



Terme Olimia



LETNO POROČILO

- 2018 -

Terme Olimia d. d.

KAZALO

UVODNA BESEDA.....	2
1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2018.....	4
2 PREDSTAVITEV DRUŽBE TERME OLIMIA	5
3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2018	12
4 ZAPOSLENI	16
5 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2018 IN V PRETEKLIH LETIH.....	19

POSLOVNO POROČILO

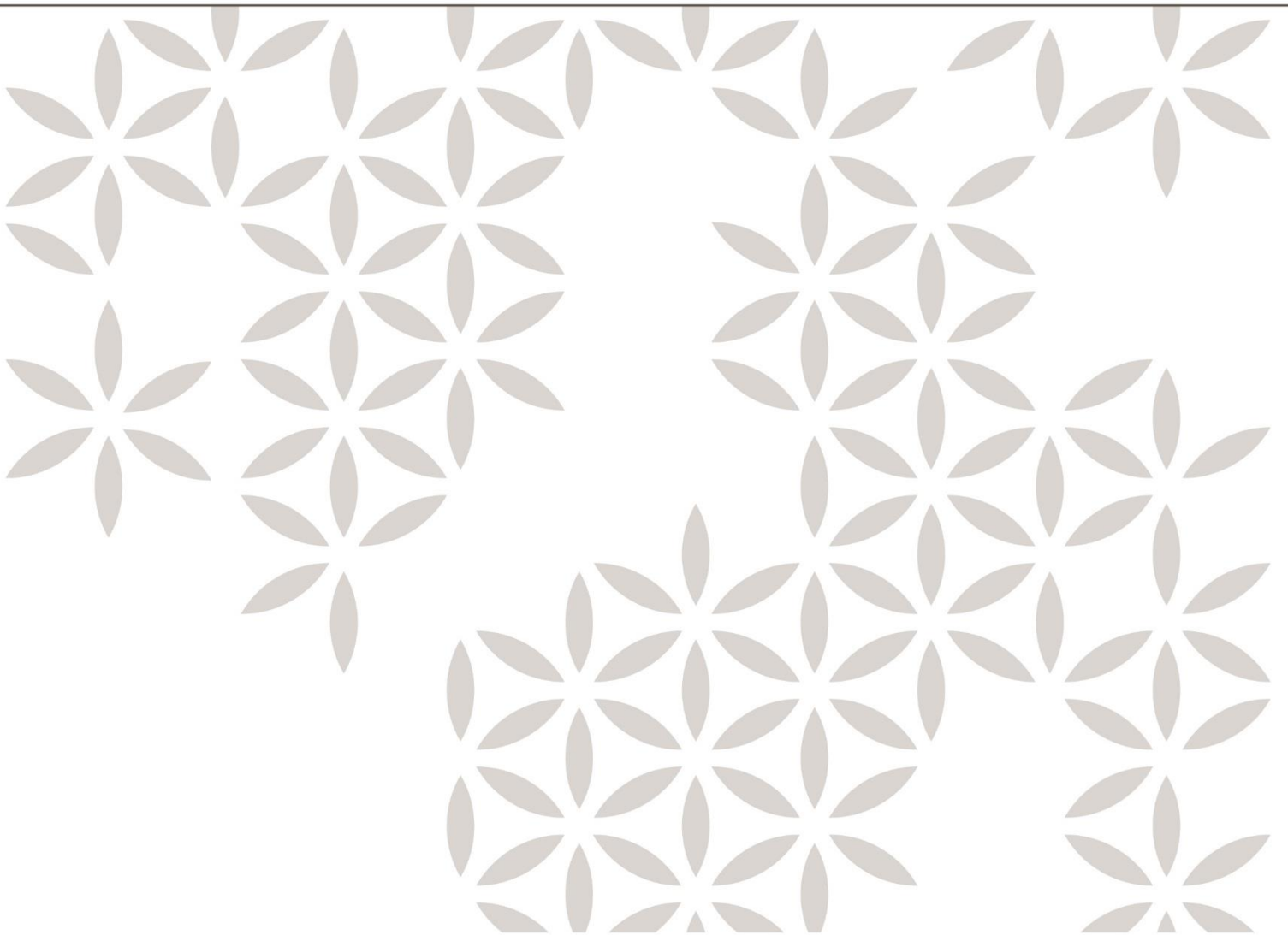
6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	29
7 INVESTICIJE V LETU 2019	30
8 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA	30
9 UPRAVLJANJE TVEGANJ	32
10 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE	34

RAČUNOVODSKO POROČILO

11 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE.....	37
12 RAČUNOVODSKI IZKAZI	38
13 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV	46
14 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA.....	59
15 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	71
16 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA	77
17 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA	78
18 DRUGA RAZKRITJA	79
19 KAZALNIKI	80
20 POROČILO POOBlaščenega REVIZORJA	81



UVOD



UVODNA BESEDA

LETO PRESEŽKOV (2018)

Spoštovani delničarji!

Leto 2018 je bilo v investicijskem smislu izjemno zahtevno, vendar smo vseeno izpolnili in krepko preseгли vse zastavljene cilje. Poslovanje je bilo rekordno v vseh ozirih, kljub oteženim pogojem za delo, v prvi polovici leta zaradi investicij, in skozi vse leto zaradi vsesplošnega pomanjkanja kadra.



Ko je bilo najtežje, se je pokazala velika pripadnost in motiviranost zaposlenih, kar smo ob koncu leta tudi nagradili z rekordno nagrado za poslovno uspešnost. Meja 30 mio EUR letne realizacije za skupino Terme Olimia je bila še pred nekaj leti skoraj iluzija in načrtovana nekje v daljni prihodnosti. Z dobro načrtovano strategijo razlikovanja in drugačnosti, pogumnim ter sistematičnim delom in tudi ob dejstvu, da smo znali izkoristiti ugodne razmere na trgu, pa smo jo prebili že v letu 2018 in posledično dosegli tudi rekorden dobiček.

Izkazalo se je, da smo se v pravem času lotili pravih investicij, ki so nam tlakovale pot k nadpovprečni rasti prihodkov. V Termah Olimia smo v iztekajočem se letu najprej odprli nov sodoben družinski Wellness center Termalija, modernizirali trg Vasi Lipa, dodali še en nov tobogan v Aqualuni, prenovili podzemni hodnik, ki povezuje med sabo vse naše hotele z bazenskim kompleksom, uredili 30 novih prostorov za kamperje, veliko pa smo investirali tudi v digitalizacijo procesov na prodajnem področju in v izobraževanje naših zaposlenih.

Kot smo si zadali pri snovanju plana aktivnosti za 2018, smo v drugi polovici leta v celoti implementirali politiko fleksibilnih cen, v okviru katere večkrat tedensko za vse hotele prilagodimo in, glede na vse izmerjene parametre, določimo prodajne cene. S takšnim načinom odziva na trg smo maksimirali penzijske prihodke in s tem precej dvignili dosežene povprečne cene na sobo.

V letu 2018 smo z okrepitvijo v marketingu povsem na novo zastavili strategijo upravljanja s socialnimi omrežji. Z vključitvijo zunanjih mnenjskih vodij smo uspeli tako na Facebooku kot tudi na Instagramu zelo povečati prepoznavnost Term Olimia in predvsem privabiti številne goste, da se dejansko vključujejo v komunikacijo in s tem širijo krog zainteresiranih, kar je posledično imelo tudi pozitiven vpliv na povečano število povpraševanj.



Leto, ki prihaja sicer v investicijskem smislu ne bo tako zahtevno. Največ naše pozornosti bo usmerjeno na kadrovske področje, saj se še kako zavedamo, da lahko le z izobraženimi, kompetentnimi in zadovoljnimi zaposlenimi dosežemo maksimalno zadovoljstvo naših gostov.

V letu 2019 bomo izvedli popolno prenovo spletne strani in se vzporedno s samim izboljšanjem uporabniške izkušnje na strani lotili tudi optimizacije online konverzijskih poti, ki bodo dvignile nakupno konverzijo. V prvi polovici leta bomo zaključili prenovo lojalnostnega sistema in ga povezali s programom za pošiljanje množičnih mailov, ki smo ga skupaj z zunanjim partnerjem razvili sami, kar pomeni, da bodo vsebine še bolj optimizirane in prilagojene željam in potrebam posameznih segmentov kupcev.

Nadaljevali bomo s procesom digitalizacije na način, da bomo v celotni nakupni proces uvedli še več avtomatike, ki omogoča hitro reakcijo na strani ponudbe in tako povečali izplen (razni avtoresponderji, analitika na spletnih straneh naše spletne trgovine z darilnimi boni, itd.).

Kar se tiče samih programov za goste, bomo v prihajajočem letu dali še večji poudarek elementom selfnessa in ga poleg nadgradnje samih vsebin še bolj izkoristili v oglaševanju.

V leto 2019 vstopamo torej dobro pripravljeni in ambiciozno pogledujemo proti novim izzivom na področju poslovanja, oz. branjenju odličnih rezultatov leta 2018.

Pripravljeni smo na izziv, ki ga prinaša prihodnje obdobje. S produktom, ki mu ni primerljivega in z entuziazmom, ki ga imamo v podjetju verjamemo, da rezultat ne more izostati.

Vasja Čretnik
Prokurist

Florjan Vasle
Direktor

Letno poročilo sprejeto s strani uprave dne 15. 3. 2019.

1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2018

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 18/17
FINANČNI PODATKI			
CELOTNI KAPITAL v EUR	35.765.444	33.409.463	107,1
CELOTNA SREDSTVA v EUR	70.699.813	66.207.732	106,8
CELOTNI PRIHODKI v EUR	22.615.454	20.071.635	112,7
ČISTI DOBIČEK v EUR	2.336.087	756.569	308,8
DOBIČEK IZ POSLOVANJA v EUR	3.037.510	1.050.872	289,0
EBITDA v EUR	6.309.191	5.026.661	125,5

KAZALNIKI POSLOVANJA			
Čista dobičkonosnost kapitala (ROE) v %	6,99	2,32	301,3
Čista dobičkonosnost sredstev (ROA) v %	3,41	1,25	272,8
Prilagojeni neto dolg* / EBITDA	2,98	3,29	90,6
EBITDA marža v %	28,03	25,24	111,1

* V prilagojenem neto dolgu je odšteto dolgoročno posojilo do hčerinske družbe, katero je financirano z zunanjim virom financiranja.

DELNICE			
KNJIGOVODSKA VREDNOST DELNICE v EUR	50,67	47,34	107,0
ČISTI DOBIČEK NA DELNICO v EUR	3,31	1,07	309,3

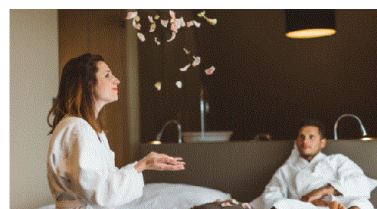
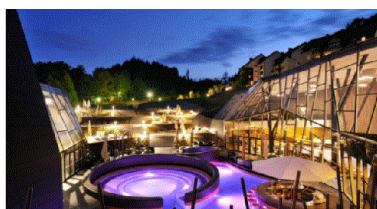
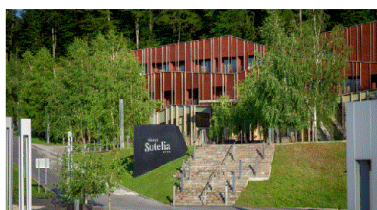
FIZIČNI PODATKI			
ŠTEVILO NOČITEV	361.511	325.046	111,2
ŠTEVILO KOPALCEV	540.670	483.984	111,7
ŠTEVILO SAVNISTOV	16.828	16.108	104,5
ŠTEVILO MASAŽ	41.737	43.841	95,2

2 PREDSTAVITEV DRUŽBE TERME OLIMIA

Osnovni podatki o družbi in dejavnosti družbe

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

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



Lastniška struktura

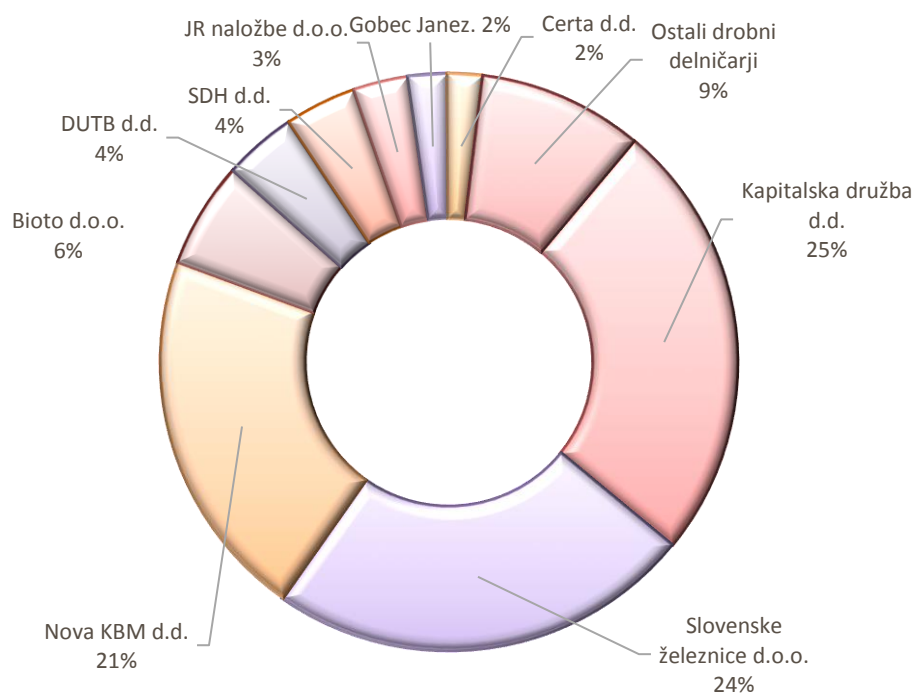
Po pripojitvi prevzete družbe Terme Olimia bazeni d.d. k prevzemni družbi Terme Olimia d.d. v letu 2014 se je osnovni kapital družbe Terme Olimia d.d. povečal za 114.226 navadnih, prosto prenosljivih kosovnih delnic, tako da sedaj znaša 5.890.494,07 EUR in je razdeljen na 705.799 navadnih, prosto prenosljivih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

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

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

Lastniška struktura Term Olimia d.d. na dan 31. 12. 2018:

	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%
SKUPAJ:	705.799	100,0%



Organi vodenja in upravljanja

Uprava in vodstvo družbe

Upravo družbe predstavlja direktor Florjan Vasle.

Vodstvo družbe	
Vodja prodaje in marketinga, prokurist	Vasja Čretnik
Vodja prodaje	Maja Jahn
Vodja hotelov	Barbara Brglez
Vodja Oaze zdravja	Dunja Koren
Vodja gostinstva	Jasna Bračun
Vodja računovodstva	Martina Turner
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.

Sestava nadzornega sveta:

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

Upravo imenuje in razrešuje nadzorni svet.

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

Odvisne družbe

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

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

Dne 13. 3. 2003 je bila ustanovljena družba Terme Olimia d.o.o. za odmor, rekreacijo i zdravstveni turizam, s sedežem Zagorska Sela 26, Zagorska Sela. Dne 23. 7. 2003 se je družba preimenovala v Terme Tuhelj d.o.o. za odmor, rekreacijo i zdravstveni turizam; sedež družbe se je prenesel v Tuheljske Toplice. Ta družba je 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

Najpomembnejše dejavnosti družbe

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 cesta 24, 3254 Podčetrtek, Slovenija.

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



Vizija, cilji in strategija poslovanja družbe

V Termah Olimia s svojimi vse bolj poglobljenimi storitvami na področju sprostitve, oddiha, zdravja, lepote in dobrega počutja iz leta v leto uresničujemo in presegamo svoje poslanstvo. To je razvidno iz številnih rezultatov in pridobljenih priznanj, ki jih beležimo na letni ravni. Zavedamo se, da je vlaganje v nove projekte in v nova znanja ključnega pomena ter da s strateškim pogledom v prihodnost lahko brez težav in s skupnimi močmi ostanemo oz. presežemo naziv vodilnega ponudnika dobrega počutja in prerojenega življenja v Sloveniji, Evropi in tudi preko meja našega kontinenta.

Naš poglobljeni cilj je postati najboljši celostni ponudnik termalnih užitkov med Alpami, Jadranom in Donavo ter hkrati imeti nosilno vlogo pri razvoju turizma na tem področju. Do cilja nas bo znotraj motivirane skupnosti, ki jo ustvarjamo, vodila večna želja po vzajemnem razvoju in rasti. Zaveza k dobremu počutju naših gostov pa je naša osnovna obljuba in vodilo pri delu.

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

S stalnim usposabljanjem, izobraževanjem in motivacijo zaposlenih za potrebe dela v mednarodno konkurenčni družbi bomo lahko:

- najhitrejši pri razvoju novih storitev, ki temeljijo na tradiciji okolja, pomirjujočih učinkih narave in zdravilnih zeliščih,
- v skladu s povečanimi potrebami in željami sodobne družbe razvijali in dodajali nove inovativne programe,
- ob upoštevanju kakovosti dvigovali produktivnost in skupni uspeh in
- skrbeli za stalno obvladovanje stroškov.



Družbeno odgovorni za boljši jutri

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

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

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

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

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

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



POSLOVNO POROČILO



3 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2018

Dosežki, uspehi in priznanja v letu 2018

Naj wellness 2017/2018

Wellness Orhidelia

Wellness Orhidelia je že 9. leto zapored ponosen nosilec naziva najboljšega wellnessa v Sloveniji. O zmagovalcu odločajo obiskovalci in strokovna žirija radijske oddaje »Dobro jutro Slovenija« ter turističnega informativnega portala www.djslovenija.si.



Naj kopališče 2018

Termalni park Aqualuna

»Naj kopališče« – poslušalke in poslušalci Radia Slovenija že od leta 1991 izbirajo najbolj priljubljena kopališča po Sloveniji. Od skupno šestih kategorij je v kategoriji velikih termalnih kopališč v letu 2018 naš zunanji termalni park Aqualuna slavil odlično 2. mesto.



Gostinsko turistični zbor Slovenije 2018

Na že 65. tradicionalnem Gostinsko turističnem zboru Slovenije, ki se je odvijal v Portorožu, se je oktobra lani zbrala elita slovenskega turizma. Zaradi pomanjkanja gostinskega kadra, smo na tekmovanju sodelovali v okrnjeni zasedbi, saj smo se tekmovanja udeležili samo na hotelskem delu.

S strani Turistično gostinske zbornice Slovenije smo v sklopu gostinsko-turističnega zbora prejeli priznanje za investicije, pestrost ponudbe in dvig kakovosti storitve ter za oblikovanje inovativnih turističnih produktov.

SEEBtm Awards 2018

Terme Olimia smo v sklopu nagrad srbskega spletnega portala Kongresniturizam.com prejeli nagrado SEEBtm Awards 2018 za najboljši hotel zunaj mesta za poslovne dogodke in srečanja (več kot 150 sob).

**Kongresna zvezda / Meeting star award 2018**

Prejeli smo nagrado KONGRESNA ZVEZDA kot najboljši hotel in kongresni center v Novi Evropi, v kategoriji Spa kongresni hotel. V kategoriji Najboljši slovenski kongresni hotel pa je Wellness Hotel Sotelia****s zasedel tretje mesto.



KONGRESNA ZVEZDA
MEETINGS STAR

Naj Kamp Adria 2018

Spletni portal avtokampi.si je Glampingu Olimia Adria Village, v kategoriji Glamping naselje, podelil zlato priznanje Naj Kamp Adria 2018.

Turistična Zveza Slovenije je Glampingu Olimia Adria Village v letu 2018 podelila priznanje, in sicer 3. mesto v kategoriji glampingi.

**Best on Archilovers 2018**

Arhitekturni biro Enota je za nov termalni kompleks Term Olimia, t.i. Termalija Family Wellness, prejel naziv enega najboljših v sklopu nagrade Best on Archilovers 2018.



Investicije in nove pridobitve v letu 2018

Lahko rečemo, da je bil tok, ki nas je vodil v letu 2018, eden najmočnejših do sedaj. Leto 2018 ostaja v znamenju zaključka ene največjih investicij v zadnjem desetletju, tako v Termah Olimia kot tudi v slovenskem turizmu. Pridobili in zaključili smo gradnjo povsem novega in tehnološko dovršenega kompleksa **Family Wellness Termalija**, namenjenega neskončni družinski zabavi in vsem, željnim sprostitve in rekreativnega plavanja.



Family Fun ponuja doslej še nikoli viden svet vodnih doživetij in ultimativno zabavo za vse generacije, še posebej pa za otroke, majhne in velike.

Očarljiv svet **Baby Fun** bo navdušil vsakega malčka – čofotanje in grajenje peščenih gradov v bazenih z mivko tako znotraj kot tudi zunaj, kjer smo senco zagotovili s posebnim jadrom. Novopečenim mamamicam smo prihranili skrbi in jim namenili posebne prostore za dojenje, previjanje in pripravo otroške hrane. Najmlajše čaka igralnica OLILAND z inovativnimi igrali, poligonom, stenski vzponi, bazenom z žogicami, labirintom za premagovanje ovir in otroškimi plezali. Družinska počivališča pa bodo vsakomur omogočila vrhunski počitek. Tu je še mogočna VODNA OAZA z velikim notranjim in zunanjim bazenom ter amfiteatom. Zraven pa velik prostor za otroško rajanje z vodnimi pištolami, širokimi tobogani in plezalnimi mrežami. Vrhunec doživetij predstavljata avanturistična tobogana Fun & Splash in plezalna stena za začetnike nad bazenom s slapovi. Zabavo zunaj bazenov bodo izpopolnili multi-dimenzionalno doživetje v 7D kinu, igralne konzole, elektronska košarka in interaktivna tla v Game Room-u.

V delu **Relax** se lahko naužijete miru in termalnih užitkov. Je oaza, kjer se lahko povsem prepustite blagodejnosti termalne vode ali se nagradite z vodnimi masažami. Izkusite kraljevski užitek v **Svetu savn**, ki vam bo očistil telo, umiril misli in okreplil duha. Svet, ki vas bo napolnil na povsem naraven in avtentičen način. Z izbiro enega od wellness tretmajev v **Spa & Beauty centru** pa lahko vašemu telesu privoščite samo še ... Presežke!

Family Wellness Termalija je tako s svojo atraktivno, inovativno, arhitekturno dovršeno in unikatno ponudbo postavila nove standarde na tem področju in se s tem postavila ob bok največjim v Evropi, ter seveda večkrat nagrajenemu centru Wellness Orhidelia, ki ostaja Naj Wellness in najboljša selfness destinacija v Sloveniji ter daleč naokoli.



V letu 2018 smo popolnoma prenovili še **trg Vasi Lipa**, zunanji termalni park Aqualuna smo dodatno obogatili z novim toboganom **Giant slide**, Kamp Natura***** pa je bogatejši za kar 30 novih prostorov za kamperje.

Za Hotelom Breza v Termah Olimia smo bogatejši za novi zelenjavno-zeliščni vrt, ki smo ga poimenovali EKOlinski vrt, saj je povsem ekološki, ker uporabljamo naravne metode rasti, ki so nežne do okolja in zdravju neškodljive. Tu se lahko naši gostje prepustijo vonju zelišč, se odpočijejo ob pogledu na naše pridelke, pridejo na Olimsko čajanko ali prebudijo svoja čutila z vrtnarjenjem, saj je to preprosta aktivna meditacija. Ob vsem tem pa lahko naši gostje vsako jutro vidijo, kaj naši kuharji z vrta prinesejo v kuhinjo.



4 ZAPOSLENI

Upravljanje s kadri

Terme Olimia se srečujejo s pomembnimi izzivi na področju ustrezne kadrovske zasedbe. Pomanjkanje določenih profilov na trgu delovne sile in istočasno poviševanje starostne strukture obstoječih zaposlenih zahtevata vedno večji izziv pri zagotavljanju usposobljenih zaposlenih. Izobraževanje in razvoj zaposlenih je zato v Termah Olimia ključna vrednota.

Ključni podatki za leto 2018

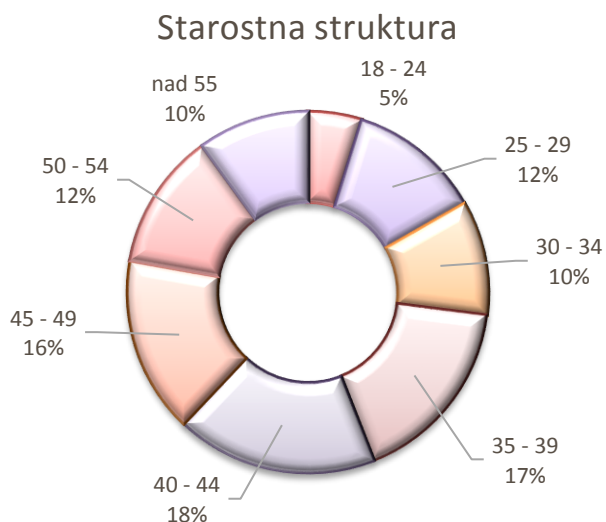
V letu 2018 smo dodatno zaposlili 28 sodelavcev in leto zaključili s 311 redno zaposlenimi. Delež žensk med zaposlenimi je ob koncu leta znašal 75,6 % in je malenkost višji kot leto prej. Zaposlitev za nedoločen čas je ob koncu leta imelo 70,1 % zaposlenih.

Število zaposlenih na dan 31. 12. 2018	311
Povprečno število zaposlenih	298
Število zaposlenih po opravljenih urah	276
Povprečna starost	41,3 let
Delež žensk	75,6 %
Delež zaposlenih za nedoločen čas	70,1 %

Starostna struktura

Največ zaposlenih je starih od 40 do 44 let – 18 %; sledijo jim zaposleni v starostnem razredu od 35 do 39 let – 17 % in zaposleni v starostni skupini od 45 do 49 let – 16 %.

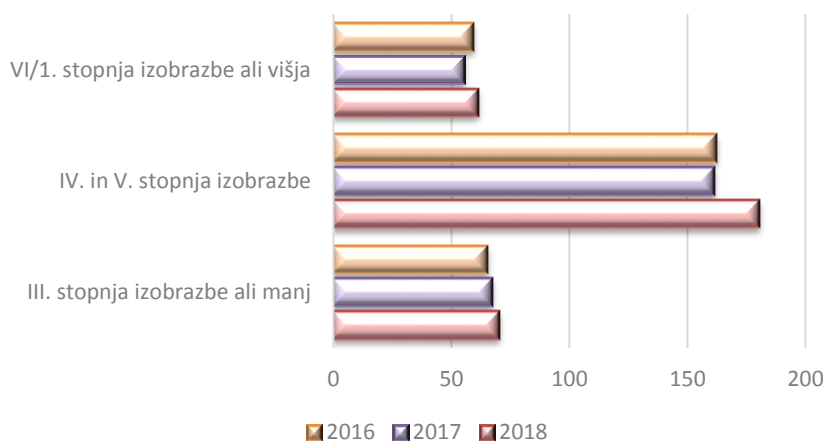
Starostna struktura	Št. zaposlenih 2018
18 - 24	15
25 - 29	37
30 - 34	32
35 - 39	53
40 - 44	56
45 - 49	49
50 - 54	38
nad 55	31
SKUPAJ	311



Izobrazbena struktura zaposlenih

Zaradi narave dejavnosti in operativnosti del v Termah Olimia prevladujejo zaposleni s IV. in V. stopnjo izobrazbe, ki predstavljajo 57,6 % vseh zaposlenih.

Spodnji graf prikazuje izobrazbeno strukturo v družbi na dan 31. 12. 2018 in primerjavo s preteklimi leti.



Izobraževanje in razvoj zaposlenih

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

Za dvig kompetentnosti zaposlenih smo v letu 2018 izvajali različne aktivnosti. Večino ključnih izobraževanj v letu 2018 smo izpeljali v okviru projekta Celovita podpora podjetjem za aktivno staranje delovne sile – ASI, ki je namenjen okrepitvi kompetenc starejših in vzpostavitvi medgeneracijske sinergije. V sklopu projekta smo uspešno usposobili približno ¼ vseh zaposlenih na naslednjih področjih: zmagovalna miselnost, medgeneracijska sinergija, zadihajte na polno, komunikacija, prodajni treningi in računalniški tečaji.

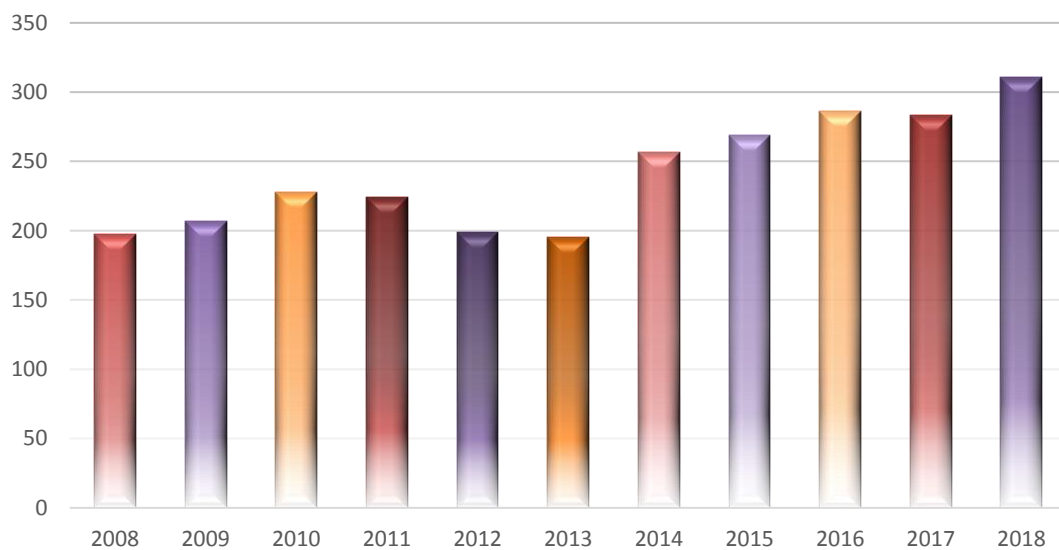
Za vse zaposlene, ki se pridružijo našemu kolektivu, imamo vzpostavljen sistem uvajanja v delo, saj želimo, da vsi zaposleni ob prihodu res dobro spoznajo procese dela, se seznanijo s celotno ponudbo in se tako hitreje vpeljejo v delovni proces.

V letu 2018 smo podelili tudi 4 kadrovske štipendije. Tudi v prihodnje si želimo, da bi z dodeljevanjem kadrovske štipendije lahko vzgajali lastni strokovni kader. Namen nagrajevanja in spodbujanja dijakov je, da si že v času šolanja vzgojimo lasten strokovni kader. V prihodnosti želimo še v večjem obsegu vlagati v razvoj svojih štipendistov in še v večjem številu omogočati opravljanje delovne prakse.

Varnost in zdravje pri delu

Skrb za zdravje zaposlenih je skupna odgovornost vseh zaposlenih, njihovih vodij in strokovnih služb. V 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, s pomočjo katerih lahko pridobijo številna znanja s področja zdrave prehrane in gibanja, poseben poudarek pa dajemo na selfness vsebine, saj jih, prav tako kot naše goste, učimo, kako lahko sami na enostaven način skrbijo za svoje zdravje in dobro počutje.

Gibanje števila zaposlenih po letih 2008 – 2018

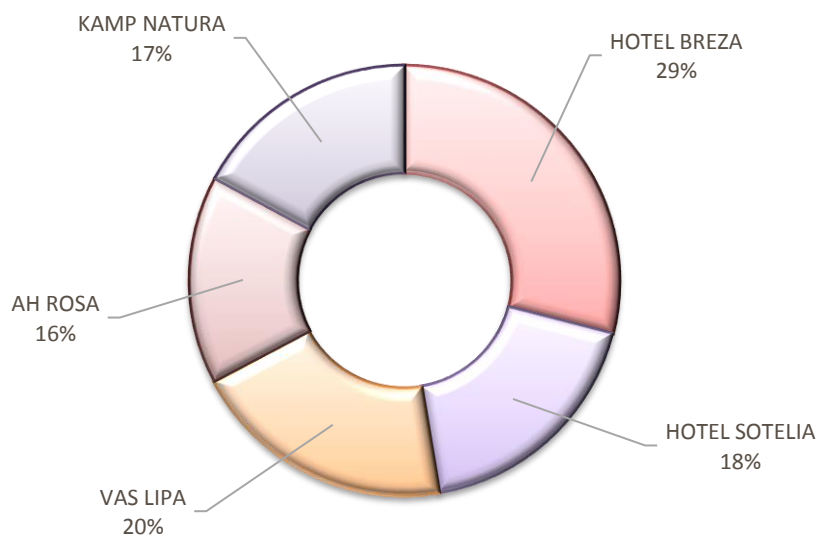


5 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2018 IN V PRETEKLIH LETIH

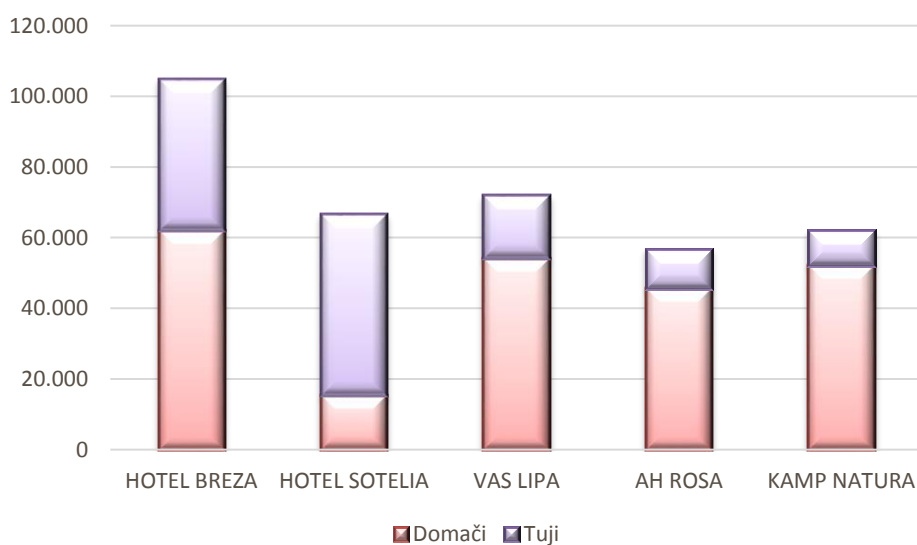
Število nočitev v letu 2018

	Leto 2018	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 18/17	Indeks 18/16
HOTEL BREZA	104.822	94.535	96.073	110,9	109,1
HOTEL SOTELIA	66.389	65.152	63.559	101,9	104,5
VAS LIPA	71.776	61.684	65.819	116,4	109,1
AH ROSA	56.586	48.179	48.106	117,4	117,6
KAMP NATURA	61.938	55.496	51.237	111,6	120,9
SKUPAJ	361.511	325.046	324.794	111,2	111,3

Struktura nočitev po objektih

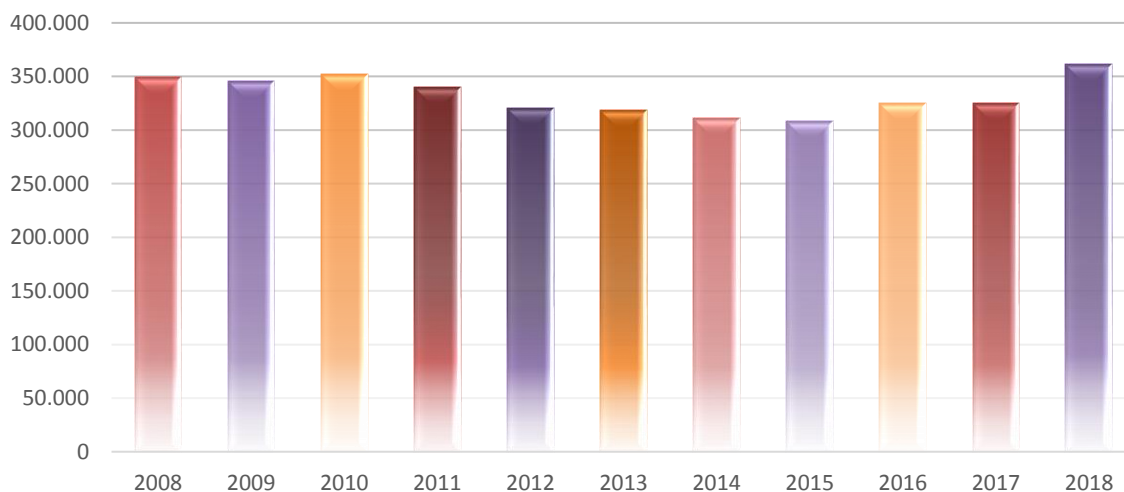


Struktura domačih in tujih nočitev po objektih



Gibanje nočitev v letih 2008– 2018

Leto	BREZA		SOTELIA		VAS LIPA		AH ROSA		KAMP	
	št. nočitev	veriž. ind.	št. nočitev	veriž. i nd.	št. nočitev	veriž. ind.	št. nočitev	veriž. ind.	št. nočitev	Veriž .ind.
2008	82.113	98,5	56.035	113,0	88.907	98,9	63.932	96,7	58.533	111,1
2009	78.632	95,8	61.696	110,1	87.220	98,1	63.021	98,6	55.043	94,0
2010	98.962	125,9	64.508	104,6	78.080	89,5	58.628	93,0	51.458	93,5
2011	95.156	96,2	62.356	96,7	73.817	94,5	57.388	97,9	51.115	99,3
2012	91.403	96,1	56.439	90,5	68.791	93,2	52.308	91,1	51.201	100,2
2013	90.555	99,1	60.021	106,3	62.103	90,3	50.420	96,4	55.581	108,6
2014	85.254	94,1	59.184	98,6	64.133	103,3	49.691	98,6	52.999	95,4
2015	87.540	102,7	59.001	99,7	65.030	101,4	45.363	91,3	51.274	96,7
2016	96.073	109,7	63.559	107,7	65.819	101,2	48.106	106,0	51.237	99,9
2017	94.535	98,4	65.152	102,5	61.684	93,7	48.179	100,2	55.496	108,3
2018	104.822	110,9	66.389	101,9	71.776	116,4	56.586	117,4	61.938	111,6



Komentar k realizaciji nočitev

Leto 2018 je bilo na področju namestitev leto presežkov, saj nam je kljub rasti v preteklem letu uspelo realizirati skoraj nepredstavlljivo skupno rast komercialnih nočitev v višini slabih 11 %, posebej ob dejstvu, da se je skupno število nočitev vseh slovenskih zdravilišč povečalo le za 0,2 %. Ko omenjene podatke križamo še s samimi penzijskimi prihodki, pa je rezultat še toliko boljši, saj nam je predvsem na račun fleksibilne politike cen uspelo v hotelih povprečno iztrženo ceno dvigniti glede na preteklo leto. Še naprej se je tudi v letu 2018 nadaljeval trend rasti števila individualnih gostov, kar na koncu rezultira v višjem RVC-u* in prav tako se še naprej povečuje število tistih, ki ne le za raziskovanje, ampak tudi za konkretno rezervacijo in nakup uporabijo digitalni kanal. Tudi preteklo leto je bil zaznan upad števila organiziranih skupin, predvsem tistih, ki prihajajo iz nemškega govornega področja, vendar zaradi nadomestitve prihodkov iz B2C kanalov to ni imelo večjih negativnih posledic na poslovanje.

*RVC – razlika v ceni

Ocenjujemo, da smo z zaključeno investicijo v Family wellness Termalija uspeli produkt Term Olimia tako izpopolniti tudi na segmentu, ki je morda v preteklosti šepal, da smo tudi na nočitvenem delu uspeli narediti večje premike v strukturo gostov z najvišjo kupno močjo. Glede na to, da je na nekaterih področjih in v nekaterih hotelih zaradi že sedaj visoke zasedenosti to edina pot k zvišanju prihodkov, lahko 2018 generalno ocenimo kot leto, ko smo uspeli pridobiti večji del gostov z višjo kupno močjo.

Wellness hotel Sotelia

Najbolj tipičen primer udejanjanja strategije politike višjih cen je zagotovo Wellness hotel Sotelia, kjer smo ustvarili 66.389 nočitev, kar pomeni dvig števila nočitev v primerjavi s preteklim letom sicer le za slaba 2 %, vendar smo na drugi strani povprečno dnevno ceno sobe uspeli dvigniti za skoraj 8 %. S skupno doseženo nekaj manj kot 64 % zasedenostjo v letu 2018, je sicer to hotel, kjer še imamo pogoje za dvig tudi fizičnih kazalcev, vendar bomo ostali zvesti temu, da je na prvem mestu dobra storitev za dobro ceno. RevPAR* bomo v prihodnje dvigovali bolj na račun višje cene kot višje zasedenosti. Tako je bilo tudi v letu 2018, ko smo RevPAR uspeli povečati za 7,2 %. Kljub temu, da smo v letu 2018 velik del rasti lahko pripisali domačemu trgu, ostaja delež tujcev v Wellness hotelu Sotelia visok in prevladujoč in je znašal 77 %. V primerjavi s preteklim letom se je povečal za 3 %. Povprečna doba bivanja gostov v Wellness hotelu Sotelia je znašala 2,6 dni, kar je predvsem posledica kratkega enodnevnega bivanja kongresnih gostov in večjega števila vikend gostov.



Hotel Breza

Hotel Breza je, kot kažejo rezultati, z investicijo v novo Termalijo pridobil največ, saj se je vrnilo veliko število družinskih gostov, predvsem domačih, ki so v zadnjih letih morda počitnikovali drugje, kjer je bilo več ponudbe termalnih vsebin za otroke. To kaže tudi skoraj 11 % rast števila nočitev in visoka 79 % letna zasedenost hotela. Poleg samega zvišanja števila nočitev pa smo tudi v hotelu Breza uspeli zvišati povprečno ceno penziona in tako smo RevPAR dvignili celo za zavidljivih 13,3 %. Prvič v zgodovini smo presegli število 100.000 nočitev, realizirali smo namreč 104.822 nočitev, kar je tudi svojevrsten rekord. Delež nočitev s strani domačih gostov je znašal 55 %, razmerje med domačimi in tujimi gosti je ostalo enako. Povprečna doba bivanja gostov v hotelu Breza se v primerjavi s preteklim letom ni spremenila in je znašala 3,9 dni.



*RevPAR – prihodek na razpoložljivo sobo

Apartmaji

Fizično rast smo v apartmajih uspeli povečati na vseh glavnih emitivnih trgih, vendar smo največjo rast zabeležili na domačem trgu in to kar za dobrih 25 % po številu nočitev in dobrih 33 % na področju prihodkov, kar pomeni, da smo tudi pri komercialnih najemih in pri prodaji penzionov v apartmajskih enotah uspeli dosegati višje cene kot v preteklem letu. V Vasi Lipa smo število komercialnih najemov povečali celo za 19 %, medtem ko je v AH Rosa povečanje komercialnih najemov bilo nekaj več kot 10 %.



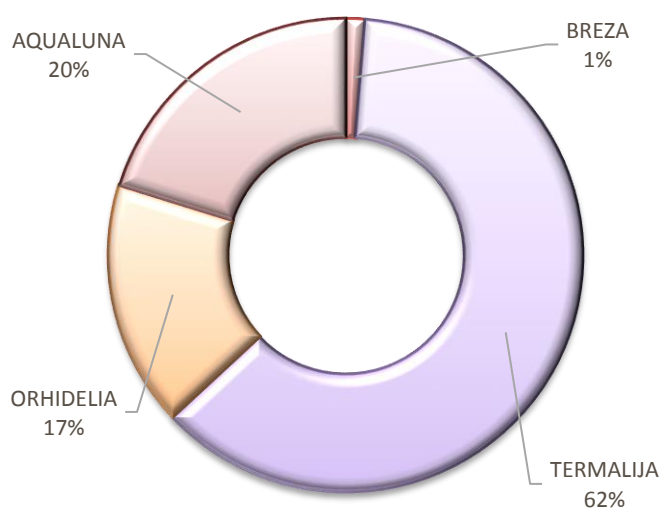
Kamp Natura

V Kampu Natura smo v letu 2018 skupno ustvarili 61.938 nočitev, kar je 11,6 % več kot v letu 2017. Nočitve v Kampu Natura so bile v letu 2018, poleg glamping nočitev, ustvarjene še iz naslova nočitev v lastniških prikolicah in brunaricah in s prehodnimi nočitvami s šotori in z avtodomi. V letu 2018 je bilo v Kampu Natura ustvarjenih 3.200 glamping nočitev, kar je znatno več kot v letu 2017, saj smo nočitve iz tega naslova v letu 2017 začeli ustvarjati šele v mesecu juliju.



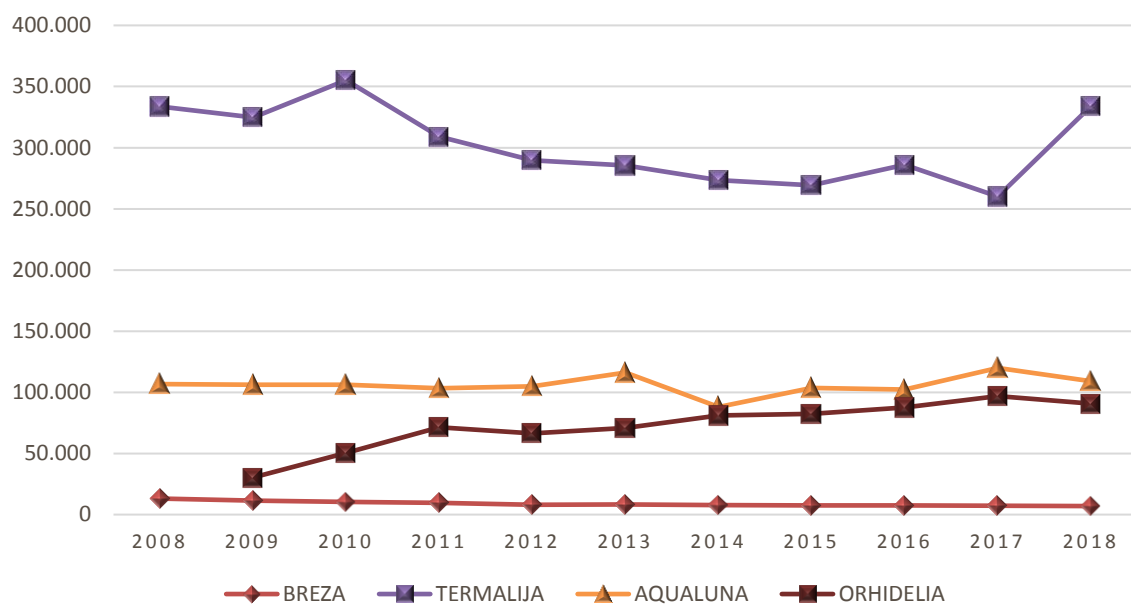
Število kopalcev v letu 2018

	Leto 2018	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 18/17	Indeks 18/16
BREZA	6.962	7.138	7.512	97,5	92,7
TERMALIJA	333.849	260.085	286.092	128,4	116,7
ORHIDELIA	90.669	96.861	87.536	93,6	103,6
AQUALUNA	109.190	119.900	102.159	91,1	106,9
SKUPAJ	540.670	483.984	483.299	111,7	111,9

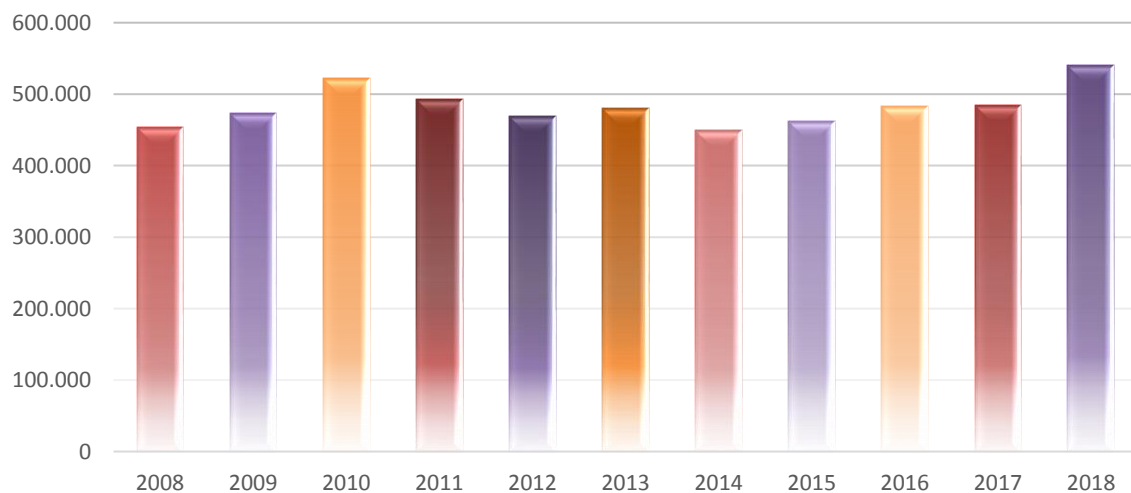
Struktura kopalcev po objektih**Gibanje števila kopalcev v letih 2008 - 2018**

Leto	BREZA		TERMALIJA		KAMP-AQUALUNA		ORHIDELIA	
	št. kopalc.	veriž. ind.	št. kopalc.	veriž. ind.	št. kopalc.	veriž. ind.	št. kopalc.	veriž. ind.
2008	13.118	105,3	333.677	91,2	106.814	116,2		
2009	11.400	86,9	324.832	97,3	106.220	99,4	30.352	
2010	10.397	91,2	355.171	109,3	106.220	100,0	50.320	165,8
2011	9.488	91,3	309.107	87,0	103.281	97,2	71.416	141,9
2012	8.048	84,8	289.706	93,7	104.841	101,5	66.305	92,8
2013	8.178	101,6	285.499	98,5	116.168	110,8	70.842	106,8
2014	7.754	94,8	273.531	95,8	87.981	75,7	80.980	114,3
2015	7.448	96,1	269.346	98,5	103.640	117,8	82.359	101,7
2016	7.512	100,9	286.092	106,2	102.159	98,6	87.536	106,3
2017	7.138	95,0	260.085	90,9	119.900	117,4	96.861	110,7
2018	6.962	97,5	333.849	128,4	109.190	91,1	90.669	93,6

Gibanje števila kopalcev po letih po objektih



Gibanje števila kopalcev po letih skupaj



Število zunanjih vstopov v savne v letu 2018

	Leto 2018	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 18/17	Indeks 18/16
vstopi v savne	16.828	16.108	22.053	104,5	76,3

Komentar k realizaciji kopalcev

Skupno smo v letu 2018 kljub investiciji v prvi polovici leta, v drugi polovici uspeli nadoknaditi število kopalcev in smo jih skupno beležili 540.670, kar je 11,7 % več kot v letu 2017.

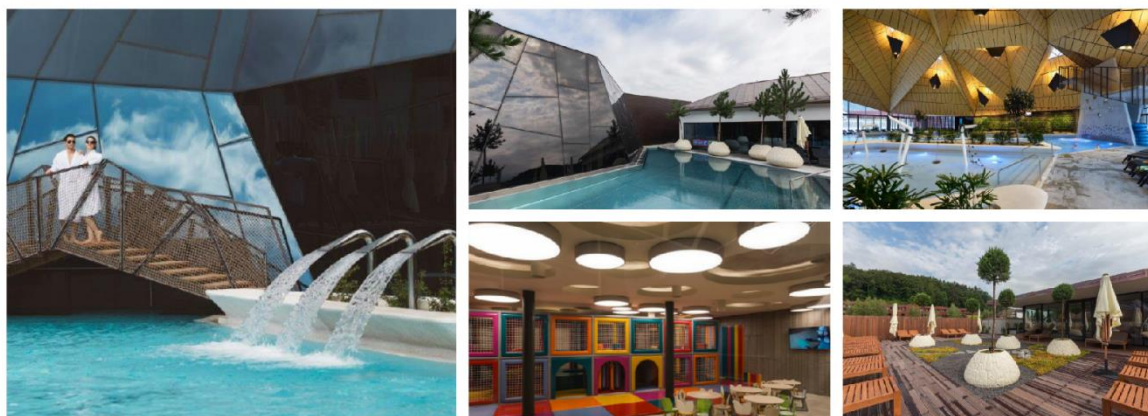
Wellness Orhidelia

Skupaj je bilo v letu 2018 v Wellnesu Orhidelia 90.669 kopalcev, od tega je bilo 41.752 zunanjih obiskovalcev, kar je 1,1 % več kot v letu 2017. V Wellnesu Orhidelia je število gostov v letu 2018 naraščalo, vendar je bila to v prvi polovici leta v veliki meri posledica zaprtja delov objekta Termalija. V drugi polovici leta smo ohranjali in malo presejali plan. Zaradi spremembe in omejitve vstopa osebam do 15. leta, smo pridobili segment gostov, ki pričakujejo in si želijo miru in sprostitve, s tem pa se je nekoliko znižalo število hotelskih gostov iz segmenta družin. Še vedno smo beležili nadpovprečno število gostov med vikendi, zaradi česar smo iz razloga zagotavljanja storitve na čim višji ravni, občasno med vikendi morali omejevati število obiskovalcev.



Family wellness Termalija

V letu 2018 je bil Wellness center Termalija v prvi polovici leta zaradi gradbenih del odprt kombinirano in temu primerno je bil prilagojen plan prihodkov in realizacija. Od junija dalje so v celoti obratovali vsi bazenski deli in savne. Wellness center Termalija je po novem razdeljen na dva dela, to sta Termalija Family Fun in Termalija Relax. S to delitvijo smo segmentirali gosta in na osnovi tega mu ponujamo doživetje, ki ga želi in pričakuje. Obnovljen in razširjen je bil tudi savna svet Termalija. Od junija dalje smo beležili nadpovprečen obisk v novem kompleksu, tako v Family Fun kot tudi v Family Relax delu. Skupno je bilo v letu 2018 evidentiranih 333.849 kopalcev, od tega 83.312 zunanjih kopalcev.



Termalni park Aqualuna

S pridobitvijo novega tobogana je termalno zabavišni park Aqualuna bil v sezoni 2018 še bolj ekskluziven in atraktiven za goste adrenalinskih doživetij. Zaradi slabega vremena v poletni sezoni in nižjega števila odprtih dni zabavišnega parka ni bil realiziran zastavljen plan za leto 2018. Sezono lahko smatramo kot uspešno tudi z vidika minimalnega števila intervencij urgentne medicinske pomoči. V letu 2018 smo evidentirali 109.190 kopalcev, od tega 59.227 zunanjih obiskovalcev.



Bazen Breza

Bazen Vodian v hotelu Breza je v letu 2018 obiskalo 6.962 gostov. Bazen v večji meri uporabljajo pacienti, ki prihajajo k nam na rehabilitacijo, ker se v tem bazenu izvaja fizioterapevtska telovadba. Preostali gostje koristijo ta bazen pretežno za odpravljanje revmatskih in dermatoloških težav.

Realizacija točk, opravljenih preko ZZZS v Centru zdravja Olimia za leto 2018

	Leto 2018	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 18/17	Indeks 18/16
Stacionarno zdravljenje	458.556	418.089	371.477	109,7	123,4
Ambulantno zdravljenje	1.467	1.932	3.042	75,9	48,2
SKUPAJ	460.023	420.021	374.519	109,5	122,8
Ambulantna fizioterapija	3.329	2.821	2.750	118,0	121,1
Število oskrbnih dni	22.031	20.021	17.923	110,0	122,9

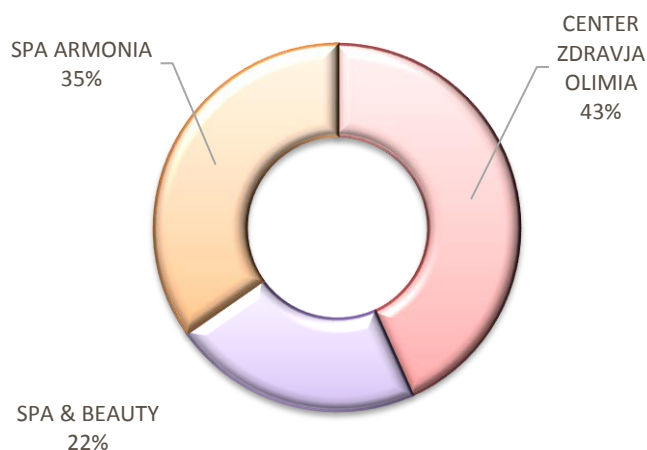
Komentar k realizaciji Centra zdravja Olimia

V Centru zdravja se nadaljuje trend povečanega števila pacientov iz naslova stacionarnega zdravljenja in fizioterapevtske rehabilitacije. V obeh segmentih je bil porast mnogo višji kot smo pričakovali. Od septembra dalje smo bili zaradi velikega števila pacientov primorani sprejeti v obravnavo samo paciente, ki smo jih obvezani sprejeti na zdravljenje po pogodbi z ZZZS. Povečano je število odločb stacionarnega zdraviliškega zdravljenja. Še vedno je v upadu število pacientov, ki prihajajo k nam na ambulantno zdraviliško zdravljenje. Razloga za ta upad sta dva, prvi je ta, da osebni zdravniki zelo redko pišejo ta nalog, saj je vezan na odobritev komisije in drugi razlog je, da si mora zavarovanec v primeru odobritve sam plačati bivanje ali nas mora obiskovati dnevno, kar je za pacienta precej neugodno in pomeni večji strošek. Samoplačnike smo v letu 2018 delali v obsegu, ki so ga zmogli fizioterapevti glede na število ostalih pacientov.



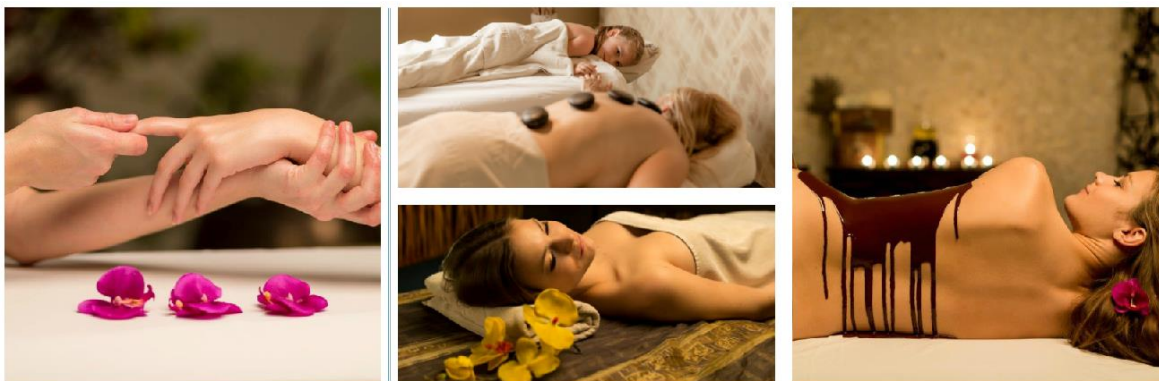
Število opravljenih masaž v letu 2018

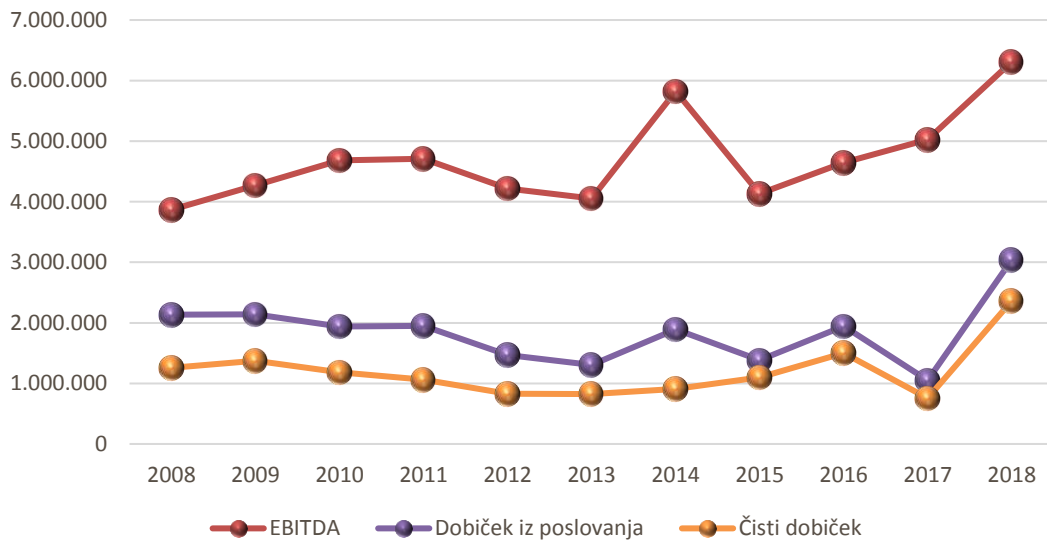
	Leto 2018	Leto 2017	Leto 2016	Indeks 18/17	Indeks 18/16
CENTER ZDRAVJA OLIMIA	18.075	18.995	20.931	95,2	86,4
SPA & BEAUTY	9.177	12.084	13.491	75,9	68,0
SPA ARMONIA	14.485	12.762	13.315	113,5	108,8
SKUPAJ	41.737	43.841	47.737	95,2	87,4

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

V 2018 je bil od sredine marca do sredine junija zaradi prenove dela Termalija Relax zaprt Spa & beauty. Tudi v času, ko je Spa center obratoval, smo zaznavali upad povpraševanja po masažah s strani naših dnevnih obiskovalcev, ki jim je primarni cilj obisk bazenov. V zadnjih letih zaznavamo trend upadanja masaž in ugotavljamo, da je to posledica sprememb na trgu, v smislu ponujanja masažnih storitev manjših salonov po ugodnejši ceni in spreminjanje navad gostov. Opaziti je, da gostje povprašujejo po masažah, ki blažijo kronična obolenja ali druga stanja, povezana z bolečinami v hrbtenici. Te goste napotimo v Center zdravja, kjer so tretmaji za njihove težave bolj primerni. Segment tega gosta uvrščamo v zdravstveni turizem.

V Spa Armonii smo v letu 2018 zabeležili 6% rast. Rast je zagotovo povezana s preusmeritvijo gostov iz Spa & beauty v Spa Armonio in manj posledica povečanega prihodka iz naslova večjega števila uporabnikov teh storitev v Spa Armonii.



Gibanje EBIT, EBITDA in čistega dobička po letih**6 POMEMBNI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA**

Družba Terme Olimia d.d. po datumu izkaza finančnega položaja do odobritve letnega poročila ni imela pomembnih poslovnih dogodkov, ki bi vplivali na računovodske izkaze leta 2018.

7 INVESTICIJE V LETU 2019

Za nami je obdobje, kjer smo bili priča največjim investicijam in spremembam v zadnjem desetletju, zato večje investicije v letošnjem letu niso predvidene. Ker kljub vsemu stremimo k nenehnemu napredku, boljši ponudbi ter počutju vsakega mimoidočega, imamo tudi za leto 2019 pripravljene nekaj svežine.

Manjšo osvežitev bomo namenili zunanjemu termalnemu parku Aqualuna, kjer bomo obstoječim umetnim živalim, ki krasijo zelene površine, dodali nove, ter zamenjali dotrajane. Prav tako bomo modri tobogan nadomestili z novim odprto zaprtim toboganom.

V Wellnesu Orhidelia bomo prenovili teraso v savnah in tako nekoliko osvežili najboljši wellness v Sloveniji.

Svežine bo deležen tudi naš osrednji Hotel Breza, ki bo bogatejši za večjo kuhinjo, restavracijo pa bomo povečali za 100 dodatnih stolov.

Izvedli bomo še nakup oz. izgradnjo stanovanj za zaposlene in njihove družine.

Z nadgradnjo in inovativnimi pristopi celovitih vsebin za telo in duha želimo ohraniti 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.

8 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA

Strateška usmeritev družbe Terme Olimia je postati vodilni termalni center južne Evrope, specializiran za visokokakovostne in uspešne programe selfnessa.

Naraščajoči delež starejše populacije in šibko psihofizično zdravje le-te, bremeni nacionalne zdravstvene sisteme Slovenije in držav EU. Hkrati slabo psihofizično stanje slovenske in evropske družbe niža delovno sposobnost in produktivnost delovne sile, kar se kaže v nižji produktivnosti in konkurenčnosti slovenskega in gospodarstva EU. Terme Olimia se že od leta 2010 zavedajo te problematike, ki jo ocenjujejo kot tržno prednost svojih storitev in programov. Do danes smo programe selfnessa razvijali spontano z uporabo metod spontanega organskega razvoja in opazovanja konkurenčnih ponudnikov v tujini. Ugotavljamo, da so programi sicer zanimivi in pozitivno (pogovorno) prispevajo k dobremu psihofizičnemu stanju porabnikov. Vendar pa se zavedamo, da konkurenčnosti na mednarodnem trgu in visoke dodane vrednosti programov za izboljšanje psihofizičnega stanja posameznikov ne moremo zagotavljati na anekdotičnih oziroma pogovornih dokazih. Z izgradnjo novega bazenskega kompleksa smo pridobili objekte, ki nam omogočajo jasno segmentacijo gosta, in s tem pridobili idealne pogoje za razvoj visokokakovostnih programov selfnessa.

Spremembe na turističnem trgu nakazujejo, da se velneški gost iz pred nekaj let spreminja in se je preoblikoval v dva nova profila gosta. Gosta, ki posega po zdravstvenem turizmu (motiv gosta je zdravljenje) in gosta, ki posega po medicinskem wellnesu (motiv gosta je preventiva). V spremembi strukture gosta se nam ponuja priložnost, da naše selfness programe razvijemo do potankosti ter ponudimo gostu celovito in individualno obravnavo.

Z razvojem teh programov bodo Terme Olimia bogatejše za storitve, ki nimajo sezonskega značaja in torej niso podrejene problematiki nihanja ponudbe in povpraševanja, ki negativno vpliva na vitalnost naše družbe, s tem pa tudi na kakovost delovnega in zasebnega okolja delovne sile.

Zavedamo se, da potrebujemo inovativne visokokakovostne turistične produkte in storitve, ki omogočajo aktivno in trajnostno turistično doživetje ter omogočajo skrb za zdravje. Gre za ključne konkurenčne elemente slovenskega turizma, s katerimi se Slovenija pozicionira na mednarodnih turističnih trgih, v praksi pa še vedno ne dosegamo teh obljub.

Z razvojem projekta ZAME, ZATE, ZA NAS bomo oblikovali nove napredne storitve in izboljšali obstoječe storitve selfnessa, ki upoštevajo potrebe, želje in zmožnosti naših obiskovalcev in virov družbe Terme Olimia.

Naše dosedanje izkušnje, pa tudi strokovne podlage o pristopih k selfnessu kažejo na to, da so selfness storitve uspešne le ob zavestnih odločitvah za življenje po principih selfnessa in vključujejo vsa štiri področja selfnessa (spanje, duhovnost, prehrana in gibanje). Skladno s tem želimo v družbi Terme Olimia selfness storitve razvijati po principih raziskovalno – razvojne dejavnosti. Slednje pomeni, da omogočimo porabnikom ozaveščanje o priložnosti za popolno selfness življenje, prepoznavamo potrebe posameznika za uravnoteženje psihofizičnega stanja in tem potrebam primerno razvijamo storitve selfnessa. Naša ključna konkurenčna prednost danes je celosten pristop k selfnessu, s projektom pa bomo postali edini ponudnik selfnessa, ki storitve razvija na podlagi prepoznanih potreb potencialnih porabnikov in meri učinke selfness storitev na psihofizično stanje porabnika. Slednje nam bo omogočilo spreminjanje in inoviranje storitev v smeri doseganja boljših pozitivnih učinkov na posameznika.

Nove napredne storitve bodo temeljile na optimizaciji virov družbe in potreb trga, kar rezultira v oblikovanju storitev z višjo tržno ceno ob manjših stroških oblikovanja, ponudbe in izvajanja storitev. Predvidevamo, da bomo s povečanjem dodane vrednosti na zaposlenega v Termah Olimia prispevali k dvigu dodane vrednosti slovenskega turizma. Z oblikovanjem kakovostnih selfness storitev bomo prispevali k boljši poziciji storitev slovenskih zdravilišč na mednarodnem trgu in tako posredno dvignili pripravljenost porabnikov, da plačajo višje cene. To pa bo prispevalo k dvigu dodane vrednosti slovenskega turizma.

Z novimi naprednimi storitvami selfnessa bomo nadaljevali tržno pozicioniranje destinacije GIZ Podčetrtek na mednarodnih turističnih trgih. Z optimizacijo potreb in želja tujih obiskovalcev bomo povečevali atraktivnost naše ponudbe kot primarni in sekundarni razlog obiska v mikro destinaciji GIZ Podčetrtek.

9 UPRAVLJANJE TVEGANJ

Družba 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 upočasnili prehajanje turistov, in s tem posledično odvrnil ljudi od potovanja tudi v državah, ki predstavljajo naše glavne emitivne trge.

Obstaja manjše tveganje upada povpraševanja, kjer bi se, zaradi vedno več govora o morebitni prihajajoči krizi, lahko določen del gostov zatekel k varčevanju in ne bi več bili pripravljeni plačati cen, ki jih dosegamo sedaj.

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, pri čemer obstaja manjše tveganje, da naš razvoj digitalnih orodij ne bi uspel dohitevati vedno hitrejših sprememb na 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 še vedno 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 družbe si v obdobjih z nižjo sezono in s tem nižjimi tekočimi prilivi pomagamo z najetimi revolving posojili.

Pomembno je spremljati tudi položaj gospodarstva na naših primarnih trgih in postopoma preusmerjati del poslovanja na nove trge, ki imajo višji standard (nekatero države bivše Sovjetske zveze – Azerbajdžan, države Beneluxa, Skandinavija, Švica).

Obrestno tveganje

Ker ima 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. Iz tega razloga smo v letu 2018 z bankami sklenili pogodbo o ščitenju za večji del dolgoročnih posojil s pričetkom ščitenja z začetkom leta 2020. V letu 2019 še ne predvidevamo povišanja euriborja na pozitivno stopnjo, zato ocenjujemo, da ni večjega tveganja na tem področju.

Naložbeno tveganje

V manjši obliki obstaja tveganje zaradi potencialnih izgub v primeru nerealiziranih pričakovanih koristi-donosov v hčerinski družbi. Poslovanje hčerinske družbe se je v zadnjih treh letih izrazito izboljšalo in je pričakovati pozitiven trend tudi v prihodnje. Konstantno znižujemo zadolženost odvisne družbe, znižali smo tudi finančne odhodke. S tem smo optimizirali kapitalsko ustreznost družbe ter tako ustvarili pogoje za njeno nemoteno poslovanje.

Z drugimi oblikami tveganja se družba Terme Olimia 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 2018.

Sklicevanje na veljavni kodeks upravljanja

Družba je v letu 2018 uporabljala Kodeks korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države, ki ga je sprejel Slovenski državni holding, d.d. in je dostopen na spletni strani <https://www.sdh.si/>.

Družba je navedeni kodeks upoštevala v največji možni meri glede na specifično naravo poslovanja družbe.

Odstopanja od posameznih priporočil navedenega kodeksa upravljanja so objavljena na internetni strani družbe <http://www.terme-olimia.com/> pod rubriko Medijsko središče/Informacije za vlagatelje.

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 2018 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, 15. 3. 2019

Direktor družbe
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

A decorative background pattern consisting of repeating stylized floral motifs. Each motif is a six-petaled flower with rounded, pointed petals, arranged in a staggered grid. The pattern is rendered in a light gray color on a white background.

RAČUNOVODSKO POROČILO

11 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava družbe Terme Olimia d.d. sprejema in potrjuje računovodske izkaze s pripadajočimi usmeritvami in pojasnili družbe Terme Olimia za leto 2018.

Uprava izjavlja:

- da so računovodski izkazi izdelani v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija;
- da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe;
- da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve;
- da so bile računovodske ocene izdelane po načelu poštene vrednosti, previdnosti in dobrega gospodarja in da računovodski izkazi predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za leto 2018;
- da usmeritve in pojasnila vključujejo pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, katerim je družba izpostavljena.

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

V Podčetrtku, 15. 3. 2019

Direktor družbe
Florjan Vasle, univ. dipl. ekon.

12 RAČUNOVODSKI IZKAZI

12.1 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA na dan 31. 12. 2018

	v EUR			
	31. 12. 2018	1. 1. 2018	31. 12. 2017	Indeks 18/17
SREDSTVA	70.699.813	66.207.732	66.207.732	106,8
DOLGOROČNA SREDSTVA	67.971.531	64.328.226	64.328.226	105,7
Neopredmetena sredstva	732.994	774.201	774.201	94,7
Opredmetena osnovna sredstva	51.814.706	48.514.584	48.514.584	106,8
Zemljišča	3.777.060	3.777.060	3.777.060	100,0
Zgradbe	43.646.661	34.778.496	34.778.496	125,5
Druge naprave in oprema	4.266.959	2.557.582	2.557.582	166,8
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	124.026	7.401.446	7.401.446	1,7
<i>Opredmetena OS v gradnji in izdelavi</i>	<i>124.026</i>	<i>7.367.952</i>	<i>7.367.952</i>	<i>1,7</i>
<i>Prejumi za pridobitev opredm. osnovnih sredstev</i>	<i>0</i>	<i>33.494</i>	<i>33.494</i>	<i>0,0</i>
Dolgoročne finančne naložbe	15.375.567	14.994.992	14.994.992	102,5
Delnice in deleži v družbah v skupini	9.096.064	9.096.064	9.096.064	100,0
Delnice in deleži v pridruženih družbah	9.860	9.860	9.860	100,0
Druge delnice in deleži	18.068	18.068	18.068	100,0
Dolgoročna posojila družbam v skupini	6.251.575	5.871.000	5.871.000	106,5
Dolgoročne poslovne terjatve	491	341	341	144,0
Odložene terjatve za davek	47.773	44.108	44.108	108,3
KRATKOROČNA SREDSTVA	2.728.282	1.879.506	1.879.506	145,2
Zaloge	352.255	292.311	292.311	120,5
Material	328.782	277.631	277.631	118,4
Proizvodi in trgovsko blago	23.473	14.680	14.680	159,9
Kratkoročne finančne naložbe	886.575	1.565	1.565	0,0
Dana posojila do skupine	763.175	0	0	0,0
Dana posojila drugim	123.400	1.565	1.565	0,0
Kratkoročne poslovne in druge terjatve	1.024.210	1.182.758	1.182.758	86,6
Terjatve do skupine	29.237	25.707	25.707	113,7
Terjatve do kupcev	472.214	455.054	455.054	103,8
Terjatve za davek od dobička	0	120.899	120.899	0,0
Druge terjatve	199.045	279.949	279.949	71,1
Kratkoročno odloženi stroški	86.894	68.082	68.082	127,6
Vnaprej vračunani prihodki	236.820	233.067	233.067	101,6
Denar in denarni ustrezniki	465.242	402.872	402.872	115,5

	31. 12. 2018	1. 1. 2018	31. 12. 2017	Indeks 18/17
KAPITAL IN OBVEZNOSTI	70.699.813	66.207.732	66.207.732	106,8
KAPITAL	35.765.444	33.409.463	33.409.463	107,1
Vpoklicani kapital	5.890.494	5.890.494	5.890.494	100,0
Kapitalske rezerve	9.412.285	9.412.285	9.412.285	100,0
Rezerve iz dobička	13.676.109	12.508.066	12.508.066	109,3
Zakonske rezerve	3.716.098	3.716.098	3.716.098	100,0
Druge rezerve iz dobička	9.960.011	8.791.968	8.791.968	113,3
Rezerve za pošteno vrednost	34.257	14.462	14.462	236,9
Zadržani poslovni izid preteklih let	5.584.255	5.205.872	5.205.872	107,3
Poslovni izid tekočega leta	1.168.044	378.284	378.284	308,8
DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	26.123.822	22.523.911	22.523.911	116,0
Rezervacije	395.784	382.330	382.330	103,5
Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade	369.467	360.824	360.824	102,4
Druge rezervacije	26.317	21.506	21.506	122,4
Dolgoročno odloženi prihodki	3.249.226	3.447.279	3.447.279	94,3
Dolgoročne finančne obveznosti	22.407.963	18.638.442	18.638.442	120,2
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb	22.396.810	18.624.919	18.624.919	120,3
Druge finančne obveznosti	11.153	13.523	13.523	82,5
Dolgoročne poslovne obveznosti	70.849	55.860	55.860	126,8
Obveznosti na podlagi predujmov	947	1.894	1.894	50,0
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	69.902	53.966	53.966	129,5
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	8.810.547	10.274.358	10.274.358	85,8
Kratkoročne finančne obveznosti	4.024.972	4.151.435	4.151.435	97,0
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb	4.005.014	4.129.241	4.129.241	97,0
Druge finančne obveznosti	19.958	22.194	22.194	89,9
Kratkoročne poslovne in druge obveznosti	4.785.575	6.122.923	6.122.923	78,2
Obveznosti do dobaviteljev	1.506.402	3.151.098	3.151.098	47,8
Obveznosti na podlagi predujmov	215.513	210.056	210.056	102,6
Obveznost za davek od dobička	225.360	0	0	0,0
Kratkoročno odloženi prihodki	1.417.480	1.388.234	1.388.234	102,1
Vnaprej vračunani stroški	307.820	355.640	355.640	86,6
Druge obveznosti	1.113.000	1.017.895	1.017.895	109,3

Pojasnilo: družba je v letu 2018 prvič uporabila Mednarodne standarde računovodskega poročanja (MSRP), zato so v izkazu finančnega položaja preračunane postavke ob prehodu na dan 1. 1. 2018. Sprememb ob preračunu v postavkah ni bilo.

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

12.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA za leto 2018

v EUR

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks 18/17
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	22.042.544	19.675.746	112,0
Usredstveni lastni proizvodi in storitve	86.046	0	0,0
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	382.911	240.739	159,1
SKUPAJ POSLOVNI PRIHODKI	22.511.501	19.916.485	113,0
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	8.854.519	8.206.883	107,9
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	74.680	88.738	84,2
Stroški porabljenega materiala	4.376.562	4.131.648	105,9
Stroški storitev	4.403.277	3.986.497	110,5
STROŠKI DELA	7.064.952	6.358.529	111,1
Stroški plač	5.076.425	4.570.326	111,1
Stroški zavarovanj	828.187	738.942	112,1
Drugi stroški dela	1.160.340	1.049.261	110,6
ODPISI VREDNOSTI	3.271.681	3.975.789	82,3
Amortizacija neopred. dolg. sred. in opred. OS	3.173.515	2.704.750	117,3
Prevred. poslovni odh. pri neopr.dolg.sr. in opr. OS	84.530	1.268.247	6,7
Prevred. poslovni odh. pri obratnih sredstvih	13.636	2.792	488,4
DRUGI POSLOVNI ODHODKI	282.839	324.412	87,2
SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI	19.473.991	18.865.613	103,2
POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA	3.037.510	1.050.872	289,0
FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	100.980	82.040	123,1
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	98.030	82.006	119,5
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	2.950	34	8.676,5
DRUGI FINANČNI PRIHODKI	2.223	2.989	74,4
SKUPAJ FINANČNI PRIHODKI	103.203	85.029	121,4
FINANČNI ODHODKI OD PREJETIH POSOJIL	332.372	286.168	116,1
Finančni odhodki iz posojil od bank in nepovezanih oseb	324.467	283.441	114,5
Finančni odhodki iz posojil od skupine	7.905	2.727	289,9
DRUGI FINANČNI ODHODKI	5.305	5.208	101,9
SKUPAJ FINANČNI ODHODKI	337.677	291.376	115,9
DRUGI PRIHODKI	750	70.121	1,1
DRUGI ODHODKI	999	10.590	9,4
POSLOVNI IZID PRED DAVKI	2.802.787	904.056	310,0
DAVEK IZ DOBIČKA	470.365	147.009	320,0
ODLOŽENI DAVKI	3.665	478	0,0
ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA	2.336.087	756.569	308,8

12.3 IZKAZ DENARNEGA TOKA od 1. 1. do 31. 12. 2018

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2018	Leto 2017
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
Postavke izkaza poslovnega izida	5.821.887	4.926.115
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	22.423.150	19.988.115
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-16.130.898	-14.873.155
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-470.365	-188.845
Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk izkaza finančnega položaja	175.115	-424.732
Začetne manj končne poslovne terjatve	158.398	-311.503
Začetne manj končne zaloge	-59.944	2.565
Končni manj začetni poslovni dolgovi	76.661	-115.794
Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju	5.997.002	4.501.383
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	174.057	87.797
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na naložbenje	102.460	83.520
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	11.682	2.798
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	56.250	0
Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	3.665	1.479
Izdatki pri naložbenju	-9.414.069	-13.321.544
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-63.588	-6.238
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-8.024.981	-7.559.578
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-1.200.000	-5.753.508
Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-125.500	-2.220
Pozitivni ali negativni denarni izid pri naložbenju	-9.240.012	-13.233.747
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	7.328.954	12.644.378
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	7.103.954	12.597.994
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	225.000	46.384
Izdatki pri financiranju	-4.023.574	-3.780.361
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-337.677	-290.926
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-3.685.897	-3.489.435
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	0
Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju	3.305.380	8.864.017
KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV		
Denarni izid v obdobju	62.370	131.653
Začetno stanje denarnih sredstev	402.872	271.219

12.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2018

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
A1. Končno stanje 31. 12. 2017	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.791.968	14.462	5.205.872	378.284	33.409.463
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Začetno stanje 1. 1. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.791.968	14.462	5.205.872	378.284	33.409.463
B1.) Spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	99	0	99
a) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	99	0	99
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	19.795	0	2.336.087	2.355.882
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	2.336.087	2.336.087
b) Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0	0	19.795	0	0	19.795
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.168.043	0	378.284	-1.546.327	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	378.284	-378.284	0
b) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	1.168.043	0	0	-1.168.043	0
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	5.584.255	1.168.044	35.765.444
BILANČNI DOBIČEK						5.584.255	1.168.044	6.752.299

12.5 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
A1. Končno stanje 31. 12. 2016	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.413.683	25.517	4.454.889	750.066	32.663.032
a) Preračuni za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Prilagoditve za nazaj	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Začetno stanje 1. 1. 2017	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.413.683	25.517	4.454.889	750.066	32.663.032
B1.) Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	0	0
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
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-11.055	917	756.569	746.431
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
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	378.285	0	750.066	-1.128.351	0
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
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2017	5.890.494	9.412.285	3.716.098	8.791.968	14.462	5.205.872	378.284	33.409.463
BILANČNI DOBIČEK						5.205.872	378.284	5.584.156

12.6 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA od 1. 1. do 31. 12. 2018

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2018	Leto 2017
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	2.336.087	756.569
Spremembe presežka iz prevrednotenja neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	0	0
Dobički in izgube, ki izhajajo iz pretvorbe računovodskih izkazov družb v tujini (vplivi sprememb deviznih tečajev)	0	0
Druge sestavine vseobsegajočega donosa	19.795	-10.138
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	2.355.882	746.431

Bilančni dobiček in razporeditev dobička s strani uprave

	<i>v EUR</i>
Čisti dobiček poslovnega leta	2.336.087
Kritje prenesene izgube	0
Oblikovanje zakonskih rezerv	0
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	0
Oblikovanje statutarnih rezerv	0
Ostane dobička po delitvi za namene iz ZGD	2.336.087
Oblikovanje drugih rezerv iz dobička	1.168.043
OSTANEK DOBIČKA PO RAZPOREDITVI UPRAVE	1.168.044
Ostane dobička poslovnega leta po razporeditvi uprave	1.168.044
Preneseni čisti dobiček	5.584.255
BILANČNI DOBIČEK	6.752.299

13 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

Pomembne računovodske usmeritve

Podlaga za sestavo

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

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

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

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

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

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

V letu 2018 nismo evidentirali popravkov napak iz preteklih obdobj.

Predpostavka delujočega podjetja

Družba Terme Olimia je v letu 2018 dosegla zastavljene cilje in jih znatno preseгла. Poslovanje je bilo nadpovprečno uspešno in brez likvidnostnih težav. Uspešno poslovanje družbe je postavljeno z načrti poslovanja za leto 2019 in z dolgoročnimi plani poslovanja družbe.

Uprava družbe ocenjuje, da je uporaba predpostavke delujočega podjetja pri pripravi računovodskih izkazov za obdobje, končano 31. 12. 2018, ustrezna.

Tuje valute

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

Uporaba ocen in presojs

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

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

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

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

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

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

Poslovodstvo družbe redno preverja, če je za poravnavo možne obveznosti verjeten odliv sredstev, ki omogočajo ekonomske koristi. V primeru, da postane verjeten, se možna obveznost prerazporedi tako, da se v računovodskih izkazih zanjo oblikuje rezervacija v trenutku, ko se spremeni stopnja verjetnosti.

Pripoznavanje prihodkov

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

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

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

Ostale kategorije prihodkov se pripoznajo na naslednji podlagi:

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

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne, finančne in druge prihodke.

- Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki povezani s poslovnimi učinki.
- Finančni prihodki se pojavljajo v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi naložbami ter tudi v zvezi s terjatvami. Sestavljajo jih obračunane obresti in deleži v dobičku ter prevrednotovalni finančni prihodki.
- Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu povečujejo poslovni izid.

Pripoznavanje odhodkov

Odhodki se razvrščajo na poslovne, finančne in druge odhodke.

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

Neopredmetena sredstva

Neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti, ki so pridobljena posamič in niso ustvarjena znotraj družbe, se računovodsko vodijo po modelu nabavne vrednosti, oziroma so izkazana po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano amortizacijo in morebitne oslabitve. Amortizirajo se po linearni metodi v obdobju njihovih ocenjenih pričakovanih funkcionalnih življenjskih dob. Ocene pričakovanih funkcionalnih življenjskih dob ter metoda amortiziranja se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov; morebitne spremembe ocen omenjenih kategorij se upoštevajo za tekoča obdobja in ne za nazaj.

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

Skupine neopredmetenih sredstev in njihove dobe koristnosti so:

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

Amortizacijske stopnje se v letu 2018 niso spremenile.

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

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

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

V letu 2018 je bila v okviru poslovodske ocene povišana amortizacijska stopnja zgradb iz 1,8 % na 3 % pri delu zgradb, ki so še bile vodene z nižjo amortizacijsko stopnjo od 3 %. Učinek povišanja amortizacijske stopnje je predstavljen pri razkritjih v povezavi z osnovnimi sredstvi.

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

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

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

Pripoznanje opredmetenega osnovnega sredstva je odpravljeno ob njegovi odtujitvi, ali ko ni pričakovati nikakršnih bodočih gospodarskih koristi iz naslova njegove nadaljnje uporabe.

Dobički ali izgube ob odpravi njegovega pripoznanja vplivajo na poslovni izid obdobja, v katerem je njegovo pripoznanje odpravljen.

Oslabitev opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev

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

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

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

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

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

Dana posojila in finančne naložbe

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

Naložbe v dana posojila (dolgoročna in kratkoročna) se vrednotijo z vrednostjo naloženih sredstev, ki družbi do datuma izkaza finančnega položaja še niso bila vrnjena – odplačna vrednost.

Slabitev naložb v dana posojila družba opravi v primeru prisotnega tveganja, da posojilo ne bo vrnjeno ali ne bo vrnjeno v celoti. Za doslej odobrena posojila družba ne razpolaga z instrumenti varovanja pred tveganjem nezmožnosti vračila, posojila so v celoti izpostavljena navedenemu tveganju. Glede na dejstvo, da posojila predstavljajo skoraj izključno dana posojila odvisni družbi, in da je uprava družbe vključena v vodstvo odvisne družbe, katera v zadnjem obdobju dosega odlične poslovne rezultate, družba ocenjuje, da ni tveganja ne unovčitve danih posojil odvisni družbi.

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

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 evri, in jih v roku, ki ni daljši od enega leta, prenese v stroške.

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

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

Zalog konec leta nismo slabili.

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

Poslovne terjatve

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

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

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

Dani predujmi

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

Denar in denarni ustrezniki

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

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

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

Kapital

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

Rezervacije

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

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

Rezervacije za zaposlence

Družba je v skladu z zakonskimi predpisi in kolektivno pogodbo zavezana k izplačilu jubilejnih nagrad zaposlencev ter odpravnin ob njihovi upokojitvi, za kar so oblikovane dolgoročne rezervacije. Druge obveznosti iz pozaposlitvenih zaslužkov zaposlencev ne obstajajo. Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih prihodnjih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontiranih na konec poročevalskega obdobja. Izračun je narejen za vsakega zaposlenega za nedoločen čas tako, da upošteva stroške odpravnin ob upokojitvi in stroške vseh pričakovanih jubilejnih nagrad do upokojitve. Plačila za odpravnine ob upokojitvi in izplačila jubilejnih nagrad zmanjšujejo oblikovane rezervacije. V izkazu poslovnega izida se pripoznajo stroški dela in stroški obresti, preračun pozaposlitvenih zaslužkov, oziroma nerealiziranih aktuarskih dobičkov ali izgub iz naslova odpravnin pa v drugem vseobsegajočem donosu kapitala.

Druge rezervacije

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

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

Prejeta posojila, finančne in poslovne obveznosti

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

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

Poročanje po odsekih

Družba opredeljuje kot odsek geografsko območje poslovanja. Celotno poslovanje je bilo realizirano na lokaciji družbe v Podčetrtku, zato so vsi podatki prikazani skupaj za celotno družbo.

Davek od dobička

Znesek davka od dobička predstavlja vsota tekočega in odloženega davka.

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

Odloženi davek je prikazan v celoti z uporabo metode obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi vrednostmi v računovodskih izkazih. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi koriščene.

Terjatve za odloženi davek se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov in so pripoznane, v kolikor je verjetno, da se bo v prihodnosti pojavil razpoložljiv obdavčljivi dobiček, iz katerega bo mogoče koristiti začasne razlike. Tekoči in odloženi davek sta pripoznana v izkazu poslovnega izida, razen kadar se nanašata na postavke, ki so pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu; v teh primerih sta tekoči in odloženi davek prav tako pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

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 večjih vrednosti.

Novi sprejeti standardi in pojasnila, ki še niso v veljavi

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

MSRP 16, Najemi

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

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

Obračunavanje pri najemodajalcu se ne razlikuje bistveno od trenutno veljavnega obračunavanja po MRS 17.

Standard MSRP 16 velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2019 ali pozneje. Najemnik se lahko odloči, da bo standard uporabljal za nazaj, bodisi v celoti bodisi deloma. Prehodne določbe standarda dovoljujejo nekatere olajšave. Zgodnja uporaba je dovoljena le, če družba že uporablja MSRP 15.

Družba predvideva, da nov standard ne bo pomembneje vplival na računovodske izkaze družbe.

Dopolnitve MSRP 4, Uporaba MSRP 9, Finančni instrumenti, v povezavi z MSRP 4, Zavarovalne pogodbe

Dopolnitve se nanašajo na vprašanja, povezana z uvajanjem novega standarda za finančne instrumente MSRP 9 pred uvajanjem novega standarda za zavarovalne pogodbe, ki se pripravljajo namesto MSRP 4.

Družba ocenjuje, da dopolnitve standarda ne bodo vplivale na njene računovodske izkaze.

Pojasnilo OPMSRP 23, Negotovost pri obračunavanju davka od dobička

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

Pojasnilo velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena.

Družba predvideva, da dopolnitve ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze.

Dopolnitve MSRP 9, Lastnosti predplačil z negativnim nadomestilom

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

Dopolnitve veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnitev je dovoljena.

Družba predvideva, da dopolnitve ne bodo vplivale na njene računovodske izkaze.

Spremembe MRS 19, Zasluzki zaposlencev

Spremembe se nanašajo na evidentiranje stroškov službovanja.

Spremembe veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2019 ali kasneje. Zgodnja uporaba sprememb je dovoljena.

Družba predvideva, da glede na obstoječi način evidentiranja zaposlitvenih in pozaposlitvenih zaslužkov (aktuarski izračuni) spremembe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze.

Novi sprejeti standardi in pojasnila, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2018**MSRP 15, Prihodki iz pogodb s strankami**

Odbor za mednarodne računovodske standarde je maja 2014 objavil standard MSRP 15, ki uvaja nov petstopenjski model pripoznanja prihodkov, ki jih družba doseže na podlagi pogodb s strankami. V skladu z določili MSRP 15 družba pripozna prihodke v višini, ki odraža znesek kupnine, za katero družba meni, da ji pripada iz naslova prenosa blaga in posredovanja storitev kupcu. Računovodska načela iz MSRP 15 tako nudijo bolj strukturiran pristop pri merjenju in pripoznanju prihodkov. Nov standard velja za vse družbe in nadomešča obstoječe zahteve Mednarodnih standardov računovodskega poročanja v zvezi s pripoznavanjem prihodkov. Popolna uporaba novega standarda velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali pozneje, prilagojeno obliko standarda pa morajo družbe uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena.

Standard ni pomembno vplival na računovodske izkaze družbe.

Pojasnila k MSRP 15, Prihodki iz pogodb s strankami

Odbor za mednarodne računovodske standarde je aprila 2016 objavil dopolnila MSRP 15, ki:

- pojasnjujejo, kdaj obljubljeni blago ali storitev ni skladno z vsebino pogodbe,
- pojasnjujejo, kako naj družba uporabi usmeritev, vključno z obračunsko enoto ocene, kako lahko družba uporabi načelo nadzora pri storitvenih transakcijah in preoblikuje kazalnike,
- pojasnjujejo, kdaj dejavnosti družbe pomembno vplivajo na intelektualno lastnino, do katere ima pravico kupec, ki je dejavnik presoje pri odločanju o tem, ali družba pripozna prihodke iz naslova licenčnin v daljšem časovnem obdobju ali v točno določenem trenutku,

- pojasnjujejo področje uporabe izjeme za avtorske honorarje iz naslova prodaje ali uporabe licenc za intelektualno lastnino, v zvezi z drugim obljubljenim blagom ali storitvijo iz pogodbe,
- vsebujejo dva praktična pripomočka za izpolnjevanje prehodnih določb MSRP 15 za:
 - a) zaključene pogodbe v okviru pristopa polnega prehoda in pripoznanja za pretekla obdobja in
 - b) prilagoditev pogodb ob prehodu na novi standard.

Dopolnitve standarda začnejo veljati 1. januarja 2018, ki je datum začetka veljavnosti MSRP 15. Dopolnitve dodatno pojasnjujejo, ne pa spreminjajo zahtev MSRP 15.

Pojasnila niso pomembno vplivala na računovodske izkaze družbe.

MSRP 9, Finančni instrumenti EU

Odbor za mednarodne računovodske standarde je julija 2014 objavil standard MSRP 9, ki nadomešča MRS 39. Namen novega standarda je izboljšati finančno poročanje finančnih instrumentov z upoštevanimi tveganji v času finančne krize. Standard uvaja nove zahteve glede razvrščanja in merjenja finančnih sredstev in obveznosti, pripoznanja njihove oslabitve in računovodskega varovanja pred tveganji.

Popolna uporaba novega standarda velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali pozneje. Zgodnja uporaba standarda je dovoljena. Spremembe standarda morajo družbe uporabiti za nazaj, pri čemer pa predstavitev primerjalnih podatkov ni obvezna.

Standard ni pomembno vplival na računovodske izkaze družbe.

Dopolnitve MRS 28, Dolgoročne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Dopolnitve obravnavajo vprašanje, ali spada merjenje dolgoročnih finančnih naložb (zlasti z vidika zahtev po slabitvi dolgoročnih naložb v pridružene družbe in skupne podvige, ki so po vsebini del »čiste naložbe« v pridruženi družbi ali skupnem podvigu), v okvir MSRP 9, MRS 28 ali kombinacijo obeh. Dopolnila pojasnjujejo, da mora družba pri pripoznanju dolgoročnih naložb, ki niso merjena po kapitalski metodi, uporabiti določila MSRP 9 Finančni instrumenti, preden začne uporabljati MRS 28. Pri uporabi MSRP 9 družba ne upošteva nikakršnih prilagoditev knjigovodske vrednosti dolgoročnih naložb, ki sicer izhajajo iz MRS 28.

Dopolnitve veljajo za obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnitev je dovoljena.

Družba je upoštevala dopolnitve standarda pri pripravi računovodskih izkazov.

Dopolnitve MRS 28, Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Dopolnitve pojasnjujejo, da je merjenje finančne naložbe v pridruženo družbo ali skupni podvig v lasti družbe, ki je organizacija, ki se ukvarja s tveganim kapitalom, ali drugo upravičeno družbo, po poštenih vrednosti preko poslovnega izida ob začetnem pripoznanju možno izbrati za vsako finančno naložbo v pridruženo družbo ali skupni podvig, pri čemer se vsaka finančna naložba obravnava posebej.

Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali pozneje.

Družba je upoštevala dopolnitve standarda pri pripravi računovodskih izkazov.

Dopolnitve MSRP 1, Prva uporaba Mednarodnih standardov računovodskega poročanja

Z dopolnitvami so bile črtane kratkoročne izjeme v členih E3-E7 MSRP 1. Dopolnitve veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2018 ali pozneje.

Dopolnitve niso pomembno vplivale na računovodske izkaze družbe.

Dopolnitve MRS 40, Prenos naložbenih nepremičnin

Dopolnitve pojasnjujejo zahteve za prenos na naložbene nepremičnine in z njih. Uporabljajo se za spremembe namembnosti, do katerih pride na začetku letnega obdobja poročanja, v katerem družba prvič uporabi dopolnitve, ali po začetku tega obdobja. Dovoljena je tudi uporaba za nazaj, če je to mogoče, brez uporabe spoznanj za nazaj.

Dopolnitve veljajo za obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnitev je dovoljena.

Dopolnitve niso pomembno vplivale na računovodske izkaze družbe.

Dopolnitve MSRP 2, Razvrščanje in merjenje plačil z delnicami

Dopolnitve se nanašajo na tri področja:

- Vpliv odmernih pogojev na merjenje z denarjem poravnanih plačil z delnicami.
- Razvrščanje plačilnih transakcij z delnicami, ki imajo značilnosti neto poravnave, za potrebe obveze iz naslova davčnega odtegljaja.
- Obračunavanje, pri katerem se zaradi spremembe pogojev plačil z delnicami ta prerazvrstijo iz »z denarjem poravnana« v »s kapitalom poravnana«.

Dopolnitve se uporabljajo za nazaj in veljajo za obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje.

Dopolnitve niso pomembno vplivale na računovodske izkaze družbe.

Pojasnilo OPMSRP 22, Transakcije v tuji valuti in vnaprejšnje plačilo

Pojasnilo obravnava vprašanje menjalnega tečaja, uporabljenega pri transakcijah, ki vključujejo vnaprejšnje plačilo, dano ali prejeta v tuji valuti.

Zajema transakcije v tuji valuti, pri katerih družba pripozna nedenarno sredstvo ali nedenarno obveznost, ki nastane z dajanjem ali prejetjem vnaprejšnjega plačila, preden družba pripozna ustrezno sredstvo, odhodek ali prihodek. Pojasnilo se ne uporablja, kadar družba ustrezno sredstvo, odhodek ali prihodek ob začetnem pripoznanju izmeri po pošteni vrednosti ali po pošteni vrednosti prejetega ali danega plačila na datum, ki ni enak datumu začetnega pripoznavanja nedenarnega sredstva ali nedenarne obveznosti.

Pojasnilo velja za obdobja z začetkom 1. januarja 2018 ali kasneje. Zgodnja uporaba je dovoljena. Pojasnilo se lahko uporabi bodisi za prihodnja obdobja, in sicer za vsa sredstva, odhodke in prihodke v tuji valuti, ki jih obravnava to pojasnilo in so prvič pripoznani, bodisi na začetku obdobja poročanja, v katerem družba prvič uporabi pojasnilo, bodisi pozneje na začetku predhodnega obdobja poročanja, pri čemer je treba predstaviti primerjalne informacije.

Dopolnitve niso pomembno vplivale na računovodske izkaze družbe.

Pravila glede razkrivanja, vezano na pomembnost

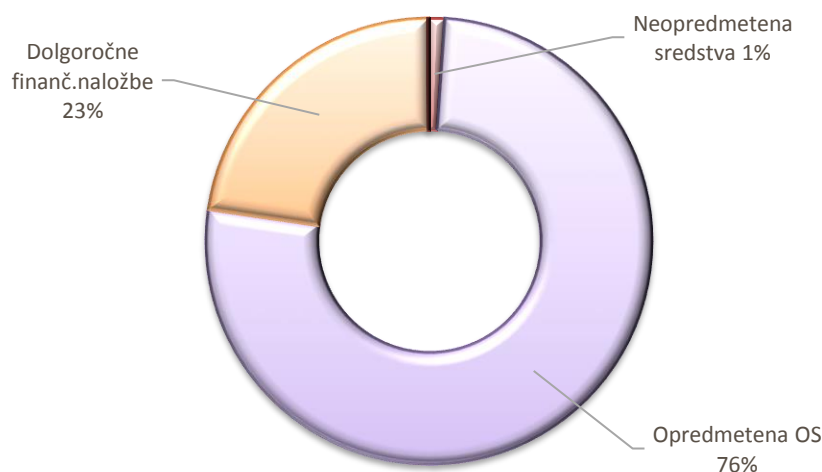
Družba obvezno podrobneje razkrije postavke, ki presegajo 1 % sredstev v izkazu finančnega položaja (706.998 EUR), oz. presegajo 3 % čistih prihodkov od prodaje v izkazu poslovnega izida (presega 661.276 EUR).

V letu 2018 ni bilo operacij, ki ne bi bile vključene v poslovne knjige in posledično računovodske izkaze družbe.

14 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA

SREDSTVA

Dolgoročna sredstva



Neopredmetena sredstva

	V EUR		
	Dolg. odloženi str. poslovanja	Dolg. premoženjske pravice	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
stanje 1. 1. 2018	1.244.809	465.826	1.710.635
- pridobitve	0	63.588	63.588
- odtujitve	0	0	0
- popravki / prenosi	0	0	0
stanje na dan 31. 12. 2018	1.244.809	529.414	1.774.223
Popravek vrednosti			
stanje 1. 1. 2018	645.755	290.679	936.434
- odtujitve	0	0	0
- popravki / prenosi	0	0	0
- amortizacija	67.215	37.580	104.795
stanje na dan 31. 12. 2018	712.970	328.259	1.041.229
Neodpisana vrednost 1. 1. 2018	599.054	175.147	774.201
Neodpisana vrednost 31. 12. 2018	531.839	201.155	732.994

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

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

Pridobitve med letom se nanašajo pretežno na vlaganja v programsko računalniško opremo.

Opredmetena osnovna sredstva

	<i>V EUR</i>				
	Zemljišča	Zgradbe	Oprema	Oprema v finančnem najemu	SKUPAJ
Nabavna vrednost					
stanje 1. 1. 2018	3.777.060	53.875.062	12.804.275	91.336	70.547.733
- pridobitve (aktiviranja)	0	11.069.405	2.630.099	39.173	13.738.677
- odtujitve	0	136.088	1.077.446	0	1.213.534
stanje na dan 31. 12. 2018	3.777.060	64.808.379	14.356.928	130.509	83.072.876
Popravek vrednosti					
stanje 1. 1. 2018	0	19.096.566	10.320.221	17.808	29.434.595
- odtujitve	0	70.786	1.050.333	0	1.121.119
- amortizacija	0	2.135.938	917.728	15.054	3.068.720
stanje na dan 31. 12. 2018	0	21.161.718	10.187.616	32.862	31.382.196
Neodpisana vrednost 1. 1. 2018	3.777.060	34.778.496	2.484.054	73.528	41.113.138
Neodpisana vrednost 31. 12. 2018	3.777.060	43.646.661	4.169.312	97.647	51.690.680

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi vodimo tudi 51 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 1.796.164 EUR. V znesku je vključena tudi vrednost premoženjskih pravic uporabe v višini 73.169 EUR.

Za zavarovanje prejetih dolgoročnih posojil so zastavljena opredmetena osnovna sredstva: hotel Breza, hotel Sotelija, Wellness center Termalija, Wellness Orhidelia, Gostišče Lipa in delno apartmaji v Vasi Lipa. Prosto hipotek je kopališče Aqualuna in večji del apartmajev v Vasi Lipa. Vrednost obremenjenega premoženja s hipotekami znaša 33.212.028 EUR.

Stanje finančnih obveznosti za prejeta posojila za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2018	Leto 2017
Za Wellness Termalija	11.200.000	5.324.844
Za hotel Sotelija	2.756.909	3.697.259
Za Wellness Orhidelia	2.535.137	3.760.962
Za hotel Breza	303.928	956.189
Za Gostišče Lipa in glamping	595.000	679.000
Skupaj	17.390.974	14.418.254

Stanje obveznosti do dobaviteljev za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2018	Leto 2017
Dobavitelji	193.404	1.779.086

Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju:

v EUR

	Zgradbe v pridobivanju	Oprema v pridobivanju	Predujmi za opredm. OS	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
stanje 1. 1. 2018	6.949.603	418.349	33.494	7.401.446
- pridobitve	5.200.594	1.313.117	397.264	6.910.975
- prenosi / aktiviranje	12.102.702	1.654.935	430.758	14.188.395
stanje na dan 31. 12. 2018	47.495	76.531	0	124.026
Neodpisana vrednost 1. 1. 2018	6.949.603	418.349	33.494	7.401.446
Neodpisana vrednost 31. 12. 2018	47.495	76.531	0	124.026

Pridobitve aktiviranih opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018 so bile naslednje:

- zgradbe 11.069.405 EUR
- oprema in drobní inventar 2.669.272 EUR

V nabavah osnovnih sredstev je vključeno 101.283 EUR stroškov izposojanja.

Pomembnejši zneski pridobitev v EUR:

v EUR

Termalija zgradba	6.094.673
Termalija bazeni	2.587.552
Termalija streha	1.424.297
Termalija oprema	674.386
Termalija tobogan	369.104
Termalija zunanja ureditev in ureditev kanalizacije	410.835
Aqualuna nov tobogan in dograditev obstoječi	292.175
Lipa prizidek restavracije, zunanja ureditev, parkirišča	237.169
Ureditev kampa (mobilne hiške, parkirišča, zunanja ureditev)	228.866

Dolgoročne finančne naložbe brez posojil

	<i>v EUR</i>			
	Delnice in deleži v družbah v skupini	Delnice in deleži v pridruženih družbah	Druge dolgoročne finančne naložbe	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2018	9.096.064	9.860	18.068	9.123.992
Povečanje naložb	0	0	0	0
Stanje 31. 12. 2018	9.096.064	9.860	18.068	9.123.992

Naložba v odvisno družbo:

Družba ima naložbo v odvisno 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 76.259.329 HRK (10.287.937 EUR), osnovnega pa 74.813.400 HRK (10.092.870 EUR). Naložba je v osnovi ovrednotena z nabavno vrednostjo, za vsakoletne izgube do vključno leta 2005 je bila opravljena slabitev vrednosti.

Čisti poslovni rezultat družbe Terme Tuhelj za poslovno leto 2018 je dobiček v višini 800.231 EUR.

Naložba v pridružene družbe

Družba ima naložbo v pridruženo družbo A GOLF, rekreacija, šport, storitve d.o.o., Olimje 24, 3254 Podčetrtek. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Term Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 35,5 %. Družba A Golf, d.o.o. je imela v letu 2018 izgubo v višini 40.202 EUR in ima negativni celotni kapital v višini 25.825 EUR.

Družba ima naložbo v pridruženo družbo Kip vizija, d.o.o., Lesično 71, 3261 Lesično. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Term Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 22,88 %. Družba Kip Vizija je imela v letu 2018 izgubo v višini 44.163 EUR. Celotni kapital družbe znaša 197.438 EUR.

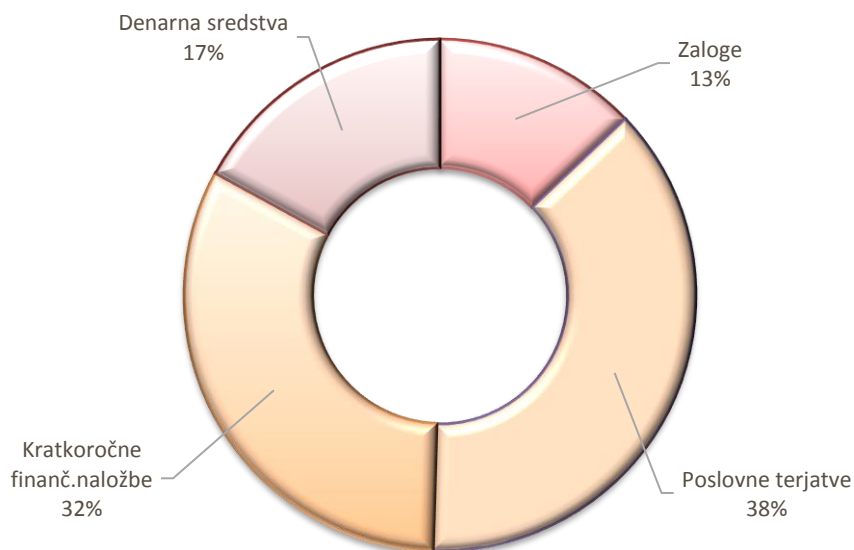
Družba Terme Olimia d.d. ni družbenik v drugi družbi, za katere obveznosti bi neomejeno odgovarjala.

Dolgoročna posojila:

	<i>v EUR</i>		
DOLGOROČNA POSOJILA	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Dolgoročna posojila družbam v skupini	6.251.575	5.871.000	106,5

Družba Terme Olimia ima dve dani dolgoročni posojili do družbe v skupini z obrestno mero 1,5 % in 1,35 %. Posojili se odplačujeta mesečno, končni rok zapadlosti je 3. 1. 2029.

Kratkoročni del dolgoročnih posojil do družbe v skupini – odplačila v letu 2019 v EUR	763.175
---	---------

Kratkoročna sredstva**Zaloge**

v EUR

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Zaloge surovin in materiala	184.158	160.917	114,4
Zaloge drobnega inventarja in embalaže	144.624	116.714	123,9
Blago	23.473	14.680	159,9
SKUPAJ	352.255	292.311	120,5

Knjigovodska vrednost zalog ne presega iztržljive vrednosti.

Denarna sredstva

v EUR

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	338.278	272.964	123,9
Denarna sredstva v blagajni, razen deviznih sredstev	7.028	7.000	100,4
Devizna sredstva v blagajni	30	30	100,0
Kreditne kartice	192.301	129.856	148,1
Denar na poti	138.919	136.078	102,1
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	126.964	129.908	97,7
Denarna sredstva na računih, razen deviznih	115.270	121.685	94,7
Devizna sredstva na računih	4.518	5.369	84,1
Denarna sredstva na posebnih računih	7.176	2.854	251,4
SKUPAJ	465.242	402.872	115,5

Poslovne terjatve

v EUR

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Kratkoročne terjatve do kupcev	492.659	473.282	104,1
Kratkoročne terjatve do kupcev v državi	441.983	431.317	102,5
Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini	123.997	119.102	104,1
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev	-73.321	-77.137	95,1
Dani kratkoročni predujmi in varščine	7.151	581	1.230,8
Drugi dani kratkoročni predujmi in preplačila	7.151	581	1.230,8
Kratkoročne terjatve, povezane s finančnimi prihodki	11.705	7.482	0,0
Kratkoročne terjatve za obresti	15.415	11.290	136,5
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev, povezanih s finančnimi prihodki	-3.710	-3.808	97,4
Druge kratkoročne terjatve	512.695	701.413	73,1
Kratkoročne terjatve za vstopni DDV	60.547	136.735	44,3
Terjatve za davek od dohodka pravnih oseb	0	120.899	0,0
Druge kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	24.955	25.752	96,9
Kratkoročno odloženi stroški	86.894	68.082	127,6
Prehodni konto za recepcije	236.820	233.067	101,6
Ostale kratkoročne terjatve	103.479	116.878	88,5
SKUPAJ	1.024.210	1.182.758	86,6

Prehodni konto recepcije v znesku 236.820 EUR vključuje nezaračunane prihodke recepcij za opravljene storitve v decembru, ki so bile zaračunane gostom ob odhodu v mesecu januarju. Kratkoročno odloženi stroški vključujejo 49.773 EUR ddv od prejetih avansov kupcev, ki bodo koriščeni v letu 2019, ostalo so razmejeni stroški za leto 2019.

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

v EUR

TERJATVE DO KUPCEV PO ZAPADLOSTI	Leto 2018	Leto 2017
Nezapadle terjatve	369.870	374.373
Zapadle terjatve do 30 dni	59.819	56.633
Zapadle terjatve do 60 dni	27.027	16.783
Zapadle terjatve do 90 dni	4.666	4.587
Zapadle terjatve nad 90 dni	104.598	98.043
Zapadle terjatve	196.110	176.046
SKUPAJ	565.980	550.419

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 povezane družbe Terme Tuhelj v višini 20.446 EUR. Poleg tega izkazuje družba do Terme Tuhelj terjatve za obresti od danih dolgoročnih posojil v višini 8.791 EUR. Skupaj znašajo kratkoročne terjatve do skupine 29.237 EUR.

Terjatve do pomembnejših lastnikov

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

Kratkoročne finančne naložbe

v EUR

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Kratkoročna posojila do skupine	763.175	0	0
Kratkoročna posojila dana drugim	123.400	1.565	7.885,0
SKUPAJ	886.575	1.565	56.650,2

Kratkoročna posojila do skupine predstavljajo kratkoročni del dolgoročnih posojil do skupine, ki bo odplačan v letu 2019.

Terjatve za odložene davke

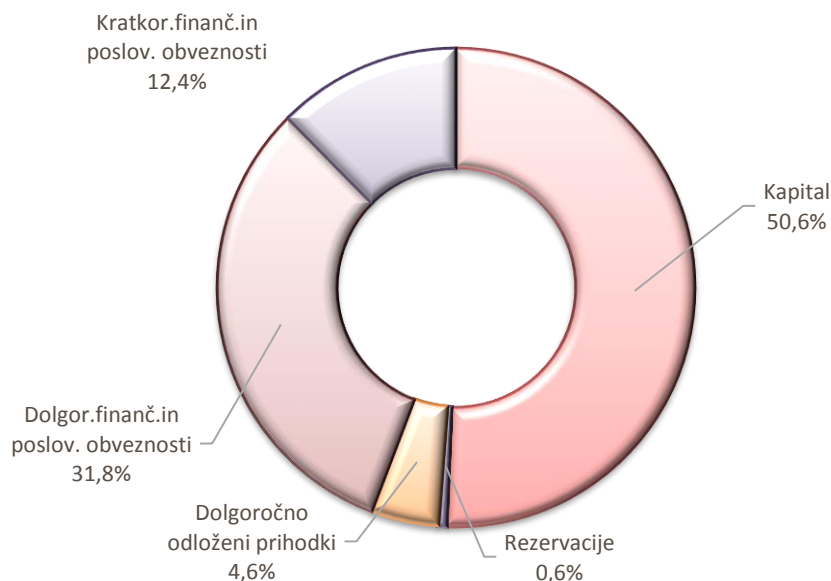
v EUR

	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Terjatve za odložene davke	47.773	44.108	108,3

Na dan izkaza finančnega položaja smo uskladili znesek rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade v skladu z aktuarskim izračunom na stanje 31. 12. 2018. 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 terjatve glede na oblikovanje rezervacij po aktuarskem izračunu.

Terjatve za odložene davke oblikujemo tudi za oblikovane popravke terjatev, ki posamično znašajo več kot 2.000 EUR.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV



Kapital

Osnovni kapital

Delniški kapital družbe 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 družbe Terme Olimia bazeni d.d. v višini 1.926.662 tisoč EUR, ki je bila izvedena v letu 2014.

Zakonske rezerve so oblikovane v skladu z zakonom.

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

Lastne delnice

Družba ne razpolaga z lastnimi delnicami.

Dividende

V letu 2018 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 bil pripoznan aktuarski dobiček v višini 19.894 EUR v dobro rezerv, zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti. Hkrati smo zmanjšali oblikovani aktuarski dobiček za izplačila odpravnin ter za odhode zaposlenih iz podjetja v letu 2018 v skupnem znesku 99 EUR, v dobro prenesenega poslovnega izida.

Rezervacije in dolgoročno odloženi prihodki

	v EUR			
	Nepovratna sredstva za investicije in osnovna sredstva	Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	Druge rezervacije	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2018	3.447.279	360.824	21.506	3.829.609
Črpanje	228.676	46.789	0	275.465
Oblikovanje	30.623	55.432	4.811	90.866
Stanje 31. 12. 2018	3.249.226	369.467	26.317	3.645.010

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 2018 so bila pridobljena nepovratna sredstva Eko sklada za sofinanciranje nakupa dveh električnih avtomobilov ter finančna vzpodbuda za prihranke električne energije.

Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade so bile oblikovane na podlagi aktuarskega izračuna. V letu 2018 ni prišlo do bistvenih razlik med načrtovanim ter uresničenim 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 družbe, višina obveznosti pa je odvisna od povprečne bruto plače delavca za pretekle tri mesece in povprečne bruto plače v Republiki Sloveniji za pretekle tri mesece, vendar se izplača največ v višini zneska, ki se v skladu z Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov ne všteva v davčno osnovo in osnovo za prispevke za socialno varnost.
- Osnova za izplačilo jubilejnih nagrad je odvisna od števila let skupne delovne dobe in je enaka višini ustreznih zneskov, ki jih določa Uredba o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne vštevajo v davčno osnovo. Jubilejne nagrade se izplačujejo za doseženih 10, 20, 30 in 40 let skupne delovne dobe.
- V izračunu je upoštevana skupna rast plač v višini 3 % za vsako dopolnjeno leto skupne delovne dobe.
- Upoštevana je ocena o fluktuaciji kadrov.
- Čas upokojitve je določen v skladu z modelom na osnovi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.
- Izračun obveznosti za odpravnine je vezan na pokojninsko delovno dobo posameznega zaposlenca.
- Izbrana diskontna obrestna mera znaša 1,57 % letno.

Dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti

v EUR

DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Dolgoročna posojila, dobljena pri bankah v državi	20.596.808	16.558.250	124,4
Dolgoročna posojila, dobljena pri drugih družbah v državi	1.800.002	2.066.669	87,1
Obveznosti iz finančnega najema	3.673	5.477	67,1
Druge dolgoročne finančne obveznosti	7.480	8.046	93,0
SKUPAJ	22.407.963	18.638.442	120,2

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.

v EUR

KRATKOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od bank	2.980.348	3.063.352	97,3
Kratkoročni del dolgoročnih posojil od drugih	266.666	288.889	92,3
Kratkoročna revolving posojila	758.000	777.000	97,6
Kratkoročni del obveznosti iz finančnega najema	19.958	22.194	89,9
SKUPAJ	4.024.972	4.151.435	97,0

Zapadlost kratkoročnega dela dolgoročnih posojil :

v EUR

Zapadlost	Kratkoročna posojila
do 3 mesece	967.140
od 3 do 6 mesecev	1.017.430
od 6 do 9 mesecev	631.222
od 9 do 12 mesecev	631.222
SKUPAJ	3.247.014

Zapadlost revolving posojil je naslednja:

v EUR

Zapadlost	Znesek
do 3 mesece	208.000
od 3 do 6 mesecev	550.000
SKUPAJ	758.000

Obrestne mere in končni rok odplačil posojil:

Znesek posojil	26.401.824 EUR
	obr. vezava na EURIBOR (pribitki 0,25- 2,5%)
Obrestna mera	
Končni rok odplačila	2. 12. 2030
Znesek, ki zapade po več kot petih letih	12.038.893 EUR

Dolgoročne in kratkoročne poslovne obveznosti

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

Kratkoročne poslovne obveznosti so prikazane v spodnji tabeli.

	<i>v EUR</i>		
KRATKOROČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.506.402	3.151.098	47,8
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	1.389.346	3.020.160	46,0
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v tujini	117.056	130.938	89,4
Prejeti kratkoročni predujmi in varščine	215.513	210.056	102,6
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	761.847	630.791	120,8
Kratkoročne obveznosti za čiste plače in nadomestila plač	316.274	272.085	116,2
Kratkoročne obveznosti za prispevke iz kosmatih plač in nadomestil plač	159.337	131.650	121,0
Kratkoročne obveznosti za davke iz kosmatih plač in nadomestil plač	64.772	51.225	126,4
Kratkoročne obveznosti za druge prejemke iz delovnega razmerja	221.464	175.831	126,0
Obveznosti do državnih in drugih institucij	481.777	299.561	160,8
Obveznosti za obračunani DDV	91.243	152.256	59,9
Obveznosti za prispevke izplačevalca	116.729	96.497	121,0
Obveznosti za davek od dobička	225.360	0	0,0
Druge kratkoročne obveznosti do državnih in drugih institucij	48.445	50.808	95,3
Druge kratkoročne obveznosti	1.820.036	1.831.417	99,4
Kratkoročne obveznosti za obresti	30.990	26.494	117,0
Kratkoročne obveznosti v zvezi z razdelitvijo poslovnega izida	20.090	20.090	100,0
Kratkoročno odloženi prihodki	1.417.480	1.388.234	102,1
Vnaprej vračunani stroški	307.820	355.640	86,6
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti	43.656	40.959	106,6
SKUPAJ	4.785.575	6.122.923	78,2

Obveznosti do dobaviteljev so se v primerjavi s preteklim letom občutno zmanjšale zato, ker je bila na presečni dan preteklega leta v saldu gradbena situacija v višini 1.395.943 EUR, ki je bila plačana v januarju 2018.

Kratkoročno odloženi prihodki vključujejo neporabljene vnovčene bančne garancije iz naslova odprave napak po izvedenih investicijah v višini 501.264 EUR, ki bodo sanirane v prihodnjem obdobju, in prodane neizkoriščene darilne bone v znesku 864.873 EUR.

Vnaprej vračunani stroški vključujejo razmejene stroške letnih dopustov, razmejene opravljene ure, razmejene stroške nagrad in variabilnega dela izplačila upravi.

Do družbe v skupini na dan 31. 12. 2018 ne izkazujemo poslovnih obveznosti.

Izvenbilančna evidenca

IZVENBILANČNA EVIDENCA	v EUR		
	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Poroštva za posojila odvisne družbe	6.823.892	7.845.694	87,0
Nečrpana odobrena posojila	492.000	5.098.156	9,7
Pravica do časovne uporabe apartmajev	935.235	1.068.659	87,5
Ostale izvenbilančne obveznosti	19.837	9.207	215,5
SKUPAJ	8.270.964	14.021.716	59,0

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 na nečrpan del revolving posojil.

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

Družba nima posebnih zahtevkov za izplačila s strani zaposlenih.

15 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA

POSLOVNI PRIHODKI

Čisti prihodki od prodaje

Prihodki iz prodaje po področjih dejavnosti družbe:

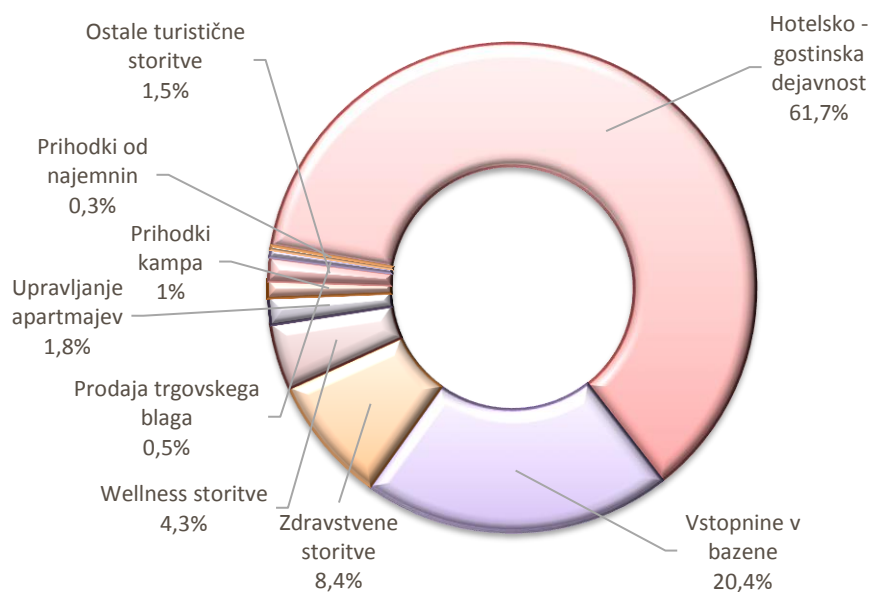
v EUR

ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Hotelsko - gostinska dejavnost	13.599.265	11.914.532	114,1
Vstopnine v bazene	4.495.329	3.706.554	121,3
Zdravstvene storitve	1.846.010	1.660.925	111,1
Wellness storitve	958.537	1.088.586	88,1
Upravljanje apartmajev	397.056	418.846	94,8
Prihodki kampa	249.424	242.996	102,6
Ostale turistične storitve	321.332	461.213	69,7
Prodaja trgovskega blaga	117.778	121.807	96,7
Prihodki od najemnin	57.813	60.287	95,9
SKUPAJ PRIHODKI IZ PRODAJE	22.042.544	19.675.746	112,0

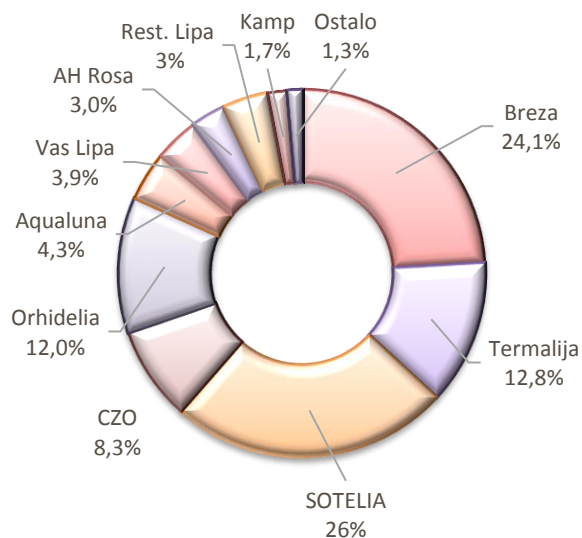
Družba je v letu 2018 dosegla rekordno visoke prihodke od prodaje, kateri so bili višji kot v preteklem letu za 12 %, oziroma za 2,4 mio EUR. Porast je bil dosežen pri vseh glavnih področjih dejavnosti podjetja – pri hotelsko-gostinski dejavnosti, pri vstopninah v bazene in pri zdravstveni dejavnosti.

Vsi prihodki v letu 2018 so bili ustvarjeni na lokaciji v Termah Olimia.

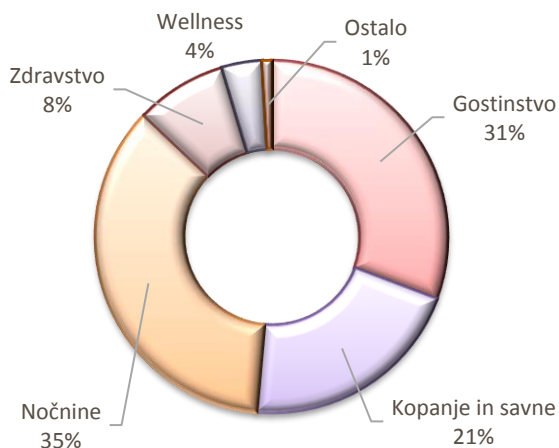
Prihodki, ki so bili ustvarjeni s strani tujih gostov, znašajo 8,2 mio EUR.



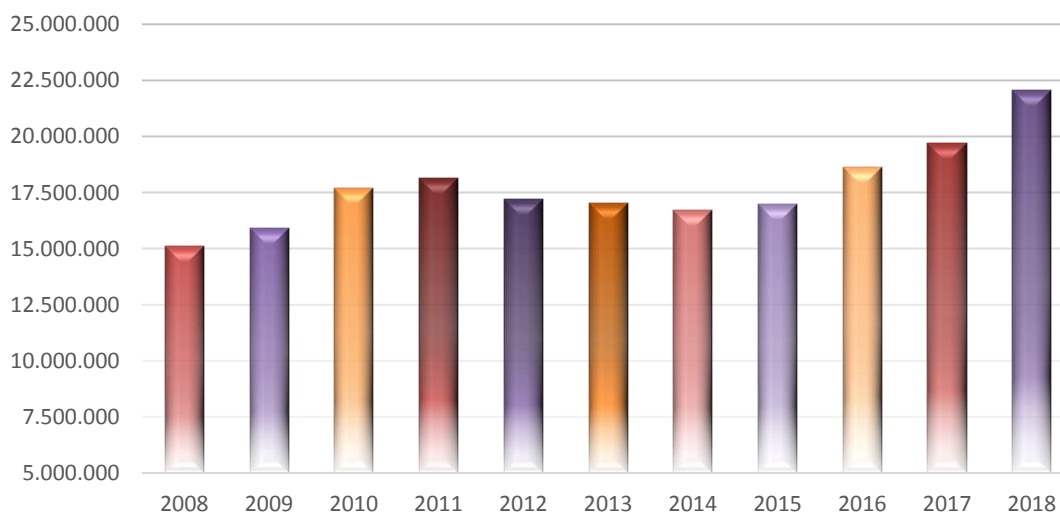
Struktura prihodkov od prodaje po objektih



Struktura prihodkov od prodaje po profitnih centrih



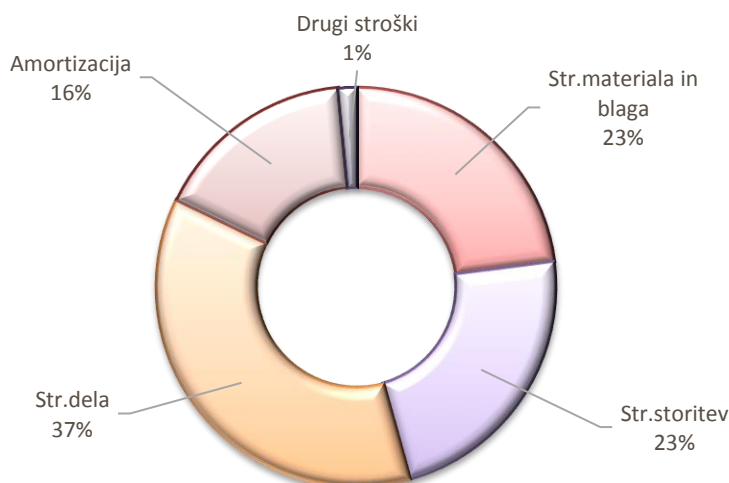
Gibanje prihodkov iz prodaje v letih 2008 – 2018



Drugi poslovni prihodki

	v EUR		
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Odprava dolgoročno odloženih prihodkov	226.973	225.479	100,7
Odpis obveznosti	96.821	2.370	4085,3
Subvencije in dotacije	35.870	0	0,0
Drugi prevrednotovalni prihodki	23.247	12.890	180,3
SKUPAJ	382.911	240.739	159,1

Odprava dolgoročno odloženih prihodkov se nanaša na porabo pridobljenih nepovratnih sredstev za investicije za pokrivanje letne amortizacije.

POSLOVNI ODHODKI**Struktura stroškov iz poslovanja 2018****Stroški materiala**

	v EUR		
STROŠKI MATERIALA	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Stroški živil in pijač	2.125.136	2.034.405	104,5
Stroški energije	942.684	902.203	104,5
Poraba drobnega inventarja	222.394	229.247	97,0
Čistila	125.525	99.403	126,3
Ostali stroški materiala	960.823	866.390	110,9
SKUPAJ	4.376.562	4.131.648	105,9

Porast stroškov živil in pijač je povezan z doseženimi višjimi prihodki v gostinstvu. Stroški energije in čistil so višji zaradi obratovanja novega kompleksa Termalija, ki je bil v preteklem letu večji del leta v omejenem delovanju. Poleg tega zahteva nov kompleks tudi večjo porabo čistil. Med ostale stroške materiala so vključeni poraba vode, klor za bazene, sanitetni material, hotelski standardi, material za vzdrževanje, pisarniški material, dekorativni material, propagandni material, tiskovine in drugi materiali.

Stroški storitev

STROŠKI STORITEV	v EUR		
	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Str.sejmov, reklame in reprezentance	881.069	798.837	110,3
Pranje perila	432.381	410.636	105,3
Študentski servis	523.493	427.135	122,6
Vzdrževanje	341.984	185.864	184,0
Storitve maserjev in zunanjih izvajalcev	272.515	335.966	81,1
Provizije agencij	220.294	284.985	77,3
Najemnine-komercialna prodaja	263.890	202.482	130,3
Intelektualne storitve	217.522	127.210	171,0
Zavarovanje	168.415	157.310	107,1
Odvoz smeti	106.439	102.824	103,5
Najemnine	92.076	77.781	118,4
Ostale storitve	883.199	875.467	100,9
SKUPAJ	4.403.277	3.986.497	110,5

V letu 2018 so bili stroški storitev v primerjavi s preteklim letom višji za 10,5 %.

Povečali so se stroški na področju trženja storitev, kar je imelo pozitivne učinke na prodaji nočitev in kopališč.

Višji stroški ostalih pomembnejših postavk storitev so pretežno 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.

Stroški komercialne prodaje apartmajev 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.

Povišanje stroškov intelektualnih storitev je posledica stroškov podpore ob uvedbi fleksibilnega sistema prodajnih cen, ki je omogočil občutno zvišanje povprečnih cen bivanja.

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

Stroški najemnin se nanašajo na kratkotrajna najemna razmerja.

Stroški dela

STROŠKI DELA	v EUR		
	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Stroški bruto plač in nadomestil	5.076.425	4.570.326	111,1
Stroški prispevkov	828.187	738.942	112,1
Ostali stroški dela	1.160.340	1.049.261	110,6
SKUPAJ	7.064.952	6.358.529	111,1

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

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

Odpisi vrednosti

ODPISI VREDNOSTI	<i>v EUR</i>		
	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih OS	3.173.515	2.704.750	117,3
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih OS	84.530	1.268.247	6,7
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	13.636	2.792	488,4
SKUPAJ	3.271.681	3.975.789	82,3

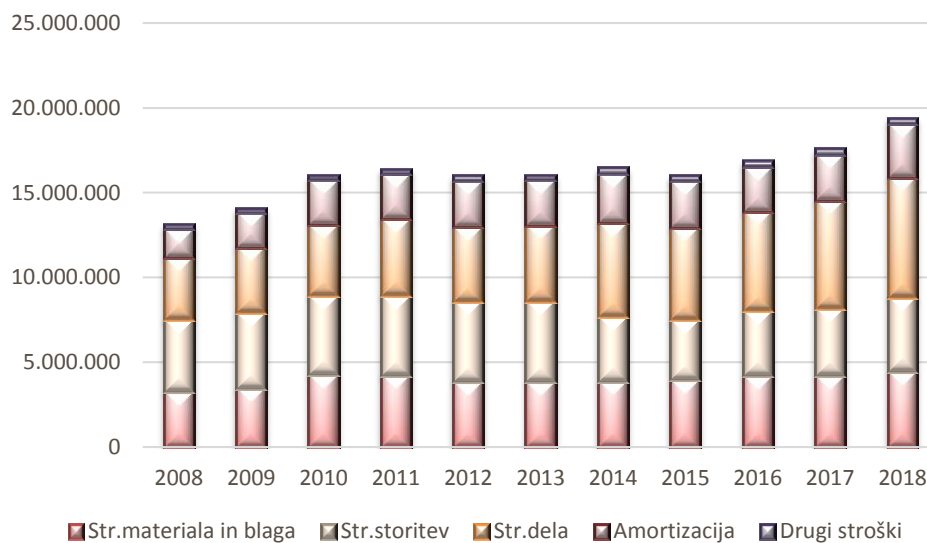
Na osnovi ocene posloводства o ustreznosti amortizacijskih stopenj glede na dejansko dobo koristnosti, smo v letu 2018 zvišali amortizacijske stopnje zgradb. Učinek povišanja amortizacijskih stopenj je strošek v višini 150.408 EUR.

Prevrednotovalni poslovni odhodki v povezavi z osnovnimi sredstvi v letu 2018 vključujejo 45.460 EUR odpisa nadomeščenih delov ob prenovi bazenskega kompleksa Termalija, ostalo so neodpisane vrednosti uničenih in neuporabnih osnovnih sredstev. V preteklem letu je v okviru zneska prevrednotovalnih odhodkov vključen strošek izločitve nadomeščenih delov ob izvajanju investicij v višini 1.254.768 EUR.

Drugi poslovni odhodki

DRUGI STROŠKI	<i>v EUR</i>		
	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Nadomestilo za stavbno zemljišče	93.855	89.855	104,5
Izdatki za varstvo voda	88.913	98.557	90,2
Nagrade in štipendije dijakom in študentom	5.840	8.938	65,3
Donacije	30.185	34.635	87,2
Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade	50.987	56.680	90,0
Ostali stroški	13.059	35.747	36,5
SKUPAJ	282.839	324.412	87,2

Gibanje strukture stroškov iz poslovanja v letih 2008–2018



FINANČNI PRIHODKI IN ODHODKI

Finančni prihodki

	v EUR		
FINANČNI PRIHODKI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Finančni prihodki iz danih posojil	100.980	82.040	123,1
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	743	1.509	49,2
Finančni prihodki iz deležev	1.480	1.480	100,0
SKUPAJ	103.203	85.029	121,4

Med prihodki iz danih posojil so vključene obresti od danih posojil Termam Tuhelj v znesku 98.030 EUR.

Finančni odhodki

	v EUR		
FINANČNI ODHODKI	Leto 2018	Leto 2017	Indeks
Odhodki od obresti	321.962	266.125	121,0
Drugi odhodki od prejetih posojil	10.410	20.043	51,9
Drugi finančni odhodki	5.305	5.208	101,9
SKUPAJ	337.677	291.376	115,9

Odhodki od obresti v večji meri vključujejo obresti od bančnih posojil. Odhodki obresti od prejetih kratkoročnih posojil od odvisne družbe, kot začasno deponiranje finančnih sredstev za večje odlive odvisne družbe, znašajo 7.905 EUR.

Slabitev finančnih naložb v breme odhodkov ni bilo.

16 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA

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

Za denarne tokove pri poslovanju se podatki pridobijo iz izkaza finančnega položaja 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 5.997.002 EUR.

Denarni tokovi pri naložbenju

Pri naložbenju je bil ustvarjen negativen denarni tok v višini 9.240.012 EUR zaradi investicij v prenovu bazenov Termalija in danih dolgoročnih posojil v odvisno družbo.

Denarni tokovi pri financiranju

Pri financiranju je bil ustvarjen pozitiven denarni tok v višini 3.305.380 EUR zaradi pridobljenih bančnih posojil za financiranje prenove Termalije in za financiranje naložbe v odvisno družbo.

17 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA

Spremembe v kapitalu so bile za vnos čistega dobička poslovnega leta 2018, 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:

- pripoznanje aktuarskega dobička za odpravnine,
- prenos aktuarskega dobička za izplačila odpravnin in odhode zaposlenih v tekočem letu 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	86.572	0	24.839	263	0
Bernarda Babič, predsednica NS	18.000	2.475	0	130	0
Tadeja Čelar, namestnica predsednice NS	13.200	2.475	0	1.129	0
Marko Tišma, član NS	12.000	2.475	0	153	0
Zlatko Vili Hohnjec, član NS	12.000	2.475	0	153	0
Andrej Pust, član NS	12.000	2.475	0	0	0
Ivan Pelc, član NS	12.000	2.200	0	0	0
Zaposleni, za katere ne velja kolektivna pogodba	211.298	0	20.377	3.833	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.

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

Družba nima terjatev do članov uprave in nadzornega sveta.

Dana posojila zaposlenim, poslovodstvu in nadzornemu svetu

Družba je v letu 2018 odobrila kratkoročno posojilo štirim zaposlenim, en zaposlen pa je odplačal posojilo iz preteklega leta. Stanje posojil zaposlenim na dan 31. 12. 2018 znaša 3.400 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 2018

Stroški revidiranja letnega poročila za leto 2018 znašajo 8.225 EUR.

Revizijska družba za družbo ni opravila drugih storitev.

19 KAZALNIKI

	Leto 2018	Leto 2017
KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA		
Stopnja lastniškosti financiranja	0,51	0,50
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,88	0,84
KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA		
Stopnja osnovnosti investiranja	0,74	0,74
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,96	0,97
Stopnja kratkoročnosti investiranja	0,04	0,03
KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA		
Kapitalska pokritost osnovnih sredstev	0,68	0,68
Dolgoročna pokritost dolgoročnih sredstev	0,91	0,87
Neposredna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,05	0,04
Pospešena pokritost kratkoročnih obveznosti	0,17	0,15
Kratkoročna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,31	0,18
KAZALNIKI GOSPODARNOSTI		
Gospodarnost poslovanja	1,16	1,06

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 izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2018 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.

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

Podlaga za mnenje

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

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkrije zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava posloводство 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.

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.

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

Celje, 15. marec 2019

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

