAJ</b>	<b>240.739</b>	<b>262.482</b>	<b>91,7</b>

Odprava dolgoročnih rezervacij se nanaša na porabo pridobljenih nepovratnih sredstev za investicije za pokrivanje letne amortizacije.

**Stroški iz poslovanja****Struktura stroškov iz poslovanja 2017****Stroški materiala**

<i>v EUR</i>			
<b>STROŠKI MATERIALA</b>	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Stroški živil in pijač	2.034.405	1.919.325	106,0
Stroški energije	902.203	955.778	94,4
Poraba drobnega inventarja	229.247	232.516	98,6
Ostali stroški materiala	965.793	1.020.932	94,6
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.131.648</b>	<b>4.128.551</b>	<b>100,1</b>

V letu 2017 so bili stroški živil in pijač višji kot v preteklem letu, kar je povezano z doseženimi višjimi prihodki.

Stroški energije so bili nižji od preteklega leta za 5,6 %.

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

**Stroški storitev**

STROŠKI STORITEV	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Str. sejmov, reklame in reprezentance	798.837	735.243	108,6
Pranje perila	410.636	420.879	97,6
Stroški študentskega servisa	427.135	376.006	113,6
Storitve maserjev in zunanjih izvajalcev	335.966	348.944	96,3
Stroški provizij agencij	284.985	189.958	150,0
Najemnine-komercialna prodaja	202.482	199.775	101,4
Str. intelektualnih storitev	127.210	122.702	103,7
Odvoz smeti	102.824	103.065	99,8
Najemnine	77.781	69.796	111,4
Ostale storitve	1.218.641	1.259.115	96,8
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.986.497</b>	<b>3.825.483</b>	<b>104,2</b>

V letu 2017 so bili stroški storitev v primerjavi s preteklim letom višji za 4,2 %.

Povečali so se stroški na področju trženja storitev, kar je imelo pozitivne učinke na prodaji nočitev. Višji stroški ostalih pomembnejših postavk storitev so posledica večjih prihodkov in so povezani z večjim številom gostov in večjim številom opravljenih ur študentov, s katerimi smo delno nadomeščali manko zaposlenih in znižali stroške zunanjih izvajalcev. V letu 2017 smo zaradi spremenjene usmeritve trženja imeli znaten porast stroškov provizij agencij. Stroški najemnin od komercialne prodaje se nanašajo na trženje apartmajev v Vasi Lipa in Aparthotelu Rosa, ki niso v lasti Terme 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.

Ostali stroški storitev so bili obvladovani. Med ostalimi stroški storitev so vključeni: poštni in telefonske storitve, tekoče vzdrževanje, povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom, plačilni promet in bančne storitve, zavarovanje, glasba za animacijo, storitve varovanja, storitve zunanjih izvajalcev in drugi stroški.

Glede na spremenjeno usmeritev, da se stroški izposojanja vključujejo med finančne odhodke, smo za leto 2016 prerazporedili znesek stroškov izposojanja v višini 11.862 EUR iz stroškov storitev med finančne odhodke.

**Stroški dela**

STROŠKI DELA	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Stroški bruto plač in nadomestil	4.570.326	4.305.472	106,2
Stroški prispevkov	738.942	691.688	106,8
Ostali stroški dela	1.049.261	875.139	119,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>6.358.529</b>	<b>5.872.299</b>	<b>108,3</b>

Stroški dela so porasli glede na preteklo leto zaradi večjega povprečnega števila zaposlenih. Med ostalimi stroški dela je vključeno tudi izplačilo nagrade za poslovno uspešnost za vse zaposlene.

**Odpisi vrednosti**

ODPISI VREDNOSTI	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih OS	2.704.750	2.656.755	101,8
Predrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih OS	1.268.247	37.619	3371,3
Predrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	2.792	21.855	12,8
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.975.789</b>	<b>2.716.229</b>	<b>146,4</b>

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih se nanašajo pretežno na odpise nadomeščenih delov ob izvajanju investicij, manjši znesek so drugi odpisi osnovnih sredstev. Zaradi prenove Gostišča Lipa smo na osnovi opravljene cenitve zunanjega cenilca ugotovili delež zgradbe, ki je bila nadomeščena, in jo odpravili v odhodke v višini 98.685 EUR. Pri investiciji prve faze prenove bazenov Termalija, ki je zahtevala porušitev in odstranitev celotnega starega objekta (Aqua) vključno s tendo, smo v odhodke odpravili knjigovodsko vrednost objekta v višini 965.542 EUR. Zaradi prenove druge faze bazenov Termalija, ki se je pričela sicer šele v marcu 2018, vendar je bilo ob pripravi računovodskih izkazov že znano dejstvo, da se bo objekt prenovil, smo na osnovi opravljene cenitve zunanjega cenilca ugotovili, kolikšen delež zgradbe bo nadomeščen ob prenovi in sorazmerni del odpravili v odhodke v letu 2017 v znesku 190.541 EUR.

Skupaj tako prevrednotovalni odhodki zaradi izločitve nadomeščenih delov ob izvajanju novih investicij znašajo 1.254.768 EUR, kar je zelo obremenilo poslovni rezultat tekočega leta.

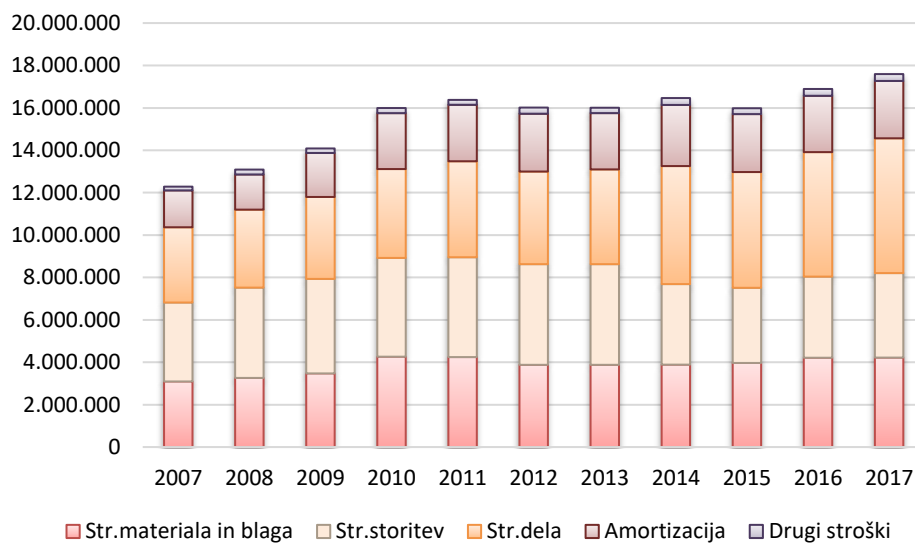
**Drugi poslovni odhodki**

DRUGI STROŠKI	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Nadomestilo za stavbno zemljišče	89.855	89.855	100,0
Izdatki za varstvo voda	98.557	116.797	84,4
Nagrade in štipendije dijakom in študentom	8.938	4.939	181,0
Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade	56.680	33.322	170,1
Ostali stroški	70.382	76.822	91,6
<b>SKUPAJ</b>	<b>324.412</b>	<b>321.735</b>	<b>100,8</b>

**Stroški po funkcionalnih skupinah**

STROŠKI	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Proizvajalni stroški prodanih količin	14.889.509	14.267.168	104,4
Stroški prodajanja	1.770.107	1.788.409	99,0
Stroški splošnih dejavnosti	846.220	749.246	112,9
Nabavna vrednost prodanega blaga	88.738	86.728	102,3
<b>SKUPAJ</b>	<b>17.594.574</b>	<b>16.891.551</b>	<b>104,2</b>

## Gibanje strukture stroškov iz poslovanja v letih 2007–2017



## Finančni prihodki in odhodki

### Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Finančni prihodki iz danih posojil	82.040	186.206	44,1
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.509	1.574	95,9
Finančni prihodki iz deležev	1.480	1.486	99,6
<b>SKUPAJ</b>	<b>85.029</b>	<b>189.266</b>	<b>44,9</b>

Med prihodki iz danih posojil so vključene obresti od danih posojil Termam Tuhelj v znesku 82.006 EUR. Prihodki so se zmanjšali glede na preteklo leto, ker se je večji del danih posojil preoblikoval v kapital odvisne družbe.

### Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI	v EUR		
	Leto 2017	Leto 2016	Indeks
Odhodki od obresti	266.125	234.219	113,6
Drugi odhodki od prejetih posojil	20.043	11.862	169,0
Drugi finančni odhodki	5.208	6.087	85,6
<b>SKUPAJ</b>	<b>291.376</b>	<b>252.168</b>	<b>115,5</b>

Odhodki od obresti v večji meri vključujejo obresti od bančnih posojil. Slabitev finančnih naložb v breme odhodkov v letu 2017 ni bilo.



## 16 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA

Izkaz denarnih tokov se sestavi skladno s SRS 22 (različica II) 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.

Za denarne tokove pri poslovanju se podatki pridobijo iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida, za denarne tokove pri investiranju in financiranju pa se podatki pridobijo iz analitičnih poslovnih knjig, ter se tako ugotavljajo po neposredni metodi.

### Denarni tokovi pri poslovanju

Pri poslovanju je bil ustvarjen pozitiven denarni tok v višini 4.501.383 EUR.

Prilagoditve bilančnih podatkov za potrebe denarnega toka so naslednje:

- Med poslovnimi prihodki so izključeni prihodki od porabe dolgoročnih rezervacij.
- Pri postavki poslovnih terjatev so izključeni oblikovani popravki terjatev.
- V postavki poslovnih odhodkov so izključeni stroški amortizacije, neodpisana vrednost osnovnih sredstev in oblikovani popravki terjatev.

### Denarni tokovi pri investiranju

Pri investiranju je bil ustvarjen negativen denarni tok v višini 13.233.747 EUR zaradi investicij v prenovu bazenov Termalija in povečanja finančnih naložb v odvisno družbo.

### Denarni tokovi pri financiranju

Pri financiranju je bil ustvarjen pozitiven denarni tok v višini 8.864.017 EUR zaradi pridobljenih bančnih posojil za financiranje prenove Termalije in za financiranje naložbe v odvisno družbo.

## 17 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA

Izkaz gibanja kapitala je pripravljen v obliki sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala po različici I Slovenskega računovodskega standarda 23.

Spremembe v kapitalu so bile za vnos čistega dobička poslovnega leta 2017, razporeditev dobička preteklega leta na preneseni dobiček in za delitev dobička tekočega leta po sklepu uprave.

V okviru drugih sestavin vseobsegajočega donosa so bili evidentirani:

- oblikovanje 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 novo oblikovane rezervacije odpravnin v breme kapitala,
- odprava aktuarskega dobička v dobro prenesenega poslovnega izida.

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

## 18 DRUGA RAZKRITJA

### Prejemki članov organov vodenja in nadzora

Prejemki v bruto zneskih v EUR:

	Fiksni prejemki	Sejnine	Variabilni prejemki	Povračila stroškov	Deleži v dobičku
Direktor Florjan Vasle	84.656	0	25.563	0	0
Bernarda Babič <i>predsednica NS od 5. 10. 2017, namestnica predsednice od 1. 1. 2017 do 9. 9. 2017</i>	13.865	2.750	0	153	0
Tadeja Čelar <i>predsednica NS od 1. 1. 2017 do 9. 9. 2017, namestnica predsednice od 5. 10. 2017</i> <i>nominacijska komisija</i>	16.837	2.750	0	1.221	0
Robert Juhart <i>član NS do 9. 9. 2017</i>	9.300	2.200	0	610	0
Sabina Župec Krajnc <i>članica NS do 9. 9. 2017</i>	9.300	1.375	0	509	0
Marko Tišma <i>član NS od 10. 9. 2017</i>	2.700	550	0	31	0
Zlatko Vili Hohnjec <i>član NS od 10. 9. 2017</i>	2.700	550	0	31	0
Anita Stoilkovič <i>članica NS do 9. 9. 2017</i>	9.300	2.200	0	0	0
Andrej Pust <i>član NS od 10. 9. 2017</i>	2.700	550	0	0	0
Ivan Pelc, <i>član NS</i>	12.000	2.750	0	0	0
Delavci, za katere ne velja kolektivna pogodba	175.993	0	17.085	0	0

Fiksni prejemki uprave in zaposlenih vključujejo plačo in regres. Variabilni prejemki vključujejo spremenljivi del plačila za uspešnost poslovanja uprave na osnovi ZPPOGD, pogodbe o zaposlitvi in sklepa nadzornega sveta ter izplačila nagrad za uspešnost ostalih zaposlenih, za katere ne velja kolektivna pogodba.

Fiksni prejemki pri članih nadzornega sveta vključujejo nadomestilo za opravljanje funkcije.

Podjetje nima terjatev do članov uprave in nadzornega sveta.

### Dana posojila zaposlenim, poslovodstvu in nadzornemu svetu

Podjetje je v letu 2017 odobrilo kratkoročno posojilo dvema zaposlenima, en zaposlen pa je odplačal posojilo iz preteklega leta. Stanje posojil zaposlenim na dan 31. 12. 2017 znaša 1.565 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.

### Stroški revizorja za leto 2017

Stroški revidiranja letnega poročila za leto 2017 znašajo 8.225 EUR.

Revizijska družba za podjetje ni opravila drugih storitev.

## 19 KAZALNIKI

	Leto 2017	Leto 2016
<b>1. KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA</b>		
Stopnja lastniškosti financiranja	0,50	0,60
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,84	0,84
<b>2. KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA</b>		
Stopnja osnovnosti investiranja	0,74	0,81
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,97	0,95
Stopnja kratkoročnosti investiranja	0,03	0,05
<b>3. KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA</b>		
Kapitalska pokritost osnovnih sredstev	0,68	0,74
Neposredna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,05	0,04
Pospešena pokritost kratkoročnih obveznosti	0,15	0,13
Kratkoročna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,19	0,33
<b>4. KAZALNIKI GOSPODARNOSTI</b>		
Gospodarnost poslovanja	1,06	1,11

Ključni kazalnik, ki ga želimo izpostaviti, je struktura ročnosti financiranja, kjer se vprašamo, ali so naša dolgoročna sredstva financirana z dolgoročnimi viri. Primerjava dolgoročnih virov z dolgoročnimi sredstvi kaže, da so naša dolgoročna sredstva (64.328.226 EUR) financirana 87 % z dolgoročnimi viri financiranja (55.933.374 EUR), kar kaže na finančno stabilnost gospodarske družbe.

## 20 POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA

### POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Delničarjem družbe**  
**TERME OLIMIA d.d. PODČETRTEK**

#### Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe Terme Olimia d.d. Podčetrtek, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2017 ter izkaz poslovnega izida, izkaz gibanja kapitala, izkaz drugega vseobsegajočega donosa in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe Terme Olimia d.d. Podčetrtek na dan 31. decembra 2017 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

#### Podlaga za mnenje

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

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

#### Druge informacije

Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila družbe Terme Olimia d.d. Podčetrtek, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Za te druge informacije je odgovorno poslovodstvo.

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

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom in predvsem, ali so te druge informacije v pomembnih pogledih usklajene z zakonom in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presoje, zasnovane na teh drugih informacijah. Na podlagi opravljenih postopkov poročamo, kolikor lahko ocenimo, da:

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

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

### **Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze**

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi 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 družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava posloводство likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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

### **Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov**

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so 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 Mednarodnimi standardi revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja 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 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 računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;



- pristojne za upravljanje 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.

**Odstavek o drugi zadevi**

Računovodske izkaze za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2016, je revidiral drug revizor in o njih dne 24. marca 2017 izdal neprilagojeno mnenje.

Celje, 16. marec 2018

Rating d.o.o. Celje  
Družba za revizijske storitve  
in ekonomsko svetovanje  
3000 CELJE, Gosposka 7

**RATING** d.o.o.  
**CELJE**

Pooblaščenka revizorka  
mag. Marija Kozmus Pucar

