



LETNO POROČILO za leto 2020

Terme Olimia d. d.



Terme Olimia

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



www.terme-olimia.com

KAZALO

UVODNA BESEDA	3
1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2020	5
2 PREDSTAVITEV DRUŽBE TERME OLIMIA.....	6

POSLOVNO POROČILO

3 POJAV EPIDEMIJE COVID-19 IN VPLIV NA POSLOVANJE V LETU 2020	14
4 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2020	17
5 ZAPOSLENI	20
6 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2020 IN V PRETEKLIH LETIH	23
7 POMEMBNEJŠI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA.....	38
8 VEČJE INVESTICIJE V LETU 2021	39
9 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA.....	39
10 UPRAVLJANJE TVEGANJ	41
11 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE.....	44
12 POROČILO NADZORNEGA SVETA.....	51

RAČUNOVODSKO POROČILO

13 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE	57
14 RAČUNOVODSKI IZKAZI	58
15 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV.....	65
16 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA	77
17 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	89
18 RAZKRITJA K IZKAZU DENARNEGA TOKA.....	94
19 FINANČNI INSTRUMENTI, IZPOSTAVLJENOST IN OBVLADOVANJE FINANČNIH TVEGANJ.....	95
20 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA.....	100
21 DRUGA RAZKRITJA	101
22 KAZALNIKI	103
23 VPLIV POMEMBNIH DOGODKOV PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	104
24 POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA.....	105



UVOD

UVODNA BESEDA

LETO NEGOTOVOSTI

Spoštovani!

Za nami je zagotovo eno najtežjih let poslovanja, polno negotovosti, preobratov in izzivov, s kakršnimi se še v preteklosti nismo srečali. Pandemija globalnih razsežnosti ni povzročila težav zgolj v naši družbi, ampak je pustila in še povzroča velike posledice na celotnem gospodarstvu in še posebej v turističnem sektorju. Ko prebiramo članke o posledicah, ki jih je povzročila kriza, in posledično izpad prihodkov v turizmu, tako na svetovni ravni kot tudi lokalno v Sloveniji, pa lahko kljub vsemu s ponosom ugotovimo, da smo se v teh težkih razmerah zelo dobro znašli.

Ohranili smo vsa delovna mesta in uspelo nam je hitro prilagoditi poslovanje ter ponudbo razmeram na trgu. To smo storili tako, da nam je v obdobjih, ko nismo imeli administrativne prepovedi ponujanja storitev, uspelo s preiščljeno prodajno politiko iztržiti zelo dobre poslovne rezultate. Seveda so k temu v veliki meri pripomogli tudi turistični boni, ki so kot ukrep pomoči turističnim podjetjem bili izdani prebivalcem v Sloveniji. Zaradi pravočasne in inovativne promocije ter na račun dobrega imena in ugleda družbe smo v primerjavi z ostalimi turističnimi subjekti poslovali nadpovprečno. Ne glede na to, da je bila naša dejavnost, z izjemo manjšega dela na področju zdraviliškega zdravljenja, zaprta kar 150 dni v letu, smo ob koncu leta 2020 dosegli čisti poslovni izid v višini 1,4 mio EUR, hkrati pa smo se z uspešno izvedbo vseh načrtovanih investicij pripravili na izhod iz krize.

Po tako turbulentnem letu z veliko mero previdnosti zremo v leto 2021, saj se soočamo z izzivom, kot ga še nismo doživeli, ne glede na vse težke situacije, ki so se v preteklosti dogajale v družbi in na trgu. Čeprav se epidemiološko stanje v zadnjem obdobju izboljšuje, je situacija še vedno zelo negotova in posledično z njo je takšna tudi situacija v družbi, v gospodarstvu in ne nazadnje tudi na turističnem trgu. Nihče ne more z gotovostjo predvideti natančnega poteka dogajanja v nadaljevanju, saj so možni prav vsi scenariji. Kljub vsemu naštetemu smo, glede na pretekle izkušnje in trenutno dogajanje ter delno tudi ozirajoč se na napovedi strokovnjakov na globalnem turističnem trgu, poslovanje v letu 2021 začrtali optimistično.

Zavedamo se, da bo pandemija v veliki meri spremenila potovalne navade in s tem vnesla tudi spremembo v obnašanju naših gostov, tako v fazi nakupnega procesa kot tudi kasneje pri samem koriščenju oddiha; vendar ravno zaradi velike fleksibilnosti, ki nam jo omogoča obstoječa organizacijska struktura s hitro linijo odločanja in predvsem zaradi informacijskega sistema, v katerega sistematično vlagamo in ga permanentno posodabljammo že zadnjih nekaj let, bomo prilagajanje tem spremembam in spremenjenim navadam dokaj enostavno izvedli, kar smo ne nazadnje počeli že v lanskem letu in počnemo tudi sedaj. Pri tako nepredvidljivih razmerah na posameznih trgih, ko je težko vse aktivnosti načrtovati vnaprej, nam bo ob tem zelo koristila tudi strateška usmeritev v digitalni marketing in online poslovanje v zadnjem obdobju, saj je med drugim ravno pospešena digitalizacija eden od trendov, ki jih turistična stroka izpostavlja kot komparativno prednost v današnjem času.

Poleg same tehnologije, ki bo ključna pri izvedbi učinkovite promocije in plasiranja turističnih ponudb na trg, se zavedamo, da bo pomembna tudi vsebina; v ta namen smo že pripravili sporočila, v katerih bodo poleg same skrbi za varnost še bolj kot do sedaj prišli v ospredje razlogi za potovanje, kot so krepitev zdravja, jačanje imunskega sistema, kakovostno preživljanje prostega časa s svojimi bližnjimi ter številne možnosti aktivnosti v naravi, ki jih je v naši destinaciji res veliko.

V času zaprtja kompleksa se bomo, podobno kot že v preteklem letu, ukvarjali še z razvojem novih storitev, izobraževanjem kadrov in izvajanjem načrtovanih investicij, vse z namenom imeti v celoti in celostno zadovoljnega gosta, ko bomo spet začeli z rednim poslovanjem.

Trdno verjamem, da lahko z znanjem in pridobljenimi večletnimi izkušnjami, predvsem pa skupaj z motiviranimi, usposobljenimi in pripadnimi sodelavci ter brez večjih pretresov za družbo preživimo tudi leto 2021 in nadaljujemo uspešno uresničevanje ciljev, ki smo si jih ambiciozno zastavili v srednjeročnem poslovnem načrtu.

Direktor družbe
Florjan Vasle

Letno poročilo, sprejeto s strani uprave, dne 10. 5. 2021.

1 KLJUČNI PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE V LETU 2020

FINANČNI PODATKI v EUR			
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks 20/19
CELOTNI KAPITAL	39.006.308	37.663.292	103,6
CELOTNA SREDSTVA	72.680.140	70.738.497	102,7
NETO DOLG	24.344.866	21.327.361	114,1
NETO DOLG, prilagojeni*	14.689.989	14.696.181	100,0
CELOTNI PRIHODKI	19.235.251	25.553.218	75,3
EBITDA	5.539.866	7.734.683	71,6
DOBIČEK IZ POSLOVANJA	2.008.571	4.065.697	49,4
ČISTI DOBIČEK	1.362.240	3.078.495	44,3

KAZALNIKI POSLOVANJA			
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks 20/19
Čista dobičkonosnost kapitala (ROE) v %	3,62	8,75	41,4
Čista dobičkonosnost sredstev (ROA) v %	1,90	4,35	43,7
Neto dolg/EBITDA	4,39	2,76	159,1
Neto dolg, prilagojeni*/EBITDA	2,65	1,90	139,5
EBITDA marža v %	29,11	30,42	95,7

DELNICE			
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks 20/19
KNJIGOVODSKA VREDNOST DELNICE v EUR	55,27	53,36	103,6
ČISTI DOBIČEK NA DELNICO v EUR	1,93	4,36	44,3

FIZIČNI PODATKI			
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks 20/19
ŠTEVILO NOČITEV	267.261	380.334	70,3
ŠTEVILO KOPALCEV	363.000	580.157	62,6
ŠTEVILO SAVNISTOV	5.077	14.713	34,5
ŠTEVILO MASAŽ	23.337	41.277	56,5

* V prilagojenem neto dolgu so odšteta dolgoročna posojila do odvisne družbe, ki so financirana z zunanjimi viri.

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 izvenbolnišnična zdravstvena dejavnost,
- obratovanje športnih objektov.



Lastniška struktura

Po pripojitvi prevzete družbe Terme Olimia bazeni, d. d., k prevzemni družbi Terme Olimia, d. d., se je v letu 2014 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.

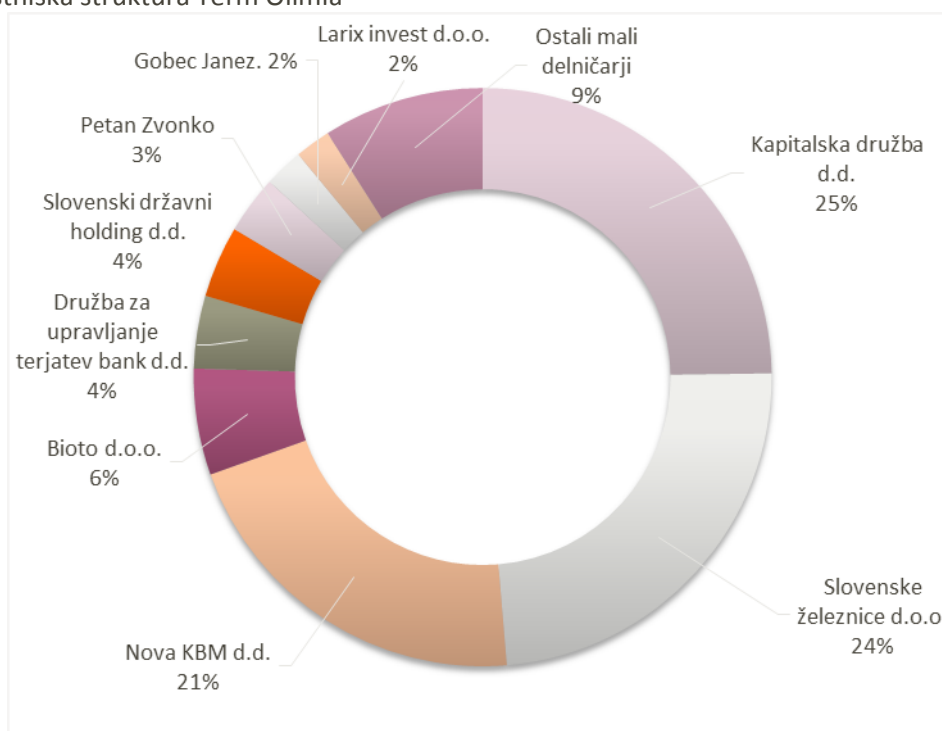
Vsaka delnica ima enak delež in pripadajoč znesek v osnovnem kapitalu. Vse delnice so delnice enega razreda, ki prinašajo njihovim imetnikom pravico do udeležbe pri upravljanju družbe, pravico do dividende in pravico do ustreznega dela preostalega premoženja v primeru likvidacije ali stečaja družbe.

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

Tabela 1: Lastniška struktura Term Olimia na dan 31. 12. 2020

	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 %
Družba za upravljanje terjatev bank, d. d.	28.675	4,1 %
Slovenski državni holding, d. d.	28.330	4,0 %
Petan Zvonko	22.958	3,3 %
Gobec Janez	15.446	2,2 %
Larix invest, d. o. o.	14.076	2,0 %
Ostali mali delničarji	63.596	9,0 %
SKUPAJ:	705.799	100,0 %

Graf 1: Lastniška struktura Term Olimia



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	Emir Arnautović
Vodja kontrolinga	Martina Terner
Vodja knjigovodstva	Mojca Šantek
Vodja investicij in 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, 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	Ivan Pelc
Član – predstavnik delavcev	Andrej Pust

Upravo imenuje in razrešuje nadzorni svet.

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

Revizijska komisija

Nadzorni svet je z dnem 30. 1. 2020 v skladu z ZGD-1 oblikoval revizijsko komisijo v sestavi treh članov nadzornega sveta, kasneje se je revizijski komisiji pridružila še zunanja članica.

Sestava revizijske komisije:

Revizijska komisija	
Predsednik	Zlatko Vili Hohnjec
Član	Marko Tišma
Član	Ivan Pelc
Zunanja članica	Vesna Štager

Odvisne družbe

Družba Terme Olimia, d. d., ima na Hrvaškem v 100-odstotni lasti odvisno družbo Terme Tuhelj, d. o. o.

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

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

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

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

Naš cilj je postati najboljša destinacija za ustvarjanje dobrega počutja z zadovoljnimi gosti in zaposlenimi ter zagotavljati dolgoročno rast in maksimirati dobičkonosnost za lastnike.

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

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

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

- **Usmerjenost h gostom**

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

- **Kompetentnost zaposlenih**

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

- **Inovativnost**

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

- **Timsko delo**

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

- **Zanesljivost in spoštovanje dogovorov**

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

- **Zavezanost za doseganje ciljev**

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

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. 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 že pred desetimi leti 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 izvajanju storitev smo nenehno pozorni na to, kaj vnašamo v telesa naših gostov. Skozi celotno ponudbo, tako prehranskih 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 prispevajo t. i. »mladi upi«.

Smo sodobna družba, ki stopa po poti solidarnosti, podpore in medsebojnega sodelovanja. Poudarjamo in spodbujamo 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 POJAV EPIDEMIJE COVID-19 IN VPLIV NA POSLOVANJE V LETU 2020

V Termah Olimia smo od vsega začetka oz. od prvih informacij konec leta 2019 s Kitajske glede izbruha epidemije z veliko skrbnostjo spremljali dogajanje v povezavi s širjenjem okužbe koronavirusa. Potem ko so se prve okužbe v februarju v Evropi pojavile ravno v sosednji Italiji, smo z odpovedjo rezervacij iz tega trga tudi sami občutili posledice, ki so neposredno vplivale na poslovanje. Preventivno smo nemudoma sprejeli devet konkretnih protokolov, ki natančno opredeljujejo ravnanje zaposlenih v določenih situacijah, hkrati pa smo že ob koncu februarja sprejeli sklep, s katerim smo pri vseh zaposlenih ustavili službene poti v tujino in na ostala rizična področja v Sloveniji, ter sklep, da morajo vsi zaposleni, ki bodo koristili dopust, obvestiti nadrejenega o tem, kje so se gibali in kakšno je njihovo stanje, preden se vrnejo na delovno mesto. Poleg tega smo formirali posebno »krizno ekipo«, cel sklop konkretnih protokolov, ki so natančno opredelili ravnanje zaposlenih v različnih situacijah ob pojavu morebitne okužbe ali suma na okužbo.

Sredi marca smo dan pred uradno zahtevo Vlade RS v celoti zaprli vse objekte v kompleksu Term Olimia in vzpostavili režim delovanja v času zaprtja. Ustrezno smo zaščitili vsa osnovna sredstva ter izpeljali vse postopke za pravilno racionalizacijo internih pogonov v cilju zmanjšanja stroškov energentov. Formirali smo ekipo za varovanje objektov ter izdelali in kasneje izvedli načrt vzdrževalnih del ter pospešeno začeli izvajanje investicije v obnovo in razširitev restavracije ter kuhinje v hotelu Breza. Zaposlenim smo omogočili koriščenje starih dopustov in še neizkoriščenih prerazporejenih ur, kasneje, ko je bila sprejeta vladna uredba, pa smo večino zaposlenih poslali na čakanje na delo doma, kar je bilo s strani države tudi delno subvencionirano. Manjši del zaposlenih, kjer je delovni proces to omogočal, pa je izvajal delo od doma. Razen sodelavcev, ki so jim v času, ko nismo obratovali, potekle pogodbe o delu in vseh teh nismo podaljšali, nismo odpuščali zaposlenih. Vse fiksne stroške poslovanja, promocijo in pavšalne pogodbe smo zmanjšali na minimum ali prekinili do začetka ponovnega obratovanja.

Sicer še globoko v krizi, ampak že ob prvih znakih, da se bo gospodarstvo po popolni ustavitvi zopet zagnalo, smo v začetku maja lansirali odmevno prodajno promocijsko kampanjo z nazivom »Daleč stran«, s katero smo omogočili rezervacijo ugodnih paketov v prvih štirih tednih po odprtju in smo tako kljub krizni situaciji v 25 dneh ustvarili nekaj manj kot 60 % pred krizo načrtovanih prihodkov za mesec junij.

Po uvedbi turističnih bonov za državljane RS ob koncu meseca junija pa se je situacija razvijala v smeri, ko smo v Termah Olimia zelo hitro prejeli ogromno število povpraševanj z domačega trga in tako nam je uspelo nadomestiti izpad vseh povpraševanj s tujih trgov. Dejstvo je, da se je zaradi situacije popolnoma spremenila struktura gostov in tako je v Termah Olimia v prvih mesecih poslovanja po ponovnem odprtju bilo ustvarjenih več kot 90 % vseh nočitev iz domačega slovenskega trga, kasneje, ko so se meje za tujce vedno bolj zapirale, pa je ta odstotek še narasel. Spremenjena struktura gostov je botrovala tudi nižji potrošnji v izven penzijski ponudbi, na drugi strani pa smo zaradi ukrepov NIJZ bili močno omejeni tudi pri izvajanju določenih storitev ali pa so le-te povzročale višje stroške obratovanja. Omejitve pri obratovanju savn, kjer je bilo v celoti onemogočeno delovanje parnih savn in predvsem omejevanje števila kopalcev na bazenih, je bistveno vplivalo na število obiskovalcev in posledično nižje prihodke na tem področju. Zaradi omejitev na eni strani in velikega števila stacionarnih gostov na drugi strani smo v določenih obdobjih in dnevih celo onemogočali vstop zunanjim obiskovalcem ter se s tem zavestno odpovedali delu prihodka, ker so tako narekovali ukrepi. Tudi v obdobju po poletnih počitnicah se povpraševanja z domačega trga niso umirila, temveč so se nadaljevala, saj je bilo zaradi napovedanega izteka veljavnosti turističnih bonov ob koncu leta 2020 veliko število tistih, ki so jih želeli pravočasno izkoristiti za oddih v jesenskih mesecih.

V mesecu oktobru so se epidemiološke razmere v Sloveniji začele ponovno zaostroovati, zato smo 24. 10. 2020 kljub velikemu številu rezervacij, ki smo jih imeli v sistemu za t. i. krompirjeve počitnice, bili

primorani v skladu z novim vladnim odlokom zapreti vse objekte, z izjemo dela hotela Breza, kjer izjemo v odloku predstavljajo ambulantne obravnave napotnih pacientov in zdraviliško zdravljenje. Iz tega naslova je bilo do konca leta pri nas na bivanju v povprečju nekaj več kot 60 pacientov dnevno, posledično pa smo v dobrih dveh mesecih ustvarili slabih 4.000 nočitev, kar predstavlja sicer zgolj 5 % nočitev, ustvarjenih v primerjavi z enakim obdobjem v letu pred krizo. Podobno kot v času prvega zaprtja v spomladanskih mesecih smo tudi pred drugim valom epidemije in samim dokončnim zaprtjem po odloku, zaradi množičnega storniranja rezervacij, samoiniciativno začeli z delnim zapiranjem objektov in racionalizacijo ter optimizacijo vseh stroškov. Večini zaposlenih je bilo odrejeno čakanje na delo doma, nekaterim pa delo s skrajšanim delovnim časom. Zgolj slabih 15 % zaposlenih je ostalo polno angažiranih, da so skrbeli za potrebe in oskrbo ter izvajanje programov za paciente na zdraviliškem zdravljenju. Tudi zaposleni v vzdrževanju so pristopili k izvajanju potrebnih in nujnih vzdrževalnih del ter odpravi napak.

Zaradi zmanjšanja operativnih posegov v bolnišnicah in manjšega števila napotitev se je število gostov, napotnih na zdraviliško zdravljenje, v decembru še zmanjšalo. Zaradi racionalizacije smo tako 25. 12. 2020 popolnoma zaprli vso dejavnost in s tem prvič v zgodovini podjetja omogočili preživetje božično-novoletnih praznikov doma večini naših zaposlenih. V času jesenskega zaprtja smo zaradi izjemno majhnega obsega poslovanja delo organizirali na način, da smo posameznike za potrebe delovnega procesa poklicali na delo največ 7 dni na mesec, kot to omogoča uredba. Na ta način so bili vsi zaposleni v oddelku gostinstva na čakanju, hkrati pa je potreben proces vseeno nemoteno tekel. Podobno smo ravnali tudi v drugih službah. Na vseh področjih smo organizacijo in poslovanje prilagodili situaciji in ravnali maksimalno racionalno ter v cilju optimizacije stroškov. Vsekakor je bila situacija v času jesenskega zaprtja tudi iz psihološkega vidika zelo zahtevna za vse, saj nismo imeli nobenih informacij, kdaj se bo sploh lahko začela odpirati dejavnost in kako naj to nedorečeno situacijo pravilno komuniciramo s trgom, kar je trajalo vse do konca leta oz. je enaka situacija še sedaj.

Kljub vsemu smo lahko glede na dane razmere in glede na dejstvo, da smo bili praktično v trenutku soočeni z največjo globalno krizo zaradi epidemije covid-19, lahko zadovoljni s tem, na kakšen način nam je uspelo v zelo kratkem času prilagoditi in racionalizirati poslovanje v času zaprtja ter v oteženih razmerah maksimirati prihodke v obdobjih, ko smo lahko poslovali. Da smo bili uspešni, ne nazadnje dokazujejo tudi kazalniki poslovanja, saj so visoko nad povprečjem v panogi, ter ustvarjen dobiček ob koncu leta.

Pomoč na državni ravni za zmanjšanje negativnih učinkov covid-19 na poslovanje

Državne institucije so z obsežno interventno zakonodajo namenile gospodarstvu različne oblike pomoči, da bi ublažile posledice izredne situacije, predvsem za vzdrževanje potrebne likvidnosti in ohranjanje delovnih mest.

Družba Terme Olimia je uporabila pomoč države na različnih področjih in s tem ohranila delovna mesta in zagotovila nujno likvidnost tudi v času popolnega zaprtja poslovanja. Družba je uporabila vse oblike pomoči za ohranjanje zaposlenih, kot so povračila čakanja na delo, oprostitev prispevkov za čakanje na delo, povračilo nadomestila za višjo silo, subvencioniranje krajšega delovnega časa idr. Pomembna pomoč je bilo tudi povračilo fiksnih stroškov za zadnje četrletje poslovnega leta.

V skladu z interventno zakonodajo je družba izkoristila tudi možnost odlogov plačila kreditov in se z vsemi posojilodajalci dogovorila za 12-mesečni moratorij na odplačilo glavnice in plačila obresti od meseca marca 2020 dalje ter možnost odloga plačila davčnih obveznosti. Z interventno zakonodajo je bilo zmanjšano tudi plačilo koncesije za podzemne vode in plačilo vodnih povračil.

Družba izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa interventna zakonodaja za izplačilo pomoči, zato vračilo ne bo potrebno.

Zaradi prejema pomoči družba v letu 2020 ni izplačala dividend, variabilnega dela prejemkov upravi in poslovne uspešnosti zaposlenim.

Prejeta sredstva pomoči so prikazana v celoti med drugimi poslovnimi prihodki, ki so po vsebini razkriti v računovodskem delu Letnega poročila, in sicer pri poglavju poslovnih prihodkov.

Poslovodstvo ocenjuje, da kljub trenutnim omejitvenim ukrepom in časovni nepredvidljivosti za polno obratovanje poslovanje družbe dolgoročno ni ogroženo, kar argumentira z opisanimi pričakovanji na prodajnem trgu po sprostitvi omejitev, z obvladovanjem tveganj, z nadaljnjim koriščenjem ukrepov interventne zakonodaje, ki jo je država že omogočila v začetku leta 2021 in so predvideni tudi z dodatno interventno zakonodajo, ki je še v pripravi, ter maksimalno racionalizacijo stroškov v času omejenega poslovanja.

4 POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETU 2020

Dosežki, uspehi in priznanja v letu 2020

Wellness Orhidelia – naj wellness 2019/2020

Čeprav je bila sezona obratovanja wellnessov v letu 2020 zaradi epidemiološke situacije okrnjena, smo ponovno prejeli prestižno nagrado za Wellness Orhidelia, ki si lasti laskavi naziv »Naj wellness« v Sloveniji že 11. leto zapored, v kategoriji velikih centrov sproščanja in užitka. Izbor Naj wellness je pod okriljem uredništva oddaje Dobro jutro, Slovenija v sezoni 2019/2020 potekal že enajstič, ljubitelji tovrstnih razvajanj pa so oddali več kot 15.500 glasov.

Termalni park Aqualuna – naj kopališče 2020

V poletni akciji »Naj kopališče«, ki je potekalo že 30. leto zapored, so kopalci in kopalke s pomočjo oddaje Dobro jutro, Slovenija, ki poteka na šestih slovenskih radijskih postajah, tudi tokrat množično izbrali »Naj kopališče 2020«. Kot najboljšo veliko termalno kopališče leta 2020 je ponovno, že drugič zapored, prepričljivo zmagal Termalni park Aqualuna.

Glamping Olimia Adria Village – 1. mesto

Kljub epidemiji so se nagrade v letu 2020 kar vrstile, na kar smo zelo ponosni. Glamping Olimia Adria Village je v sklopu akcije »Moja dežela – lepa in gostoljubna«, ki jo organizira Turistična zveza Slovenije, vnovič osvojil prestižno 1. mesto, in sicer kot najboljši glamping v Sloveniji.

Tripadvisor – Travelers' choice 2020

Na podlagi ocen gostov smo prejeli prestižno nagrado Travelers' Choice za leto 2020, ki jo Tripadvisor podeli le najboljšim 10 % lokalov v gostinstvu in turizmu v Sloveniji.

Family wellness Termalija – Golden design award winner 2

S strani A'Design Award & Competition smo skupaj z arhitekturnim birojem Enota, d. o. o., prejeli mednarodno prestižno nagrado za dizajn v kategoriji Arhitektura, gradbeništvo in konstrukcije za Family Wellness Termalija. A' Design Award je največje, najbolj prestižno in najbolj vplivno svetovno tekmovanje v dizajnu.

Trusted brand 2020

Že štirinajstič zapored sta Reader's Digest Slovenija in Mladinska knjiga, v sodelovanju z Inštitutom za raziskovanje trga in medijev, Mediana, izvedla potrošniško raziskavo o zaupanju v blagovne znamke. V kategoriji terme/zdravilišče smo že sedmo leto zapored ponovno zmagali in se uvrstili med peščico podjetij, ki so prejela Trusted Brand 2020 nagrado za najbolj zaupanja vredno blagovno znamko v Sloveniji.



Dobrodelni projekti v letu 2020

Poslovno darilo, ki pomeni (naj)več

Leto 2020, ki je bilo posebno in drugačno ter je bilo marsikje zapečateno kot izredno zahtevno leto, ki ni podpiralo materializma, je dodatno poudarjalo družbeno odgovornost; bilo je leto sočloveka in sočutja. Zato smo se odločili, da svojim poslovnim partnerjem ne bomo podarili poslovnih daril, saj si vsi želimo le eno – zdravja, in če se le da, pomagati tistim, ki so se znašli v hudih oz. še hujših stiskah. Potegnili smo črto in se odločili, da sredstva, ki so sicer namenjena poslovnim darilom, namenimo v dobrodelne namene. Znesek v višini 2.000 EUR smo podarili lokalnemu društvu Materina Dušica za otroke, ki že 15 let vodi Malo hišo na Pilštanju in skrbi za lepše, srečnejše in razigrano življenje otrok in mladostnikov, ki so se zaradi neurejenih družinskih ali socialnih razmer znašli v stiski.

Večje investicije v letu 2020

V letu 2020 smo izvedli strateško pomembno investicijo v obnovo in razširitev restavracije, kuhinje in terase v Hotelu Breza. Pri tej investiciji je šlo predvsem za razširitev in posodobitev, saj je bilo zaradi pretekle visoke zasedenosti hotela Breza in povečanja števila sob ob zadnji renovaciji v prejšnji hotelski restavraciji nemogoče kakovostno zagotavljati potrebno število obrokov, saj je prostora občutno primanjkovalo. Ker se restavracija v hotelu Breza pogosto uporablja tudi za serviranje obrokov nekaterim skupinam, ki sicer bivajo v Aparthotelu Rosa ali v apartmajskem naselju v Vasi Lipa, je bil problem še toliko večji. Kuhinja v hotelu Breza predstavlja centralno kuhinjsko enoto, ki v osnovi skrbi za vso predpripravo, tudi za ostale gostinske objekte po kompleksu in v veliki meri tudi za končno pripravo penzijskih obrokov v hotelu Sotelia, saj le-ta razpolaga zgolj z manjšo, t. i. razdelilno kuhinjo. Zaradi vseh teh potreb smo že pred časom pripravili projekt celovite prenove in razširitve hotelske penzijske restavracije ter smo nato izkoristili obdobje v času prvega zaprtja dejavnosti (sama obnova bi sicer zaradi gradbenih del močno ovirala bivanje gostov) in v tem času izvedli vsa dela.

V okviru prenove smo tudi popolnoma posodobili in modernim trendom postrežbe prilagodili samopostrežni bife v restavraciji, posodobili celotno kuhinjo in kuhinjsko opremo ter razširili in uredili vse pripadajoče prostore za predpripravo in hlajenje hrane. Prenova je med drugim zajela tudi ureditev zunanje terase in omogočila ob toplih dneh razširitev penzijske jedilnice tudi na zunanjo teraso ter obenem poskrbela za bolj funkcionalno in prijetno ureditev terase hotelskega bara in samega vhoda v hotel Breza. Celotna investicija je znašala približno 1,3 mio EUR.



V mesecu juliju smo v sodelovanju s podjetjem Gebetsroither za goste odprli tudi 5 luksuznih mobilnih enot, ki smo jih postavili v Kamp Natura. Gre za skupni projekt s podjetjem, s katerim smo pred tem že zgradili Glamping village v odvisnem podjetju Terme Tuhelj. Luksuzne mobilne hiške, ki imajo notranjo kvadraturu 32 m², imajo dve ločeni spalnici, dnevni prostor s kuhinjo in kopalnico ter sanitarije. Vsaka enota ima še veliko leseno nadkrito teraso, postavljene pa so v neposredni bližini Termalnega parka Aqualuna, zato so še posebej zanimive za družine z otroki.



5 ZAPOSLENI

Upravljanje s kadri

Leto 2020 je bilo drugačno leto, saj so epidemija ter spremenjene gospodarske in zdravstvene okoliščine bistveno vplivale na poslovanje družbe. Zaradi sprejetih ukrepov za zaježitev epidemije covid-19 je bila poglavitna vloga kadrovske službe pravočasno prepoznavanje vplivov nove zakonodaje na trenutne poslovne procese, modifikacija delovnih procesov na izredne razmere in prilagajanje drugih aktivnosti na krizno situacijo, povezanih s skrbjo za zaposlene.

Ključni podatki za leto 2020

V letu 2020 smo minimalno znižali število zaposlenih in leto zaključili z 288 redno zaposlenimi. V primerjavi s koncem leta 2019 se je število zaposlenih zmanjšalo za 30 zaposlenih oziroma 10 odstotkov, vendar se fluktuacija nanaša na iztek pogodb za določen čas, dodatnih odpuščanj zaradi epidemije v letu 2020 ni bilo. Zaradi začasnih prepovedi ponujanja storitev in posledičnega zaprtja se je število zaposlenih po opravljenih urah v letu 2020 zelo znižalo in je znašalo le 196,6 zaposlenega.

Število zaposlenih na dan 31. 12. 2020	288
Povprečno število zaposlenih	302
Število zaposlenih po opravljenih urah	196,6
Povprečna starost	42 let
Delež žensk	72,6 %
Delež zaposlenih za nedoločen čas	79,9 %

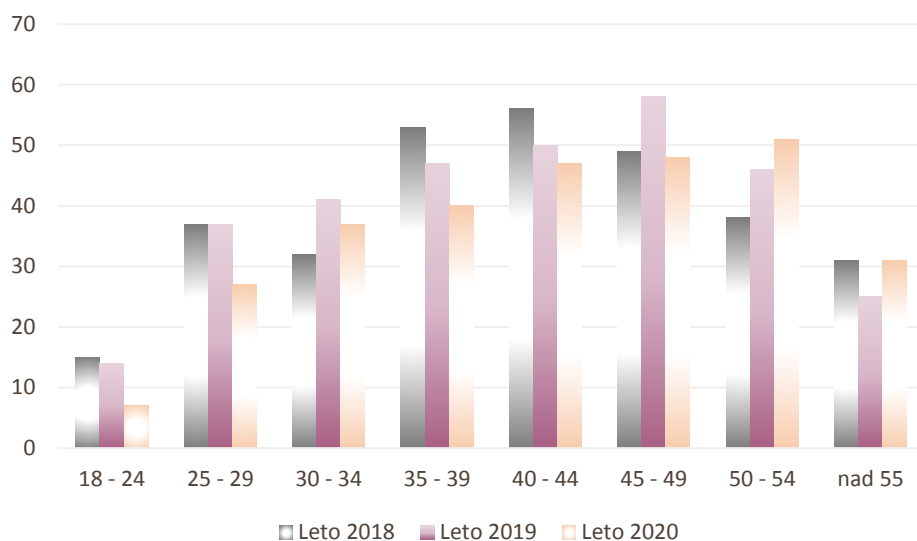
Delež žensk med zaposlenimi je ob koncu leta znašal 72,6 % in je isti kot prejšnje leto. Število zaposlitev za nedoločen čas se je v letu 2020 povišalo za 9,6 % na 79,9 % zaposlenih.

Tabela 2: Starostna struktura zaposlenih po letih

Starostna skupina	Leto 2020	Struktura 2020	Leto 2019	Struktura 2019	Leto 2018	Struktura 2018
18–24	7	2 %	14	4 %	15	5 %
25–29	27	9 %	37	12 %	37	12 %
30–34	37	13 %	41	13 %	32	10 %
35–39	40	14 %	47	15 %	53	17 %
40–44	47	16 %	50	16 %	56	18 %
45–49	48	17 %	58	18 %	49	16 %
50–54	51	18 %	46	14 %	38	12 %
nad 55	31	11 %	25	8 %	31	10 %
SKUPAJ	288	100 %	318	100 %	311	100 %

Ob koncu leta 2020 je bila povprečna starost zaposlenih 42 let. V primerjavi z letom poprej se je starost zaposlenih zvišala. Največ zaposlenih je starih 50–54 let – 17,2 %, sledijo jim zaposleni v starostnem razredu od 45 do 49 let – 16,7 % in zaposleni v starostni skupini od 40 do 44 let – 16,3 %.

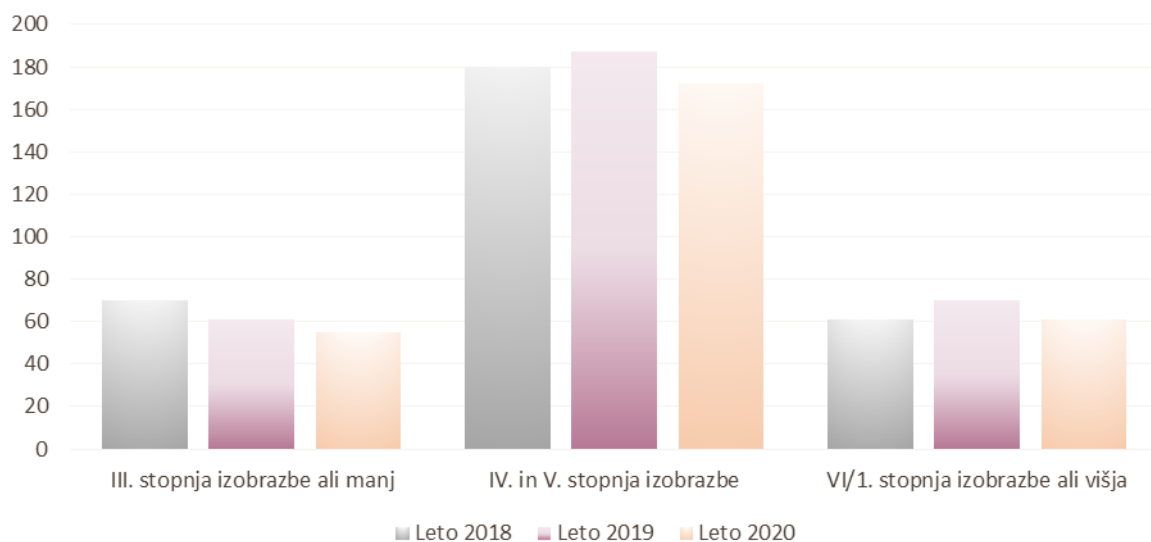
Graf 2: Starostna struktura zaposlenih po letih



Izobrazbena struktura zaposlenih

Zaradi narave dejavnosti v Termah Olimia prevladujejo zaposleni s IV. in V. stopnjo izobrazbe, ki predstavljajo 59,72 % vseh zaposlenih. V primerjavi z lanskim letom se je povečalo število zaposlenih, ki imajo končano IV. ali V. stopnjo izobrazbe, in zmanjšalo število zaposlenih, ki imajo nižjo poklicno izobrazbo, ter zaposlenih, ki imajo končano fakulteto.

Graf 3: Izobrazbena struktura zaposlenih po letih



Izobraževanje in razvoj zaposlenih

V družbi Terme Olimia je znanje vrednota. Zaposlenim kljub težki situaciji v letu 2020 ponujamo številne možnosti učenja od sodelavcev ali zunanjih strokovnjakov. Že pred časom smo spoznali, da je znanje edina prava osnova, na kateri gradimo konkurenčne prednosti, ter sledimo in se prilagajamo novim tržnim zahtevam.

Prednostna naloga kadrovske službe na področju izobraževanja je bila priprava procesa razvoja talentov in načrtovanja nasledstev. Zavedamo se, da bomo lahko le s pravimi zaposlenimi na pravih delovnih mestih tudi v prihodnje uspešni.

Ne glede na omejeno poslovanje zaradi omejitev covid-19 smo v letu 2020 izvajali različne aktivnosti za dvig kompetentnosti zaposlenih. Zaposlene smo usposabljali tako na strokovnem področju kot na področju dviga kompetenc in usposobljenosti za opravljanje drugih del. Organizirali smo različna strokovna izobraževanja z namenom dviga kakovosti storitev (tečaje tujih jezikov, usposabljanje vodij ...) ter dviga kakovosti na področju kulinarike in strežbe.

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 vpletajo v delovni proces.

V letu 2020 smo uspešno prepoznali 5 novih študentov, tako da smo skupaj študentirali 7 dijakov. Z namenom vzgoje lastnega strokovnega kadra želimo v prihodnje še v večjem obsegu vlagati v razvoj študentov in večjemu številu dijakov in študentov omogočiti opravljanje obvezne prakse.

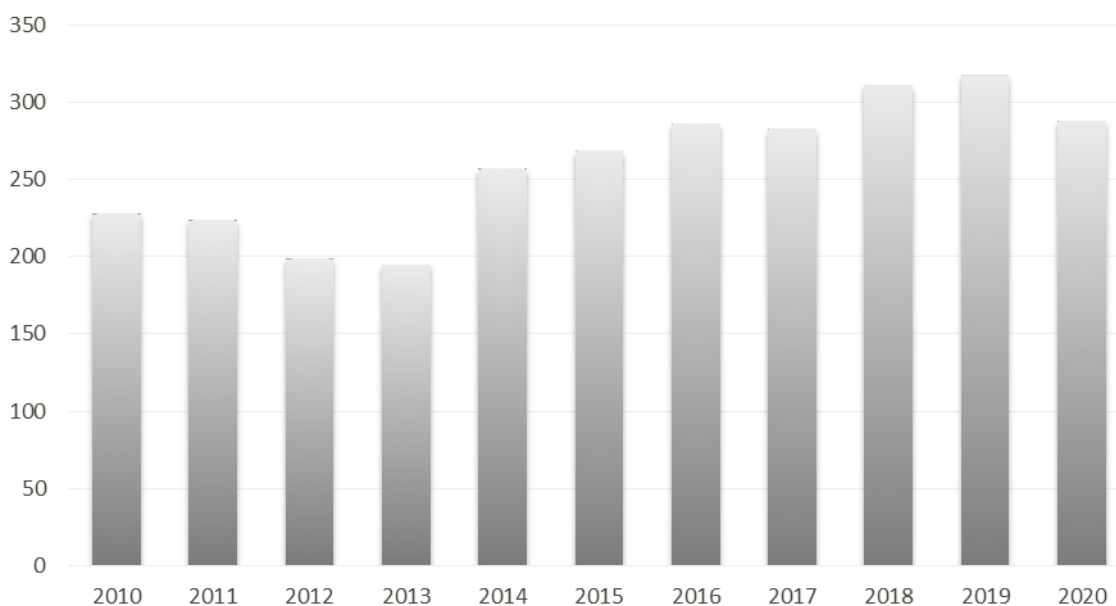
Varnost in zdravje pri delu

Skrb za zdravje zaposlenih je skupna odgovornost vseh zaposlenih, njihovih vodij in strokovnih služb. V letu 2020 smo si prizadevali zagotoviti varno delovno okolje za svoje zaposlene in učinkovito izvajati preventivne ukrepe za zajezitev covid-19.

V družbi smo, poleg ukrepov za zajezitev virusa, poskrbeli za redno obnavljanje izobraževanj o preventivnih ukrepih, uvedli smo brezplačna testiranja z uporabo hitrih antigenskih testov in testiranja za protitelesa za covid-19 ter svoje zaposlene na delovnem mestu oskrbeli z dezinfekcijskimi sredstvi in maskami.

Še vedno pa 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 namenjamo selfness vsebinam, saj zaposlene, prav tako kot svoje goste, učimo, kako lahko sami na enostaven način skrbijo za svoje zdravje in dobro počutje.

Graf 4: Gibanje števila zaposlenih po letih 2010–2020



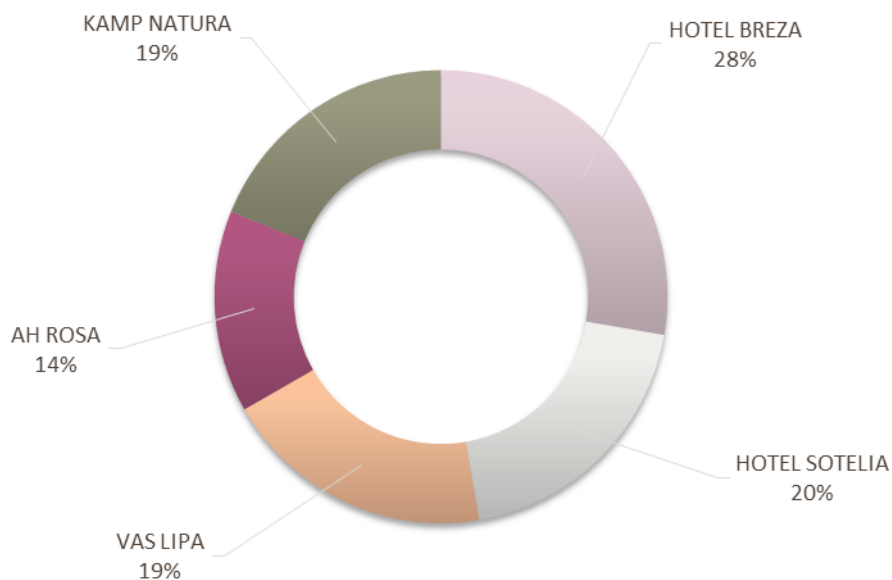
6 POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2020 IN V PRETEKLIH LETIH

Nočitve

Tabela 3: Prikaz nočitev po objektih

	Leto 2020	Leto 2019	Leto 2018	Indeks 20/19	Indeks 20/18
HOTEL BREZA	74.038	112.625	104.822	65,7	70,6
HOTEL SOTELIA	52.359	71.041	66.389	73,7	78,9
VAS LIPA	51.917	71.398	71.776	72,7	72,3
AH ROSA	38.537	58.811	56.586	65,5	68,1
KAMP NATURA	50.410	66.459	61.938	75,9	81,4
SKUPAJ	267.261	380.334	361.511	70,3	73,9

Graf 5: Struktura nočitev po objektih



Graf 6: Struktura domačih in tujih nočitev po objektih

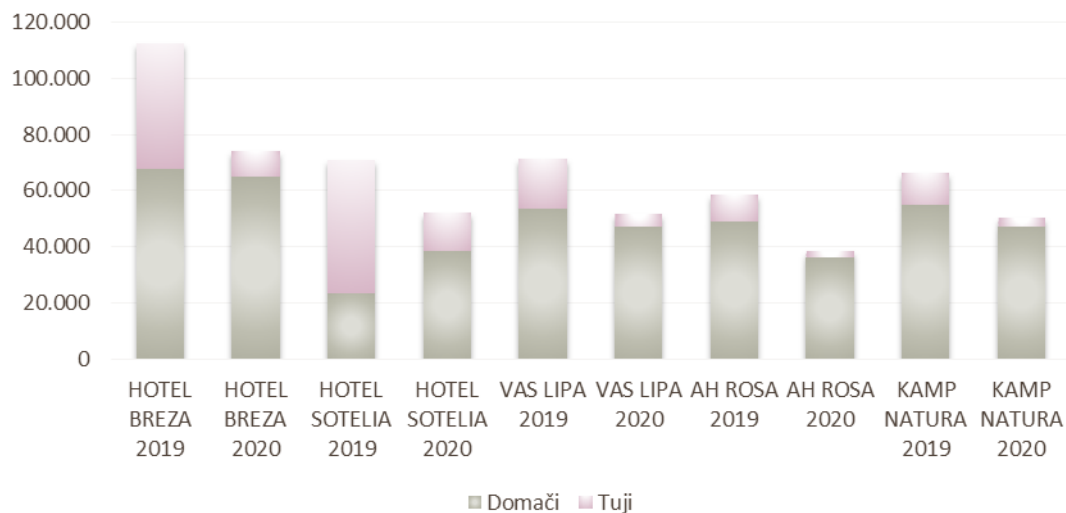
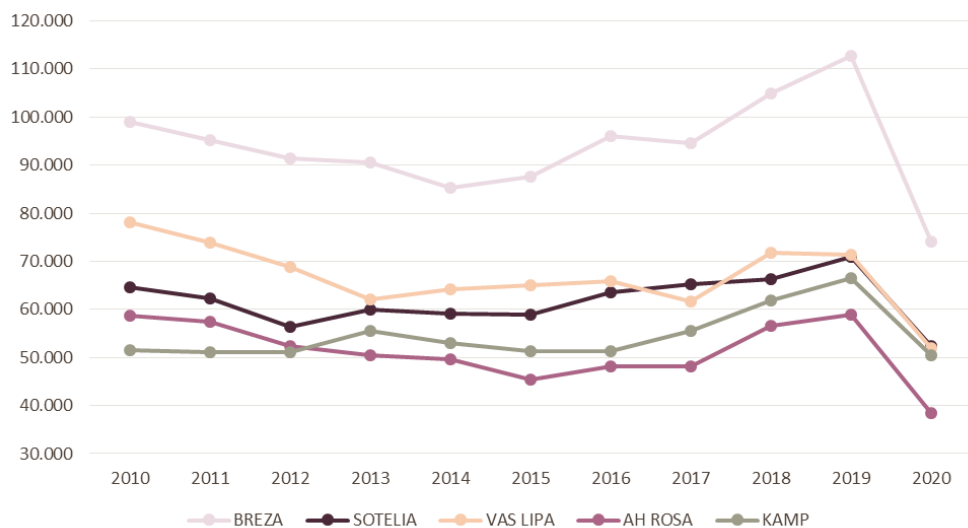


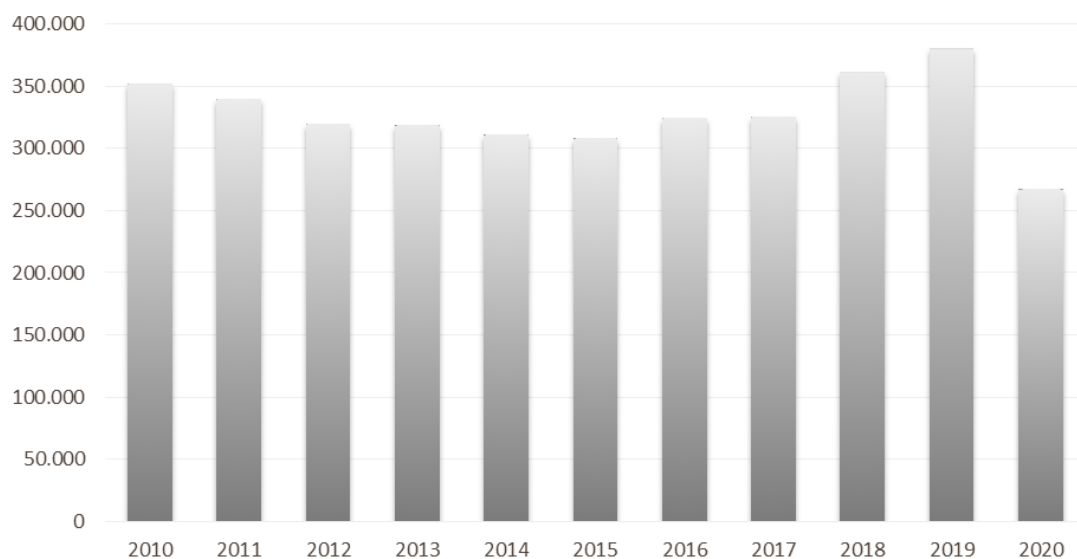
Tabela 4: Gibanje nočitev v letih 2010 –2020

Leto	BREZA		SOTELIA		VAS LIPA		AH ROSA		KAMP	
	Število nočitev	Veriž. ind.	Število nočitev	Veriž. ind.	Število nočitev	Veriž. ind.	Število nočitev	Veriž. ind.	Število nočitev	Veriž. ind.
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
2019	112.625	107,4	71.041	107,0	71.398	99,5	58.811	103,9	66.459	107,3
2020	74.038	65,7	52.359	73,7	51.917	72,7	38.537	65,5	50.410	75,9

Graf 7: Gibanje števila nočitev po letih po objektih



Graf 8: Gibanje števila nočitev po letih skupaj



Leto 2020 je bilo iz vidika poslovanja nenavadno in posebno leto, saj smo bili zaradi epidemije v prvem valu zaprti 69 dni in še 81 dni v drugem valu, skupno torej kar 150 dni ali 41 % vseh razpoložljivih dni leta. Občutki in razpoloženje v povezavi s poslovanjem hotelov pa so se skozi vse leto spreminjali in menjali iz ene skrajnosti v drugo; od velikega optimizma v popolni pesimizem in nazaj. Kljub tem velikim oscilacijam pri poslovanju smo lahko zelo zadovoljni z dejstvom, da nam je v letu 2020 uspelo ustvariti slabih 197.000 komercialnih nočitev, kar predstavlja le dobrih 25 % izpada v primerjavi z rekordnim letom 2019. Posebej spodbuden je podatek, da nam je v letu 2020 uspelo prodati penzijske storitve po višjih cenah kot v preteklosti, zato je bil izpad prihodkov nižji od izpada fizičnih kazalnikov.

Leto 2020 je po ponovnem odprtju kapacitet zaradi omejitev pri prehajanju meja zaznamoval velik padeč gostov in nočitev s tujih trgov. Upad prihodkov iz tega naslova se je po tržiščih razlikoval in se je gibal med 65 in 85 %. Kljub temu nam je s prilagoditvijo ponudbe in fleksibilno komunikacijo uspelo maksimalno izkoristiti vladni ukrep turističnih bonov, s katerimi smo prihodke od penzijskih storitev na domačem trgu povečali za več kot 36 % glede na prejšnje leto.

Hotel Breza

V Hotelu Breza, ki tako zaradi števila sob kot tudi zaradi visoke stopnje povprečne zasedenosti generira največ nočitev, je bilo v letu 2020 ustvarjenih 74.038 nočitev, kar sicer predstavlja 66 % dosežene realizacije glede na leto 2019. Prihodki penzijskih storitev so dosegli 69 % realizacije preteklega leta, kar je bil rezultat višjih povprečnih cen, predvsem na račun spremenjene strukture gostov, saj so prevladovali individualni gosti z neposrednimi rezervacijami preko našega rezervacijskega sistema. Sistem fleksibilnih cen nam namreč omogoča sprotno in ažurno prilagajanje cene v obdobjih povečanega povpraševanja, ki je bilo zaradi turističnih bonov zelo veliko. V letu 2020 smo na domačem trgu ustvarili enako število nočitev kot v letu 2019, od tujih trgov pa je imel najmanjši upad v višini 63 % hrvaški trg. Zaradi izpada organiziranih skupin je germanski trg v letu 2020 dosegel le 13 % realizacije preteklega leta.



Wellness hotel Sotelia

V hotelu Sotelia smo v letu 2020 ustvarili 52.359 nočitev, kar je sicer nekaj manj kot 74 % realizacije v primerjavi s preteklim letom. V preteklosti je bila struktura gostov bolj uravnotežena in so v hotelu Sotelia domači gosti v strukturi predstavljali zgolj 25 %, na drugem mestu so bili gosti iz Italije z 21 %, na tretjem mestu pa so bili z 20 % gosti iz germanskih trgov; ta struktura se je v letu 2020 bistveno spremenila. Tako je bil v letu 2020 domači trg z več kot dvakratnim povečanjem ključen za poslovanje hotela. Medtem ko so nočitve iz Slovenije predstavljale več kot 70 % vseh ustvarjenih nočitev, so na vseh tujih trgih nočitve zaradi epidemije močno upadle in v strukturi nobeden od posameznih trgov ni dosegel niti 10 %. V hotelu Sotelia nam je, ne glede na to, da je bila glavnina prihodkov ustvarjena na domačem trgu, uspelo doseči višji dvig povprečnih cen kot v hotelu Breza in so tako skupni prihodki od penzionov kljub dolgotrajnemu zaprtju za preteklim letom zaostajali le za 24 %.

Aparthotel Rosa

Apartmajске kapacitete v Aparhotelu Rosa so bile že pred nastopom covid-19 prvenstveno orientirane k domačemu trgu. V letu 2019 je delež domačih nočitev znašal kar 63 % in ta odstotek bi bil še višji, če ne bi v poletnih mesecih imeli večji del apartmajev za daljša bivanja rezervirana predvsem za goste iz Beneluksa in Danske. Ker je bilo v letu 2020 slednjih gostov zelo malo, so tako v strukturi nočitev gostje iz Slovenije predstavljali dobrih 89 % vseh nočitev. Tak odstotek v strukturi smo dosegli z 9-odstotnim povečanjem števila domačih nočitev glede na 2019. Skupno smo v letu 2020 realizirali 38.537 nočitev, kar predstavlja 66 % nočitev preteklega leta. Od tega je bilo 21.538 komercialnih nočitev, kar je 84 % realizacije leta 2019, saj so bile po ponovnem odprtju apartmajске kapacitete praktično v celoti zasedene. Zaradi višje dosežene povprečne cene smo dosegli 86 % prihodkov od komercialne prodaje v primerjavi z letom 2019.

Vas Lipa

V Vasi Lipa smo v letu 2020 skupno ustvarili 51.917 nočitev, kar je 73 % realizacije preteklega leta. Pri komercialnih nočitvah nam je s 30-odstotno rastjo nočitev domačih gostov glede na 2019 uspelo nadomestiti velik del izgubljenih nočitev na tujih trgih. Tako smo kljub dolgotrajnemu zaprtju dosegli celo 90 % nočitev glede na 2019. Po ponovnem odprtju je bilo namreč povpraševanje s strani domačega trga zelo veliko in so bili apartmaji v teh obdobjih polno zasedeni. Glede na to, da so bili to v večini gostje, ki so uporabili turistične bone, in zaradi pojava negativnih kritik o manipulaciji in nesorazmernem višanju cen zaradi turističnih bonov smo v apartmajskih objektih ohranili sezonsko oblikovane cene in nismo uvajali fleksibilnega sistema cenovne politike, katerega uvedba je bila sicer načrtovana z mesecem marcem 2020. Kljub temu smo dosegli višjo povprečno ceno in zaradi polne zasedenosti po ponovnem odprtju dosegli enake prihodke kot v preteklem letu.

Kamp Natura

Poslovanje Kampa Natura v letu 2020 je bilo izjemno, saj smo dosegli 13.151 komercialnih nočitev, kar v primerjavi s preteklim letom predstavlja 26-odstotno rast. Takšni rezultati so razumljivi, saj poslovanje kampa kot takega z vidika prodaje kapacitet skoraj ni bilo prizadeto, saj je v mesecih, ko kamp ustvari glavnino prihodkov, poslovanje teklo normalno. K rasti je dodatno prispevala tudi razširitev ponudbe s petimi luksuznimi mobilnimi enotami, ki so bile od odprtja pa vse do ponovnega zaprtja v mesecu oktobru polno zasedene. Zaradi razširitve ponudbe in dejstva, da je bilo povpraševanje po vseh razpoložljivih kapacitetah v kampu večje od ponudbe, smo na trgu dosegali višje cene. V letu 2020 smo tako ustvarili 63 % višje prihodke kot v letu 2019.

Kopalci

Tabela 5: Prikaz kopalcev po objektih

	Leto 2020	Leto 2019	Leto 2018	Indeks 20/19	Indeks 20/18
BREZA	2.062	7.028	6.962	29,3	29,6
TERMALIJA	216.735	369.663	333.849	58,6	64,9
ORHIDELIA	41.939	89.504	90.669	46,9	46,3
AQUALUNA	102.264	113.962	109.190	89,7	93,7
SKUPAJ	363.000	580.157	540.670	62,6	67,1

Graf 9: Struktura kopalcev po objektih

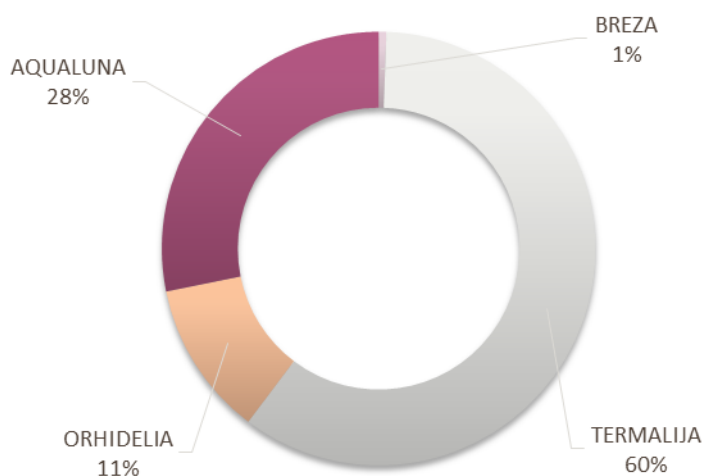
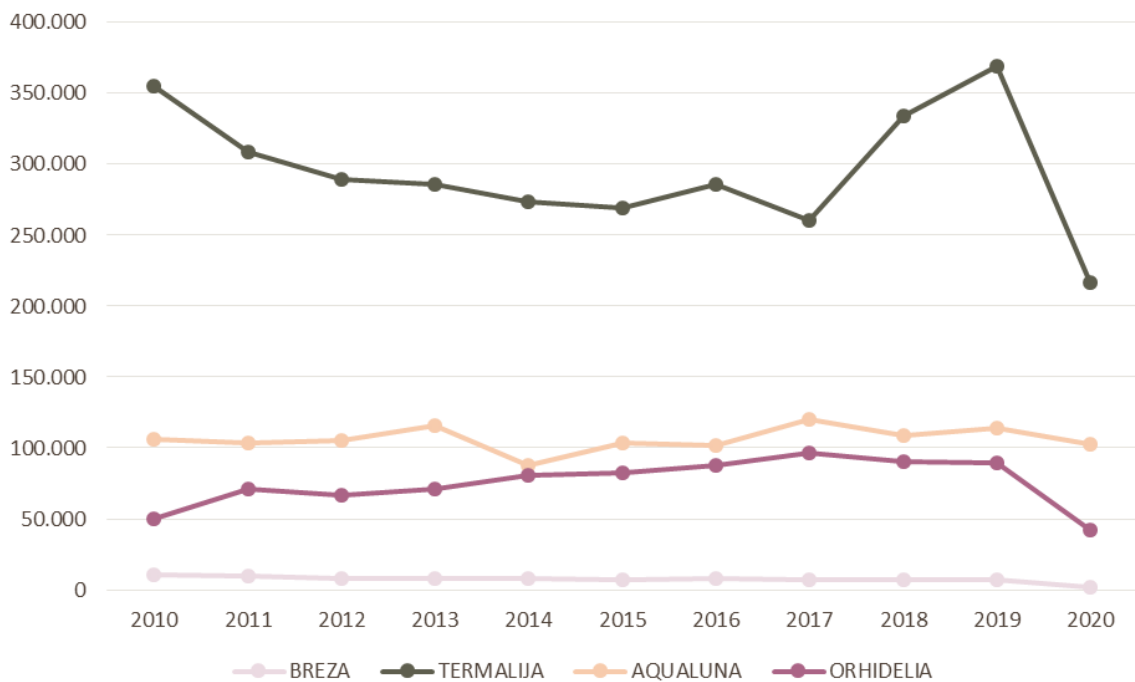


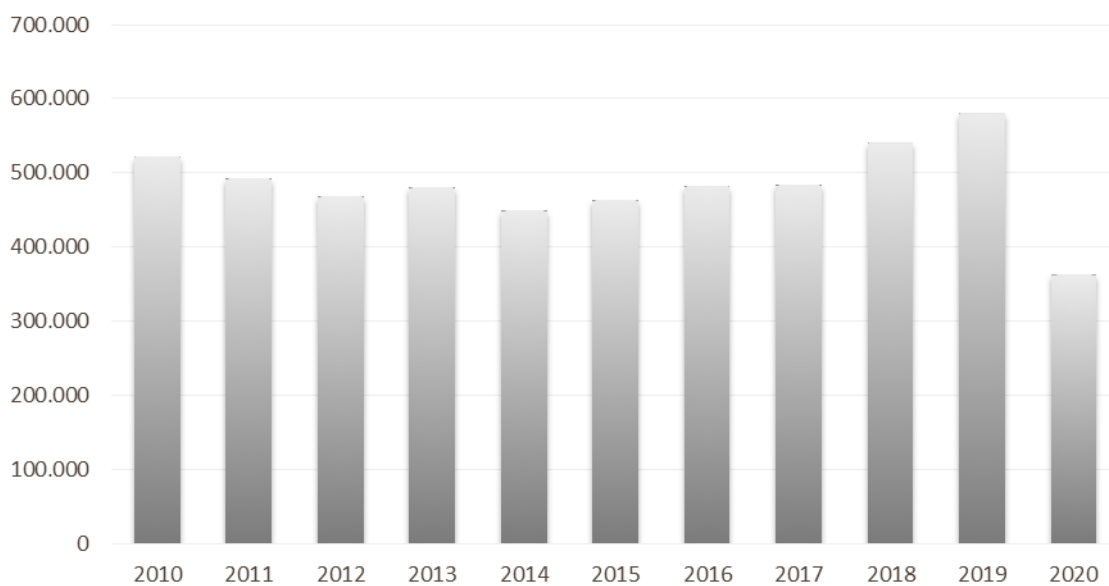
Tabela 6: Gibanje števila kopalcev v letih 2010–2020

Leto	BREZA		TERMALIJA		KAMP AQUALUNA		ORHIDELIA	
	Število kopalcev	Veriž. ind.	Število kopalcev	Veriž. ind.	Število kopalcev	Veriž. ind.	Število kopalcev	Veriž. ind.
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
2019	7.028	100,9	369.663	110,7	113.962	104,4	89.504	98,7
2020	2.062	29,3	216.735	58,6	102.264	89,7	41.939	46,9

Graf 10: Gibanje števila kopalcev po letih po objektih



Graf 11: Gibanje števila kopalcev po letih skupaj



Vstopi v savne

Tabela 7: Prikaz vstopov v savne

	Leto 2020	Leto 2019	Leto 2018	Indeks 20/19	Indeks 20/18
Vstopi v savne	5.077	14.713	16.828	34,5	30,2

Poslovanje bazenov in število kopalcev letu 2020 je bilo pod izredno močnim negativnim vplivom epidemije covid-19. V obdobju od januarja do sredine marca smo dosegali načrtovane številke kopalcev; od junija dalje, ko smo bazene ponovno odprli, pa do ponovnega zaprtja konec oktobra so bila na vseh lokacijah velika odstopanja od predvidenih števil, saj je bilo treba močno spremeniti koncept možnosti vstopa na bazene zaradi številnih omejitev, ki so bile posledica epidemije. Skupno smo v letu 2020 zabeležili 363 tisoč obiskov kopalcev na vseh objektih, kar je 63 % realizacije preteklega leta. V letu 2020 smo evidentirali 93 tisoč zunanjih obiskovalcev, kar predstavlja 48 % glede na leto 2019, saj smo vstopne zunanjih obiskovalcev zaradi zagotavljanja vseh ukrepov v povezavi s covidom-19 omejevali.

Wellness Orhidelia

V letu 2020 je bilo skupno evidentiranih 41.939 obiskovalcev, pri čemer se kar 59 % nanaša na obiskovalce Orhidelie v prvih treh mesecih, ko še ni bilo omejitev in je poslovanje teklo nemoteno. Število kopalcev je bilo v največji meri odvisno od vseh ukrepov, vezanih na covid-19. Od januarja do začetka marca so bile številke pričakovane in načrtovane. Po prvem zaprtju Wellness Orhidelie v spomladanskih mesecih pa se je število kopalcev drastično zmanjšalo, predvsem zaradi popolnega zaprtja savn. Primarni obisk Wellnessa Orhidelie je namreč za naše goste koriščenje savn, in ker to ni bilo možno, je bil vstop v bazenski del temu primeren. Vse goste hotela Sotelia smo zaradi razbremenitve, vezane na omejitve v bazenskem delu Termalija, preusmerili v Wellness Orhidelia ter s tem poskušali omogočiti vstop v bazenske dele čim večjemu številu hotelskih in zunanjih gostov. Ves čas odprtja med junijem in oktobrom je bil Wellness Orhidelia odprt za zunanje goste, v primeru polne zasedenosti smo s krajšimi polurnimi zaprtji regulirali število gostov v objektu. Storitve je bila zaradi nižjega števila gostov kakovostnejša z večjim poudarkom na individualnosti.

Family wellness Termalija

V letu 2020 je bilo poslovanje nemoteno le v prvih dveh mesecih, kasneje pa so dinamiko dela in s tem število gostov v bazenih prav tako krojili ukrepi, vezani na covid-19. Po ponovnem odprtju v mesecu juniju 2020 je bilo povpraševanje obiskovalcev zelo veliko, vendar smo morali zaradi omejitve števila obiskovalcev, vezanih na ukrepe, sprejeti ukrep, da nismo sprejemali zunanjih obiskovalcev. Gostom, ki so bivali v naših nastanitvenih objektih, smo omogočili obisk v treh različnih terminih in triurnih časovnih intervalih. Leto smo zaradi omejitev tako zaključili s 33 tisoč zunanjimi obiskovalci, kar je samo 37 % realizacije leta 2019. Savna svet Termalija je za zunanje goste posloval samo v prvih treh mesecih, kasneje pa je bil zaradi številnih omejitev, povezanih z epidemijo, in glede na priporočila zaprt za zunanje obiskovalce, v zelo omejenem obsegu so savne poslovale le za hotelske goste.

Termalni park Aqualuna

V letu 2020 je Aqualuno obiskalo 35 tisoč zunanjih obiskovalcev, kar predstavlja 77 % obiskovalcev iz leta 2019. Tudi tukaj je bilo število obiskovalcev nižje zaradi omejitev, vezanih na covid-19. Tako so bile npr. stornirane vse predhodno najavljene skupine. Število obiskovalcev smo sprotno prilagajali dovoljenemu številu obiskovalcev in kopalcev. V kritičnih delih posameznega dneva smo ob koncih tedna, ko je bila zasedenost na meji dovoljenega, termalni park za krajši čas zapirali. Kljub kratki sezoni in vsem omejitvam je bilo število obiskovalcev zadovoljivo, saj je Aqualuno skupaj s hotelskimi gosti obiskalo 102 tisoč obiskovalcev, kar predstavlja 90 % leta 2019.

Bazen Breza

Bazen Vodian je bil od meseca junija dalje v dopoldanskih urah v celoti namenjen rehabilitaciji in izvajanju vodene vadbe v vodi. Popoldanski čas pa je bil namenjen ostalim hotelskim gostom. Zunanjih skupin posameznih društev zaradi ukrepov, vezanih na covid-19, ni bilo.

Zdravstvene storitve

Tabela 8: Realizacija točk, opravljenih preko ZZS v Centru zdravja Olimia za leto 2020

	Leto 2020	Leto 2019	Leto 2018	Indeks 20/19	Indeks 20/18
Stacionarno zdravljenje	363.853	461.448	458.556	78,9	79,3
Ambulantno zdravljenje	440	1.015	1.467	43,3	30,0
SKUPAJ	364.293	462.463	460.023	78,8	79,2
Ambulantna fizioterapija	2.078	3.954	3.329	52,6	62,4
Število oskrbnih dni	18.046	22.381	22.031	80,6	81,9

V Centru zdravja smo leto 2020 začeli z načrtovanimi rezultati in polno izvedbo vseh terapij. Po ponovnem odprtju v mesecu maju pa smo zaradi ukrepov, vezanih na covid-19, bili primorani prepoloviti število pacientov ambulantne terapije. Po sprostitvi in ponovni možnosti izvajanja stacionarne rehabilitacije smo čez poletne mesece do konca meseca septembra sprejeli vse paciente po odločbah, ki so prihajale v spomladanskih mesecih. Pri izvedbi terapij smo morali upoštevati vse ukrepe in smo temu primerno v celoti spremenili proces dela fizioterapevtov. Stacionarno rehabilitacijo smo izvedli v celoti glede na prejete stacionarne odločbe, ki pa jih je bilo zaradi manjšega števila opravljenih operacij manj kot v preteklih letih. Prihodki s strani ambulantne rehabilitacije so bili narejeni v skladu z ukrepi in dovoljenim številom obravnav, vezanih na ukrepe. Samoplačnike smo sprejemali samo v okviru razpoložljivih prostorskih zmožnosti in razpoložljivosti kadra.

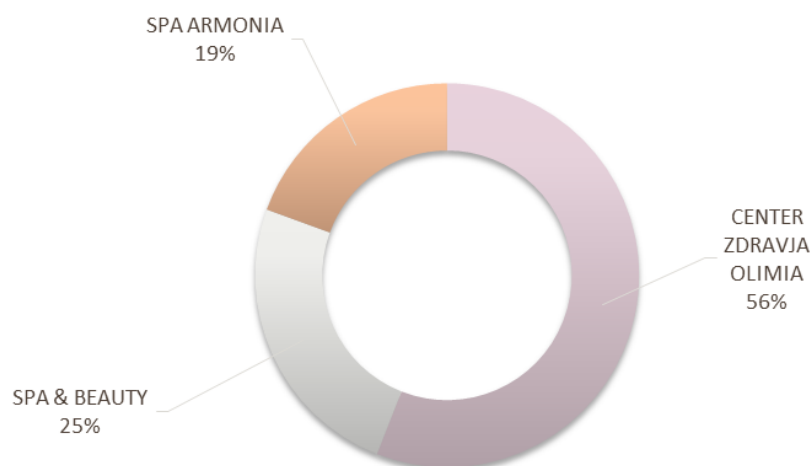


Masaže in wellness postopki

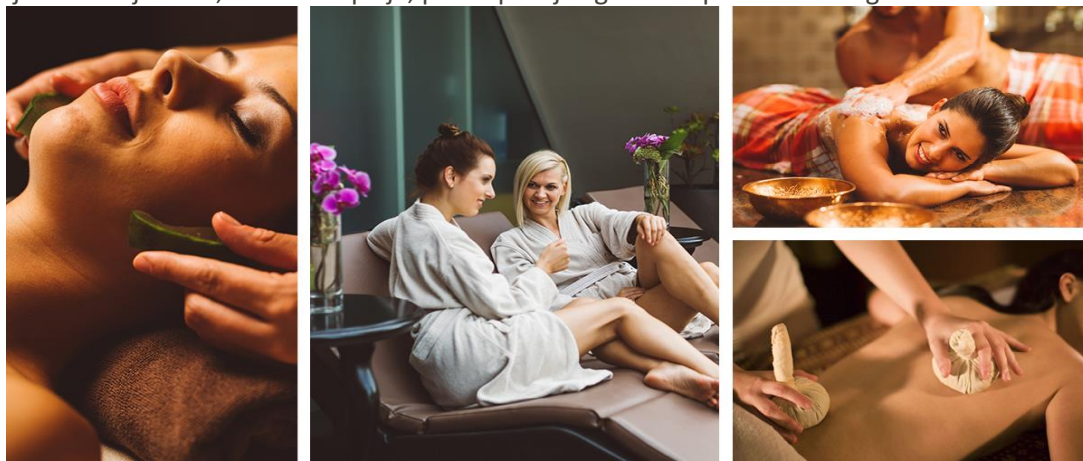
Tabela 9: Prikaz masaž in wellness postopkov

	Leto 2020	Leto 2019	Leto 2018	Indeks 20/19	Indeks 20/18
CENTER ZDRAVJA OLIMIA	13.058	15.720	18.075	83,1	72,2
SPA & BEAUTY	5.744	12.212	9.177	47,0	62,6
SPA ARMONIA	4.535	13.345	14.485	34,0	31,3
SKUPAJ	23.337	41.277	41.737	56,5	55,9

Graf 12: Struktura masaž in wellness postopkov po prostorih



Do prvega zaprtja v mesecu marcu so bili rezultati zadovoljivi, saj smo v wellnessu dosegli 83 % realizacije preteklega leta. Po odprtju v mesecu juniju smo bili soočeni s popolnoma novo strukturo gostov, ki so v večini za bivanje uporabili turistične bone. Nov gost ni bil več wellness gost, kot smo ga poznali do sedaj, poznavanje naših storitev in učinek terapij na počutje mu nista bila poznana, zato se je povpraševanje po wellness storitvah drastično zmanjšalo. Kljub različnim aktivnostim povpraševanja prodaje po kompleksu, ki je bil v času odprtja polno zaseden, nam ni uspelo dosegati načrtovanih rezultatov. V letu 2020 smo v obeh wellnessih skupno opravili 10 tisoč postopkov, kar predstavlja zgolj 40 % realizacije leta 2019. Znižanje števila masaž v Centru zdravja Olimia je bilo posledica upada samoplačniških gostov zaradi omejitev covida-19, kljub temu pa smo na letni ravni realizirali 83 % postopkov preteklega leta. Zaposlene smo zaradi obvladovanja stroškov in potrebe po delu na drugih lokacijah znotraj enote, ves čas odprtja, prerazporejali glede na potrebe v druge mikro enote.



Uspešnost poslovanja družbe Terme Olimia

Izkaz poslovnega izida

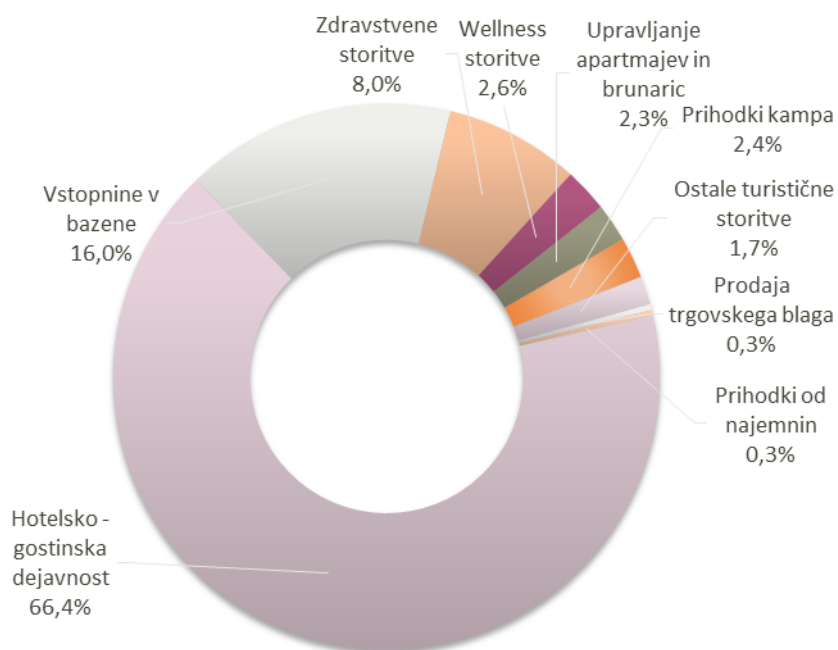
Prihodki od prodaje

V letu 2020 so se prihodki od prodaje zaradi omejenega poslovanja pod vplivom epidemije covid-19 pomembno znižali. V letu 2020 smo ustvarili 16.663.448 EUR prihodkov in tako dosegli le 66,6 % realizacije leta 2019. Največji upad prihodkov je bil zabeležen na področju bazenov, savn in wellnesa, skratka dejavnosti, ki so jih številne omejitve in priporočila prizadeli najbolj in je bilo poslovanje znatno zmanjšano. Glede na to, da je bilo v letu 2020 večino poslovanja ustavljenega kar 150 dni, nam je v mesecih, ko smo poslovali, velik del izpada prihodkov uspelo nadomestiti na področju hotelsko-gostinske dejavnosti, pri zdravstvenih storitvah pa smo programe iz naslova ZZS izvajali tudi, ko preostali del kompleksa ni deloval.

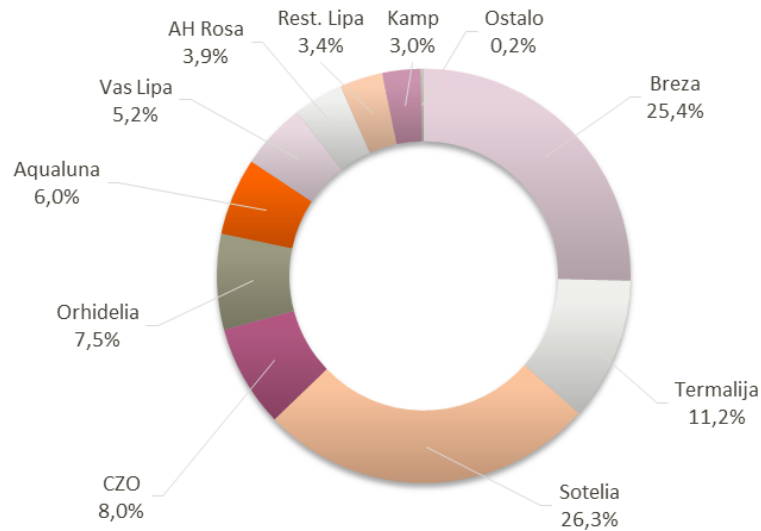
Vsi prihodki v letu 2020 so bili ustvarjeni na lokaciji v Termah Olimia.

Prihodki, ki so bili ustvarjeni s strani tujih gostov, znašajo 2,6 mio EUR, kar predstavlja 15,5 % vseh prihodkov od prodaje.

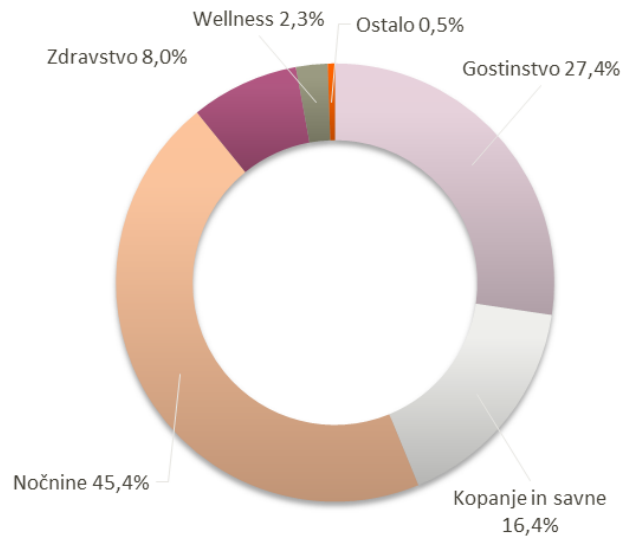
Graf 13: Struktura prihodkov od prodaje po dejavnostih



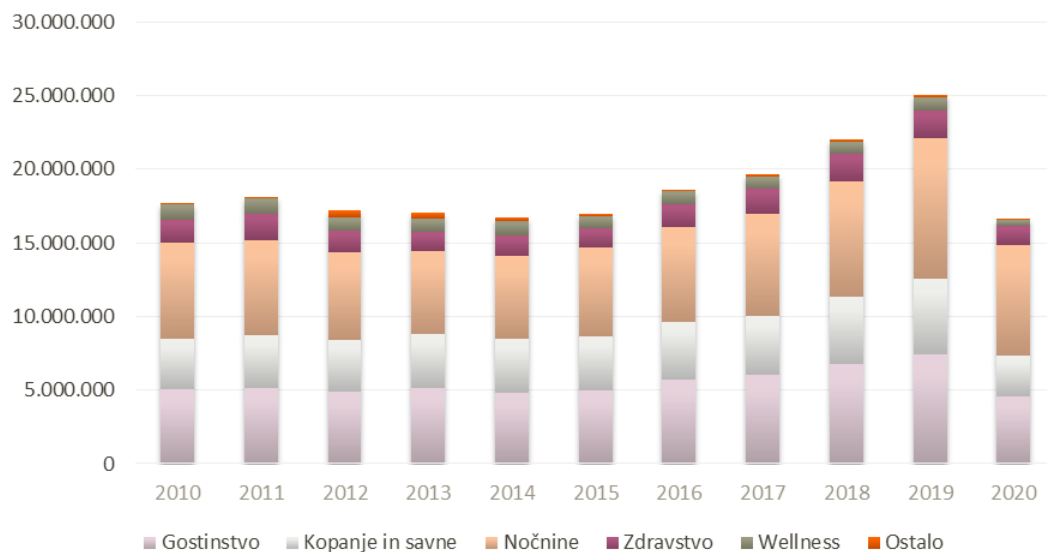
Graf 14: Struktura prihodkov od prodaje po objektih



Graf 15: Struktura prihodkov od prodaje po profitnih centrih



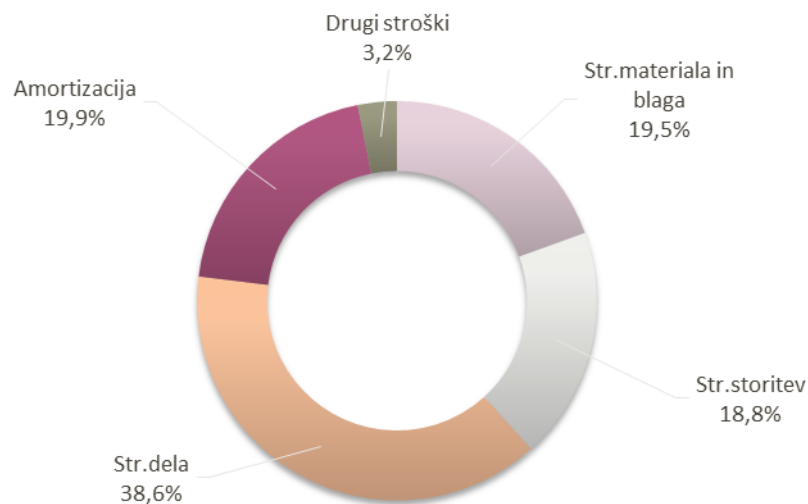
Graf 16: Gibanje prihodkov iz prodaje v letih 2010–2020



Poslovni odhodki

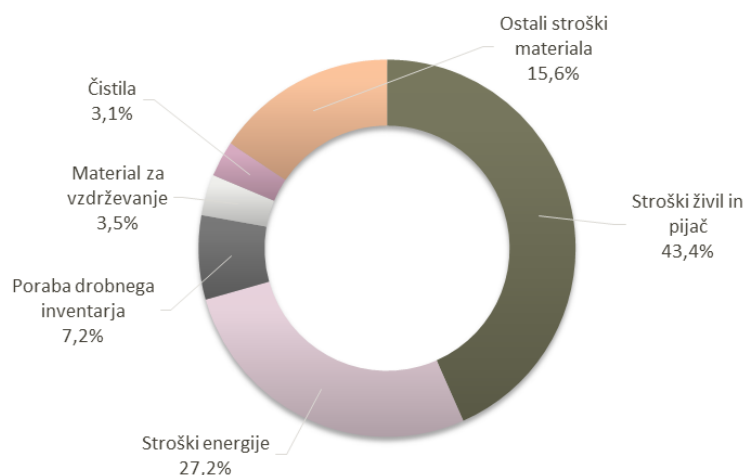
Poslovni odhodki v letu 2020 so znašali 17.023.533 EUR in predstavljajo 89,7 % realizacije leta 2019.

Graf 17: Struktura poslovnih odhodkov



Stroški materiala, ki so neposredno povezani s prihodki, so bili v večini v korelaciji, odstopali so stroški čistil in potrošnih materialov, ki so bili višji zaradi dodatnih ukrepov, ki so bili sprejeti za preprečevanje širjenja virusa. Stroške energije smo optimizirali in v času zaprtja kompleksa skrbeli za optimalno porabo elektrike in ogrevanja; tako nam je kljub 40-odstotnemu dvigu cene elektrike v primerjavi z letom 2019 stroške energije uspelo obdržati na 88 % preteklega leta. Zaprtje kompleksa smo izkoristili tudi za popravila, ki jih v času polnega obratovanja težje izvedemo, zato so bili stroški materiala za vzdrževanje v primerjavi z ostalimi stroški nekoliko višji. Med ostale stroške materiala so vključeni poraba vode, klor za bazene, sanitetni material, hotelski standardi, pisarniški material, dekorativni material, propagandni material, tiskovine in drugi materiali.

Graf 18: Struktura stroškov materiala



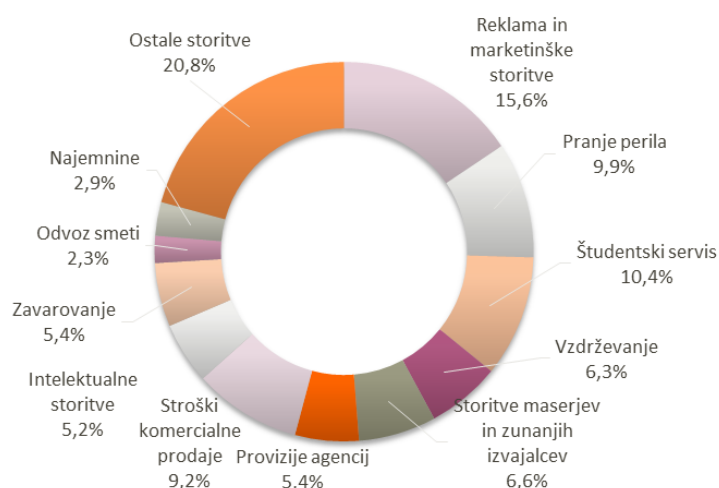
Stroški storitev so v letu 2020 dosegli 68,5 % realizacije preteklega leta. Vsi stroški storitev, odvisni od prihodkov, so bili v korelaciji z nižjimi prihodki. Večino fiksnih stroškov storitev – vzdrževalne pogodbe in oglaševanje – smo v mesecih, ko nismo poslovali, uspešno znižali, ker smo se z dobavitelji dogovorili za zamrznitev oz. minimalno zaračunavanje stroškov. Prav tako smo v obdobju, ko nismo obratovali, izvedli določena vzdrževalna dela, ki jih v času polnega obratovanja težje izvedemo.

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 v letu zaradi visoke zasedenosti v poletnih mesecih višji, vendar v korelaciji s prihodki iz tega naslova.

Stroški najemnin so fiksni in se nanašajo na kratkotrajna najemna razmerja ter na najemna razmerja za sredstva manjših vrednosti, zato so bili samo 8 % nižji kot preteklo leto.

Med ostale stroške storitev so vključeni: poštne in telefonske storitve, povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom, plačilni promet in bančne storitve, glasba za animacijo, storitve varovanja in drugi stroški.

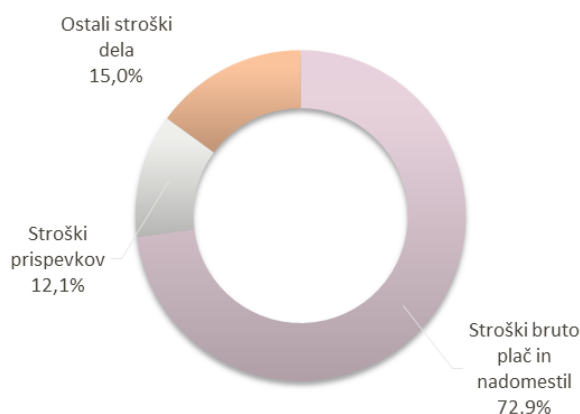
Graf 19: Struktura stroškov storitev



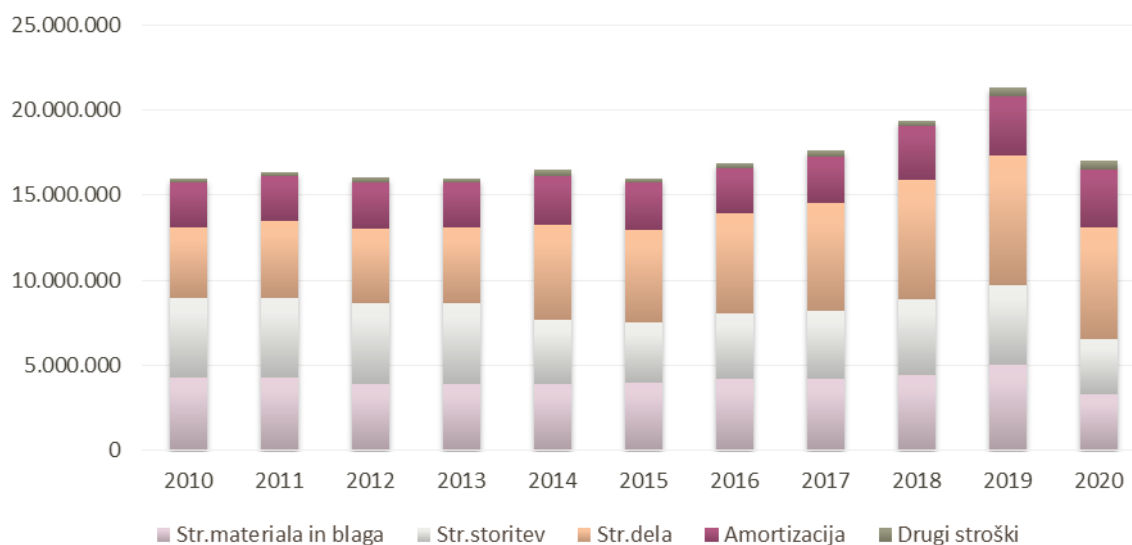
Stroški dela so v letu 2020 znašali 6,6 mio EUR in so bili glede na preteklo leto kljub zakonskemu dvigu minimalnih plač zaradi epidemije in omejenega obratovanja nižji. V času, ko nismo obratovali, je bilo večina zaposlenih na čakanju na delo doma, tisti zaposleni, ki niso imeli zagotovljenega varstva otrok, pa so v obdobjih, ko je to dopuščal zakon, izkoristili možnost odsotnosti zaradi višje sile.

Ostali stroški dela se nanašajo na regres, ki je bil glede na odlično oddelano poletno sezono izplačan v višjem znesku, kot ga določa kolektivna pogodba. Stroški vključujejo tudi vkalkulirani strošek nagrade za poslovno uspešnost zaposlenim, ki bo ob izpolnjenih pogojih izplačana v naslednjem letu.

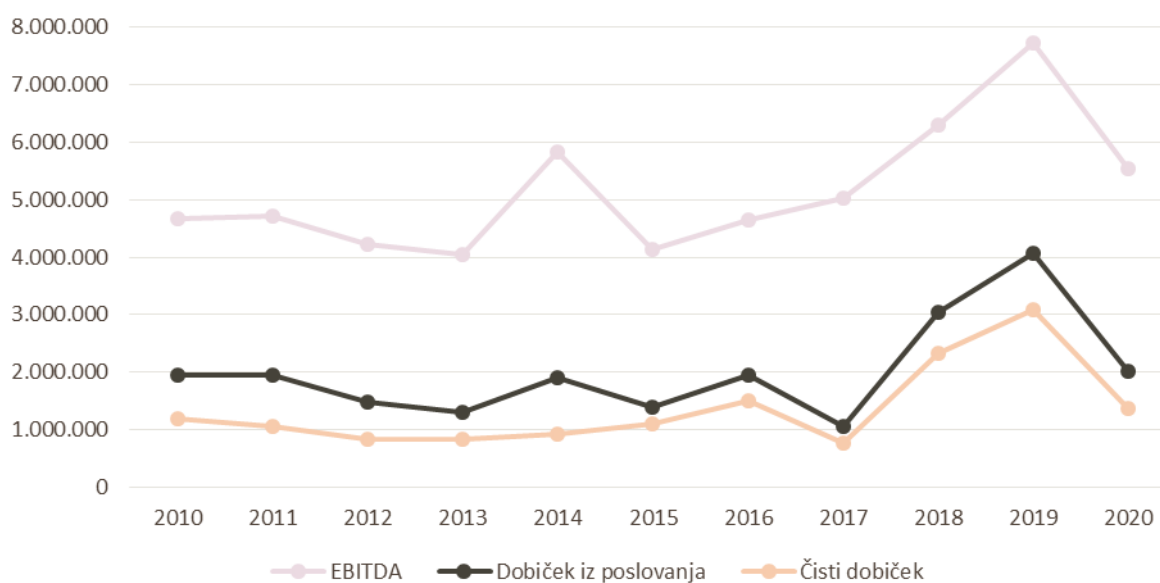
Graf 20: Struktura stroškov dela



Graf 21: Gibanje strukture stroškov iz poslovanja v letih 2010–2020



Graf 22: Gibanje EBIT, EBITDA in čistega dobička po letih

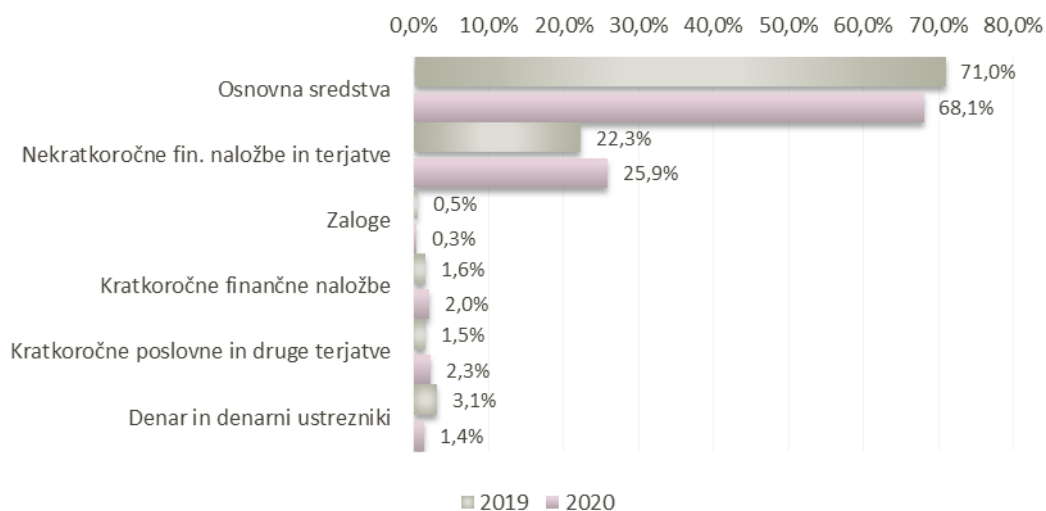


Iz grafa je razvidno, da so do pojava epidemije covid-19 v letu 2020 konstantno rasli tako EBIT in EBITDA, prav tako pa tudi čisti dobiček. Manjše motnje so bile v letu 2014 zaradi učinkov pripojitve družbe Terme Olimia bazeni, d. d., in v letu 2017 zaradi prevrednotovalnih poslovnih odhodkov v skupnem znesku 1.254.768 EUR, ki so nastali zaradi prenove Wellnessa Termalija in Gostišča Lipa. V letu 2020 se je trend rasti obrnil navzdol zaradi vpliva epidemije, še vedno pa lahko poslovanje leta ocenimo kot relativno dobro.

Izkaz finančnega položaja

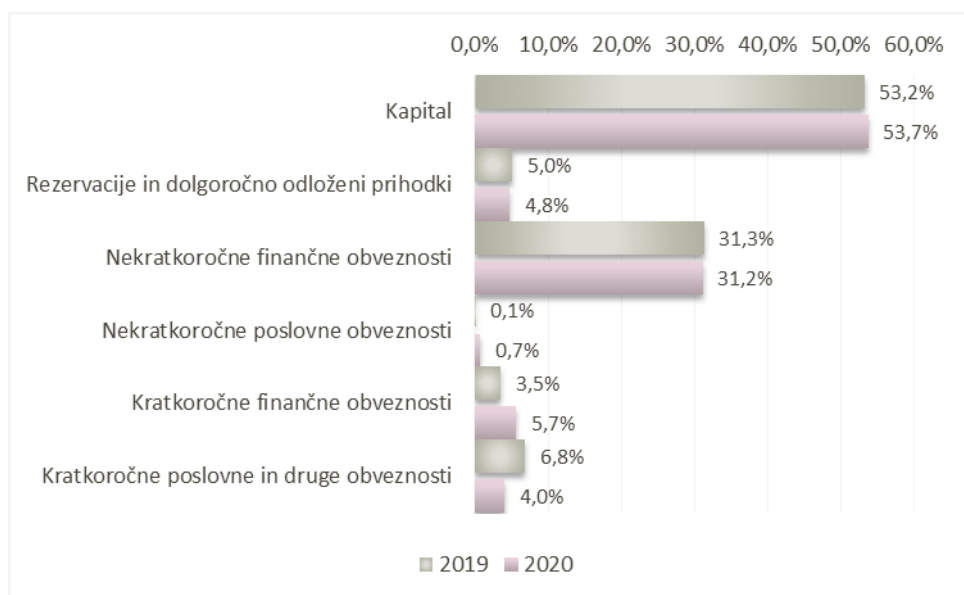
Bilančna vsota družbe je na dan 31. 12. 2020 znašala 72,7 mio EUR in je bila za 2,7 % višja kot konec leta 2019.

Graf 23: Struktura sredstev



V strukturi sredstev družbe so dolgoročna sredstva predstavljala 94 %, kratkoročna sredstva pa 6 %.

Graf 24: Struktura virov sredstev



V strukturi virov sredstev je bil kapital udeležen s 54 %, dolgoročne obveznosti 37 % in kratkoročne obveznosti z 9 %.

7 POMEMBNEJŠI DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Epidemija koronavirusa covid-19

Zaradi nestabilne epidemiološke situacije v državi ostaja v času priprave Letnega poročila na področju ukrepov in omejitev, ki zadevajo odpiranje dejavnosti v turizmu, situacija nespremenjena. Nastanitveni objekti za komercialne goste tako ostajajo zaprti, edine storitve, ki jih lahko trenutno izvajamo, pa so ambulantne terapije in zdraviliško zdravljenje. S tako omejenim obsegom poslovanja smo letos v prvem četrtletju leta 2021 ustvarili zgolj dobrih 6 % prihodkov, ki smo jih v enakem obdobju ustvarili v preteklih letih. Posledično samo v prvih treh mesecih leta 2021 beležimo izpad nekaj manj kot 6 mio EUR.

Zaradi izredno negotovih razmer na trgu smo v načrtu poslovanja za leto 2021 predvideli tri različne scenarije poslovanja; optimističnega, realističnega in pesimističnega.

Četudi bo okrevanje gospodarstva in turistično povpraševanje na tujih trgih počasnejše, kot smo predvideli, je spodbuden podatek, da bo na domačem trgu po odprtju turistične dejavnosti na voljo še za skoraj 230 mio EUR neizkoriščenih turističnih bonov. Glede na izkušnje iz leta 2020 verjamemo, da bo to dovolj za nadomestitev večjega dela izpada na tujih trgih. Največji vpliv na poslovanje in rezultate v letu 2021 bo torej imelo dejstvo, kdaj oziroma kako hitro se bo odprla dejavnost in kakšni bodo nadaljnji omejitveni ukrepi. Pri tem bo sprejetje interventnega zakona za področje turizma, ki ga pripravlja vlada, zagotovo imelo pozitivne vplive in bo v pomoč tudi naši družbi, nikakor pa ti ukrepi ne bodo mogli nadomestiti izpada prihodkov iz poslovanja.

Vsekakor je izredno pomembno, da je situacija v družbi stabilna in trenutno obstoj družbe nikakor ni ogrožen. Takšno stanje smo dosegli predvsem z odličnim poslovanjem in doseganjem rekordnih rezultatov pred nastopom krize, pa tudi zahvaljujoč hitremu ukrepanju in prilagoditvi razmeram po nastopu težav zaradi covid-19. Ne glede na to bo z vsakim mesecem, ko ne obratujemo, položaj težji, višina letošnjih rezultatov pa bo v prvi vrsti odvisna od tega, kdaj bo odprta turistična dejavnost.

8 VEČJE INVESTICIJE V LETU 2021

Glede na situacijo v preteklem letu in še trajajočo epidemijo v letu 2021 ne načrtujemo velikih infrastrukturnih investicij, kljub temu pa bomo izkoristili napovedan javni razpis za sofinanciranje daljinskega ogrevanja na obnovljive vire ter zaradi dotrajanosti obstoječe opreme, predvsem pa zaradi večjih potreb po energiji v našem kompleksu, izvedli celovito prenavo kotlovnice z vso pripadajočo opremo. Pred glavno poletno sezono bomo zaradi pomanjkanja parkirnih prostorov izgradili novo parkirišče neposredno pod cesto, v okviru katerega bomo pridobili parkirne prostore za 5 avtobusov in nekaj manj kot 100 osebnih avtomobilov.

V letu 2021 bomo dokončali zunanjo ureditev pred hotelom Breza in tako naredili še zadnji korak pri zaključku investicije, ki smo jo s prenavo restavracije začeli v letu 2020.

Ostalih večjih vlaganj ne bo, z izjemo nujnih projektov na področju investicijskega vzdrževanja, v okviru katerega bomo zamenjali bazensko folijo v pristajalnem bazenu v Aqualuni, obnovili in posodobili sanitarije v Kampu Natura, zamenjali lesene fasadne obloge na prehodu med Termalijo in Orhidelio, keramiko na zunanji ploščadi ob bazenu v Orhidelii ter nadaljevali s celovito obnovo in posodobitvijo kopalnic v apartmajih v Vasi Lipa in Aparthotelu Rosa.

9 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE IN AKTIVNOSTI NA PODROČJU RAZISKAV IN RAZVOJA

DIGITALNI MARKETING in DIGITALIZACIJA POSLOVANJA

Ob vse večji uporabi pametnih naprav v družbi in glede na pretekli razvoj ter trenutne trende bomo nadaljevali proces digitalizacije in avtomatizacije poslovanja, ki bo poleg bolj personaliziranih doživetij omogočal tudi hitrejša reakcije in prilagoditve na trgu. Uvajamo in vzpostavljamo novo podatkovno skladišče, v katero se bodo stekale informacije o naših gostih in njihovih navadah in na podlagi katerih bomo lahko hitreje prilagajali procese dela zahtevam gostov tudi na terenu. Podatkovno središče bo povezano z modernim programskim orodjem (MAUTEC), s katerim bomo lahko bolj izpopolnjeno in ciljno pripravljali in spremljali večje število prodajno-promocijskih akcij in ob tem servisirali goste z bonitetami, ki jih bo nudil prenovljeni lojalnostni sistem.

PROJEKT ZAME, ZATE, ZA NAS

Osrednjo razvojno strategijo bomo tudi v letu 2021 gradili na selfness projektu, ki zajema vse organizacijske enote v Termah Olimia. Osrednja razvojna strategija, vezana na selfness projekt ZAME, ZATE, ZA NAS, je namreč v letu 2020 zaradi covid-19 napredovala počasneje, kot smo si želeli. Zaradi zaprtja v drugem valu epidemije smo bili primorani zaprositi za podaljšanje projekta na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo. V času, ko smo bili odprti, smo razvijali aplikacijo in pridobivali podatke za zadnjo fazo izvedbe aplikacije. Testno obdobje aplikacije in programov pa bo izvedeno takoj ob ponovnem odprtju kompleksa. Glede na situacijo načrtujemo, da bomo lahko v oktobru 2021 zaključili vse aktivnosti, vezane na projekt, in bomo lahko programe ponudili gostu.

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

SKRIB ZA KREPITEV ČUJEČNOSTI IN DOBREGA POČUTJA GOSTOV

V službi animacije smo si v preteklem letu smelo zastavili razvoj na področju zvočnih programov, kar nam je v veliki meri tudi uspelo. Za v prihodnje še zmeraj ostajajo izzivi za morebitne nadgradnje vpeljave zvočnih vsebin kot tudi intenzivnejše ponujanje in posledična prodaja zvočnih masaž po Petru Hessu. Načrtujemo širiti mrežo sodelavcev, profesionalnih izvajalcev zvočnih programov s prenosom znanja in s strokovnimi usposabljanji. Pri izboru storitev za goste ostajamo usmerjeni v vsebine, ki jih izvajamo v naravi, ki podpirajo čuječnost in pomagajo pri samorazvoju osebe. Zagotovo pa nas na področju animacije čaka izziv, kako prilagoditi obstoječe razmere in obenem zagotoviti dovolj pester in zanimiv program za posamezne segmente gostov.

10 UPRAVLJANJE TVEGANJ

Pri opravljanju svojih dejavnosti se družba srečuje in sooča z različnimi tveganji. Pravilno ter pravočasno prepoznavanje in upravljanje le-teh nam omogoča, da se primerno pripravimo in prilagodimo aktivnosti ter procese na način, da preprečimo ali v največji meri zmanjšamo vpliv na uspešnost poslovanja.

Proces upravljanja z različnimi tveganji je sestavljen iz več faz, in sicer:

- identifikacija vseh potencialnih tveganj, ki lahko vplivajo na poslovanje,
- analiza in ocena verjetnosti tveganj, ki smo jih identificirali,
- opredelitev aktivnosti in porazdelitev odgovornosti, da v največji meri omejimo določeno tveganje,
- stalni nadzor in spremljava delovanja na način, da v največji meri zmanjšamo vpliv posameznega tveganja,
- stalna komunikacija in izmenjava informacij glede uspešnosti pri upravljanju posameznih tveganj.

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

STRATEŠKA TVEGANJA

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

Tržno tveganje

Zaradi izrazitega vpliva pandemije covid-19 na vseh ravneh so ostala tržna tveganja, na katera smo bili fokusirani do zdaj, delno izgubila pomen. V ospredje so postavljena druga tveganja, na katera moramo biti pripravljeni, da jih bomo lahko uspešno in pravočasno obvladovali:

- **Z vidika TRŽIŠČ:**

- obstaja tveganje, da bodo ukrepi pristojnih institucij na emitivnih tržiščih omejevali prehajanja mej in zahtevali posebne dokumente za potovanje (negativni testi, cepilni potni listi ...), kar lahko povzroči upad zanimanja za potovanja v tujino;
- obstaja tveganje, da bodo lokalne vlade, ki delujejo na glavnih emitivnih tržiščih, pripravile protekcionistične ukrepe za stimulacijo in subvencioniranje domačih potovanj, kar bo zmanjšalo interes za potovanja v tujino in s tem povzročilo zmanjšanje povpraševanja po naših storitvah in kapacitetah;
- obstaja epidemiološko tveganje na posameznih tržiščih, ki lahko v določenem obdobju onemogoči vstop gostov iz teh tržišč v Slovenijo;
- zaradi posledic krize lahko pride do upada kupne moči na posameznih tržiščih, tako obstaja tveganje, da se bodo na teh trgih gosti, ki sicer tradicionalno izbirajo termalni oddih, odločili za cenejše opcije ali pa sploh ne bodo potovali, zaradi česar se bo povpraševanje na trgu zmanjšalo.

Vsa zgoraj navedena tveganja bomo poskušali minimalizirati na način organizirane stalne spremljave dogajanja na glavnih emitivnih trgih in z uvedbo tedenskega poročanja glede novosti. Na podlagi ugotovitev bomo sprejemali določene ukrepe predvsem pri upravljanju promocije, pri čemer se bomo usmerjali na tržišča, kjer so vplivi in omejitve najmanjši.

- Z vidika GOSTA:

- obstaja tveganje o spremenjenih nakupnih navadah, ko se bodo zaradi negotovih razmer, ki smo jim bili priča v zadnjem obdobju, gosti za rezervacijo svojega oddiha odločili tik pred odhodom. Posledice spremenjenih navad bodo znižanje povprečnih cen in težje načrtovanje ter s tem povezano dražje poslovanje;
- obstaja tveganje, da bo del gostov zaradi možnosti okužbe imelo strah pred potovanji in bodo namesto preživljanja prostega časa v hotelih, bazenih ter nasploh v objektih in destinacijah, kjer se zadržuje večje število ljudi, izbirali butične destinacije, na katerih je manjše število gostov;
- zaradi posledic krize obstaja tveganje, da bodo gosti iskali cenejše počitnice ali pa skrajševali dobo bivanja;
- zaradi omejitev pri poslovanju in izvajanju določenih storitev obstaja nevarnost, da gostom naš produkt ne bo več dovolj privlačen in bo zato povpraševanje manjše.

Najpomembnejši del obvladovanja prodajnega tveganja je spremljava gibanja in trendov pri nakupnih navadah in potrebah naših kupcev. Prodajno tveganje bomo zmanjšali s stalno in ustrezno prilagoditvijo tako vsebinskega kot tudi cenovnega dela ponudbe, kar nam omogoča fleksibilna cenovna politika in tudi hitro prilagajanje ponudbe na terenu zaradi organiziranega sistema digitalne promocije in komuniciranja s strankami.

- Z vidika POSLOVANJA:

- obstaja tveganje, da bodo določene omejitve poslovanja obstajale še daljši čas in se bodo tudi spreminjale (popuščale ali zaostrovale). Govorimo o prepovedi izvajanja določenih storitev (npr. parna savna, programi vrtnčenja zraka) ali o omejitvah pri številu obiskovalcev. Oboje posledično vpliva na število obiskovalcev in posledično na nižje prihodke.

To tveganje bomo najlažje obvladovali z organiziranim in inteligentnim upravljanjem kapacitet, kjer bomo iz preteklih navad gostov predvideli uporabo posameznih storitev in z dnevnim načrtovanjem zasedenosti posameznih kapacitet izkoriščali skrite potenciale.

Razvojno tveganje

Izredno hiter razvoj tehnologije in predvsem različnih digitalnih orodij spreminja vedenje in nakupne navade gostov. Pandemija, v kateri je bila moderna IT komunikacijska tehnologija za nekatere edini komunikacijski kanal s svetom, je splošno uporabo te tehnologije še pospešila in jo razširila tudi med tiste bolj zadržane uporabnike modernih tehnologij. Zaradi tako hitrih sprememb in trenutnega trenda vse večje uporabe digitalnih orodij predvsem pri turizmu obstaja tveganje, da lasten razvoj digitalnih orodij ne bo dovolj hitro sledil razvoju v bitki z globalnimi velikani, ki vlagajo milijarde evrov v orodja in algoritme, ki potrošnike priklenejo na njihove prodajne kanale in uporabo njihovih platform za nakup storitev in blaga, nato pa jih z velikimi provizijami nudijo naprej poslovnim subjektom na trgu. Za zmanjšanje tega tveganja ves čas budno spremljamo trenutne trende in dogajanje na trgu in tudi sami pospešeno vlagamo v digitalizacijo in avtomatizacijo poslovanja na vseh področjih. Veliko sredstev vlagamo v personalizacijo prodaje in navezavo zvestih kupcev na naše lastne digitalne programe, kjer jim v kratkem času lahko ponudimo najbolj ugodno in njihovim željam prilagojeno ponudbo.

Kadrovsko tveganje

Visoko tveganje v turistično-gostinski panogi zaradi permanentnega pomanjkanja strokovno usposobljenih in visoko motiviranih kadrov je dodatno ogrozila situacija ob pojavu epidemije, kjer so določeni kadri zaradi težke situacije migrirali v druge gospodarske panoge in jih bo kasneje težko pridobiti nazaj. Da se na tem področju soočamo z velikim tveganjem pri zagotavljanju potrebnega števila kompetentnih kadrov, kaže neugodna starostna struktura in dokaj neugodna lokacija Terme Olimia, ki so že tako izven večjih urbanih središč, število prebivalcev na tem območju pa je manjše. Situacijo dodatno otežuje tudi nezanimanje mladih, ki se zaradi neugodnega in naporenega delovnega časa ter relativno nizkih plač v panogi težje odločijo za zaposlitev.

Vsa naštetá tveganja zmanjšujemo s stalnim ciljanim in aktivnim iskanjem strokovnega kadra tako na domačem kot tudi na tujih trgih. Kljub nizkemu interesu si novo delovno silo skušamo zagotoviti s štipendiranjem dijakov in študentov. Kljub dejstvu, da je zaradi epidemije in posledično zaprtja oz. omejitev dejavnosti v določenih obdobjih obseg dela precej zmanjšan, se trudimo zadržati dober kader. Hkrati ves čas pospešeno iščemo in zaposlujemo dodaten strokoven in usposobljen kader, ki v tej situaciji zaradi odpuščanj ali poslabšanja pogojev zapušča druge delodajalce, kar pa je celo pozitiven stranski učinek krize v povezavi z epidemijo.

Naložbeno tveganje

V manjši obliki obstaja tveganje zaradi potencialnih izgub v primeru nerealiziranih pričakovanih koristi – donosov v odvisni družbi. To tveganje se je v zadnjem letu nekoliko povečalo, saj smo v Termah Tuhelj izgubili tožbo iz leta 2012, iz obdobja, ko se je gradil hotel, vendar tudi ta dogodek ni pomembno zamajal stabilnosti družbe. S tem povezana tveganja smo pravočasno zaznali in sprejeli vse ukrepe, da je družba nemoteno poslovala dalje. Poslovanje odvisne družbe se je sicer v zadnjih letih pred krizo izrazito izboljšalo, kljub epidemiji solidno posluje tudi sedaj in je pričakovati pozitiven trend tudi v prihodnje. Ob koncu poslovnega leta smo naročili tudi cenitev odvisne družbe, ki je pokazala, da naložbe matične družbe ni treba slabiti.

Finančna tveganja so predstavljena v računovodskem delu poročila v poglavju 19.

11 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 2020.

Izjava o skladnosti s kodeksom upravljanja za leto 2020

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

Družba se trudi spoštovati izbrani kodeks v največji možni meri in ob upoštevanju specifik njenega poslovanja (dejavnost, velikost itd.).

V nadaljevanju so pojasnjena odstopanja od posameznih priporočil referenčnega kodeksa po načelu »spoštuj ali pojasni« za leto 2020. Če v letu 2020 posameznega določila nismo v celoti spoštovali in nameravamo to politiko v letu 2021 spremeniti, je to v skladu s točko 3.4.1 posebej navedeno.

3.1 Opredelitev vseh ciljev družbe v aktu o ustanovitvi družbe

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

4.2.4 Politika komuniciranja

Družba je v letu 2019 sprejela novo Politiko komuniciranja, s katero je natančno opredelila informacije, ki so lahko predmet komunikacije s posameznimi delničarji zunaj zasedanja skupščine. Politika komuniciranja je objavljena na spletni strani družbe. Vsaka informacija, ki je posredovana posameznemu delničarju, mora biti predhodno obravnavana na seji nadzornega sveta.

V skladu s sprejeto politiko družba vodi kronološki seznam tovrstne komunikacije, ki je na voljo vsem delničarjem na sedežu družbe in ni javno objavljen. Seznam komunikacije z delničarji v letu 2020 je pregledal tudi nadzorni svet na seji v mesecu aprilu 2021.

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

Družba Terme Olimia je gospodarska družba, ki za opravljanje svojih temeljnih dejavnosti potrebuje celovite in raznovrstne informacije, zato so t. i. »nejavni stiki« del vsakdanjih aktivnosti in komunikacije. Direktor družbe in člani nadzornega sveta so v letu 2020 preko udeležbe na raznih javnih dogodkih in srečanjih v lastni organizaciji ter na lokalnih in državnih dogodkih imeli stike s predstavniki ministrstev in vlade. Ta komunikacija se ni nikoli neposredno nanašala na odločitve organov vodenja in nadzora. Člani vodenja in nadzora svoje odločitve sprejemajo popolnoma samostojno in neodvisno.

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

Družba opravlja storitve zdravstvenega zavarovanja po pogodbi z ZZS.

5.1.3 Javna objava stroškov v povezavi z zagotavljanjem neekonomskih ciljev

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

6.2 Politika nasledstva

Uprava je enočlanska in jo predstavlja direktor, ki je bil potrjen v decembru 2019 za nov petletni mandat. Uprava ima določene namestnike v primeru njene odsotnosti po posameznih področjih dela. Nadzorni svet je zadalžil upravo, da namestnike usposobi za nadomeščanje v primeru njene odsotnosti. Uprava je sprejela tudi dokument upravljanja z nasledniki, v katerem je opredelila možne naslednike širšega vodstva.

6.5. Heterogenost sestave nadzornega sveta

Nadzorni svet je v letu 2020 sprejel kompetenčni profil za člane nadzornega sveta, v katerem so opredeljeni izobrazba, strokovna znanja, izkušnje, veččine in kompetence posameznih članov in sestava nadzornega sveta. V okviru akcijskega načrta samoocene za leto 2020 je nadzorni svet sprejel sklep za spremembo kompetenčnega profila z določitvijo profilov na ravni celotnega organa, in ne na individualni ravni članov, kar je bilo urejeno v letu 2021.

6.7 Neodvisnost vseh članov nadzornega sveta

V sestavi nadzornega sveta družbe prevladujejo neodvisni člani. Odvisnost ene članice je bila razkrita ob kandidaturi in se nanaša na prekoračitev limita dolžine skupnega mandata. Kandidatura te članice je bila potrjena s strani kadrovske komisije Slovenskega državnega holdinga in akreditacijske komisije Kapitalske družbe.

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

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

9.2.1 Vzpostavitev sistema upravljanja tveganj

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

V okviru akcijskega načrta samoocene za leto 2020 je nadzorni svet sprejel sklep o nadgradnji poročanja o tveganjih v obliki priprave registra tveganj in metodologije za merjenje teh tveganj.

9.2.3 Vzpostavitev notranje revizijske službe

Nadzorni svet je na podlagi proučitve prakse drugih družb v turistični panogi ter poročila pooblaščenega revizorja o ustreznosti notranjih kontrol ocenil kot ustrezno usmeritev uprave, da se naloge notranjega nadzora in kontrol še naprej izvajajo v interni službi kontrolinga.

Revizijska komisija bo v skladu s sprejetim poslovníkom letno preverjala potrebo po vzpostavitvi funkcije notranje revizije.

10.1.1 Opredelitev vsebine etičnega kodeksa

Družba uporablja svoj etični kodeks, ki je oblikovan zelo praktično in glede na specifično dejavnosti družbe ter je osredotočen predvsem na ravnanje zaposlenih. Etični kodeks ne vsebuje priporočil, ki se nanašajo na odnos organov vodenja do zaposlenih, delničarjev, družbene skupnosti in medijev. Ta del je v celoti opredeljen v dokumentu Politika upravljanja družbe Terme Olimia, d. d.

10.1.3 Objava etičnega kodeksa na spletni strani družbe

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

11. Skladnost in integriteta

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

Na predlog nadzornega sveta je uprava že začela aktivnosti na področju korporativne integritete, s katerimi bo nadaljevala v letu 2021 in določila pooblaščenca za korporativno integriteto.

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

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

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

Z izvajanjem notranjih kontrol dosegamo naslednje tri sklope ciljev družbe:

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

Računovodsko kontroliranje temelji na načelih resničnosti in delitve odgovornosti, na kontroli izvajanja poslov, ažurnosti evidenc, usklajenosti stanja, izkazanega v poslovnih knjigah, in dejanskega stanja. Družba ima za izvajanje kontrol učinkovito organizirano računovodsko službo in službo kontrolinga.

Tveganja, s katerimi se družba srečuje, ter njihovo obvladovanje je bilo podrobneje predstavljeno v poglavju 10 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 kakršni koli dogovori med delničarji, ki bi lahko povzročili omejitev prenosa delnic ali glasovalnih pravic.

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

Pravila družbe o imenovanju in zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora

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

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

Politika raznolikosti

Nadzorni svet družbe je v marcu 2020 skupaj z upravo sprejel Politiko raznolikosti, ki vsebuje tudi nekatere merljive cilje izbranih vidikov raznolikosti. Sestava organov vodenja in nadzora družbe v letu 2020 je skladna s pobudo Združenja nadzornikov Slovenije za prostovoljno doseganje ciljne spolne raznolikosti v višini 40 % za člane nadzornih svetov in skupaj 33 % za člane nadzornih svetov in uprav manj zastopanega spola do konca leta 2026.

Spremembe statuta

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

Delovanje skupščine

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

Na skupščini 27. 8. 2020 so bili delničarji družbe seznanjeni z Letnim poročilom in Poročilom nadzornega sveta o rezultatih preveritve Letnega poročila za poslovno leto 2019, s prejemki članov organov vodenja in nadzora, s politiko prejemkov članov organov vodenja in s poročilom o upravljanju s tveganji iz naslova pandemije covid-19. Delničarji so odločali in sprejeli sklepe o uporabi bilančnega dobička, o podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu za leto 2019 ter o začasnem znižanju prejemkov članov nadzornega sveta.

Podatki o organih vodenja in nadzora

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

Delovanje uprave

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

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

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

Delovanje nadzornega sveta

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

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

Nadzorni svet je v začetku leta 2020 v skladu z zakonskimi zahtevami oblikoval revizijsko komisijo.

SESTAVA NADZORNEGA SVETA V LETU 2020

Ime in priimek	Funkcija	Prvo imenovanje na funkcijo	Zaključek funkcije	Predstavnik kapitala/zaposlenih	Udeležba na sejah glede na skupno število sej	Državljanstvo	Letnica rojstva	Izobrazba	Neodvisnost	Obstoj konflikta interesov	Članstvo v organih nadzora z družbo nepovezanih družb
Bernarda Babič	predsednica	30. 6. 2016	10. 9. 2021	kapitala	15/15	slovensko	1966	magistra znanosti s področja poslovne politike in organiziranja	DA	NE	
Tadeja Čelar	namestnica predsednice	12. 3. 2001	10. 9. 2021	kapitala	15/15	slovensko	1970	univ. dipl. ekon.	NE (zaradi števila mandatov)	NE	Union hoteli, d. d.
Marko Tišma	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	kapitala	15/15	slovensko	1967	univ. dipl. ekon.	DA	NE	SID banka, d. d. DUTB, d. d.
Zlatko Vili Hohnjec	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	kapitala	15/15	slovensko	1953	univ. dipl. ekon.	DA	NE	SID banka, d. d. Istrabenz turizem, d. d.
Ivan Pelc	član	4. 5. 2001	10. 9. 2021	zaposlenih	15/15	slovensko	1959	univ. dipl. inž. str.	DA	NE	
Andrej Pust	član	10. 9. 2017	10. 9. 2021	zaposlenih	15/15	slovensko	1975	tehnolog prometa	DA	NE	

SESTAVA REVIZIJSKE KOMISIJE V LETU 2020 – člani nadzornega sveta

Ime in priimek	Funkcija	Prvo imenovanje na funkcijo	Udeležba na sejah glede na skupno število sej
Zlatko Vili Hohnjec	predsednik komisije	30. 1. 2020	8/8
Marko Tišma	član komisije	30. 1. 2020	8/8
Ivan Pelc	član komisije	30. 1. 2020	8/8

ZUNANJA ČLANICA REVIZIJSKE KOMISIJE

Ime in priimek	Prvo imenovanje na funkcijo	Udeležba na sejah glede na skupno število sej	Državljanstvo	Letnica rojstva	Izobrazba	Strokovni profil	Članstvo v organih nadzora z družbo nepovezanih družb
Vesna Štager	24. 2. 2020	5/7	slovensko	1978	doktorica ekonomskih znanosti	strokovno znanje iz računovodstva, revizije, financ in davčin	

V Podčetrtku, 10. 5. 2021

Direktor družbe
Florjan Vasle

12 POROČILO NADZORNEGA SVETA

Sestava in delovanje nadzornega sveta

V skladu s statutom nadzorni svet družbe sestavlja šest članov, pri čemer so štirje predstavniki delničarjev in dva predstavnika zaposlenih, ki jih je izvolil svet delavcev.

V letu 2020 so nadzorni svet sestavljali naslednji člani:

- predstavniki delničarjev:
 - Bernarda Babič (predsednica),
 - Tadeja Čelar (namestnica predsednice),
 - Marko Tišma in
 - Zlatko Vili Hohnjec,
- predstavnika zaposlenih:
 - Ivan Pelc in
 - Andrej Pust.

Nadzorni svet je ob izdelavi samoocene za leto 2020 ponovno potrdil ustrezno strokovno usposobljenost vseh svojih članov. Vsi predstavniki kapitala imajo veliko izkušenj pri delu v različnih velikih sistemih s statusom subjekta javnega interesa, oba predstavnika delavcev pa s svojimi specifičnimi znanji s področja investicij in prodaje pomembno dopolnjujeta spekter znanj celotne sestave. Zaradi velike povezanosti družbe s ponudbo lokalnega okolja je pomembna prednost tudi dejstvo, da večina članov nadzornega sveta izhaja iz tega okolja. Le-ti dobro poznajo njegovo problematiko in hitreje prepoznavajo tudi izzive v njem. Sestava nadzornega sveta je skladna tudi s pobudo Združenja nadzornikov Slovenije za prostovoljno doseganje ciljne spolne raznolikosti v organih vodenja in nadzora do leta 2026. Kljub heterogenosti in komplementarnosti sestave nadzornega sveta z vidika znanj, izkušenj, spola in načina dela pa je bil v okviru samoocene izražen manko znanj s področja korporativnega prava, kar je nadzorni svet tudi vključil v oblikovanje svojega kompetenčnega profila. V okviru samoocene je bil sprejet tudi akcijski načrt, ki zajema niz aktivnosti za izboljšanje sistema dela (podroben protokol za uvajanje novih članov na to funkcijo, obvezna uporaba slovenskega jezika pri vseh gradivih, ki so osnova za sprejem odločitve nadzornega sveta v obliki potrditve posla, obvezna navedba pravne podlage pri predlogih sklepov v gradivih, nadgradnja celovitega sistema poročanja o tveganjih z vzpostavitvijo registra tveganj, določitev letne kvote za izobraževanje na posameznega člana itd.).

Nadzorni svet je v letu 2020 imel petnajst sej, od tega devet rednih, pet korespondenčnih in eno izredno, pri čemer med redne seje vključujemo vse seje, ki so bile izvedene v obliki videokonference. Število sej bistveno odstopa od števila sej v preteklih letih, predvsem zaradi nekaterih izrednih dogodkov, ki so zahtevali posebno obravnavo (epidemija covid-19, spremembe na področju odprtih sodnih sporov v odvisni družbi, dostava podatkov in dokumentov regulatorju v postopku odločanja o izdaji dovoljenja Slovenskemu državnemu holdingu, d. d., za povečanje lastniškega deleža v družbi itd.).

Poleg navedenih sej je uprava člane nadzornega sveta tekoče obveščala tako v pisni kot ustni obliki o vseh pomembnih vprašanjih, ki so vplivala na poslovanje družbe. Zaradi izrednih okoliščin, v katerih je Skupina poslovala pomemben del leta, je definirala tudi sistem komuniciranja med sejami o vseh najpomembnejših dogodkih na področju upravljanja s tveganji iz naslova epidemije covid-19 in na področju odprtih sodnih sporov v odvisni družbi.

Komuniciranje pri pripravi in sklicevanju sej se je izvajalo v elektronski obliki, prav tako se je večina gradiv ali obvestil pošiljala v elektronski obliki.

Najpomembnejše teme sej nadzornega sveta

V nadaljevanju so navedene ključne teme, ki jih je v obliki samostojnih točk dnevnega reda obravnaval nadzorni svet na sejah leta 2020, pri čemer je v primeru, da je bila posamezna tema oz. sklop tem predhodno obravnavan na revizijski komisiji, dodana oznaka RK:

- spremljanje poslovanja na osnovi zastavljenega poročevalskega sistema (RK):
 - kvartalno poročanje:
 - rezultati poslovanja matične družbe, odvisne družbe in Skupine kot celote,
 - upravljanje tveganj, ki jim je Skupina izpostavljena, z ločenim poročilom o upravljanju finančnih tveganj (kreditnega, likvidnostnega, valutnega in obrestnega),
 - poslovanje z dobavitelji, upravljanje poslovnih terjatev in obveznosti,
 - donacije in sponzorstva,
 - tekoče poročanje na vsaki seji o upravljanju s kadrovskim tveganjem v Skupini kot enim ključnih tveganj,
- spremljanje izrednih dogodkov v družbi (RK):
 - ocena tveganj zaradi epidemije covid-19 s predlogi ukrepov za njihovo upravljanje pred njeno uradno razglasitvijo, tekoče spremljanje uspešnosti upravljanja s temi tveganji in seznanitev z naborom potrebnih novih ukrepov med epidemijo,
 - poročilo o stanju v družbah po ponovnem odprtju kapacitet in projekcije poslovnega rezultata za leto 2020,
 - ukrepi za obvladovanje tveganj iz naslova odprtih sodnih postopkov v odvisni družbi oz. politika pravednosti pooblaščenih odvetnikov ob upoštevanju, da je nasprotna stranka v stečaju in so omejene možnosti poplačila,
 - tekoče spremljanje poteka odprtih sodnih postopkov v odvisni družbi,
 - poročilo o upravljanju z likvidnostnim tveganjem v Skupini in izdaja soglasja k posojilu odvisni družbi,
- poslovno načrtovanje (RK):
 - srednjeročni načrt razvoja matične družbe, odvisne družbe in Skupine za obdobje 2020–2024,
 - osnutek poslovnega načrta matične družbe, odvisne družbe in Skupine za leto 2021 ter projekcije poslovanja za leti 2022 in 2023, pri čemer je bila zaradi izrednih okoliščin in velike negotovosti sprejeta odločitev, da se končna verzija poslovnega načrta s projekcijami do leta 2026 obravnava v prvem četrtletju leta 2021,
- predlog spremembe dividendne politike za obdobje 2020–2024,
- kadrovsko področje:
 - seznanitev z višino plače direktorja za leto 2020 in sprejem meril uspešnosti za določitev spremenljivega dela prejemkov direktorja za leto 2020,
 - obravnava predloga kadrovske rešitve vodenja odvisne družbe ob upoštevanju novih (negotovih) okoliščin in imenovanje direktorja za določen čas,
 - potrditev oz. izdaja soglasja k predlogu znižanja plač vodstvu matične in odvisne družbe,
 - izplačilo spremenljivega dela prejemkov direktorju ob upoštevanju omejitev veljavne interventne zakonodaje (seznanitev z obveznostmi izplačila za leto 2017 (drugi del) in 2019 (prvi del) s sklepom o odložitvi teh obveznosti na čas, ko ne bo ogrožena državna pomoč in o ponovnem odločanju ob dejanskem izplačilu),
 - poročilo o politiki prejemkov organov vodenja v letu 2019 za skupščino,
 - potrditev višine plačila za delo zunanji članici revizijske komisije (RK),
- obravnava Letnega poročila in ostale redne letne aktivnosti:
 - nerevidirana Letna poročila za leto 2019 za matično družbo, odvisno družbo in Skupino (RK),
 - predlog uprave o oblikovanju bilančnega dobička ter o njegovi uporabi (RK),
 - obravnava in sprejem revidiranega Letnega poročila za leto 2019 za matično družbo in Skupino ter seznanitev z revidiranim poročilom odvisne družbe (RK),

- predlog razrešnice upravi in nadzornemu svetu družbe,
- predlog dnevnega reda ter predlogi sklepov za sklic skupščine,
- nadgradnja sistema korporativnega upravljanja:
 - ustanovitev revizijske komisije,
 - sprejem poslovnika o delu revizijske komisije (RK) in dopolnitev poslovnika o delu nadzornega sveta, ki se nanaša na ustanovitev revizijske komisije in ureditev načina dela z uporabo telekomunikacijskih sredstev,
 - sprejem politike raznolikosti vodstva in nadzornega sveta,
 - sprejem kompetenčnega profila članov nadzornega sveta,
 - obravnava pobude Združenja nadzornikov Slovenije glede doseganja ciljne spolne raznolikosti v organih vodenja in nadzora,
 - predlog uporabe novih določil Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države po načelu »spoštuj ali pojasni« in poročilo o njegovem spoštovanju v letu 2019,
 - izjava o upravljanju za leto 2019,
 - obravnava prejetih obvestil v zvezi z novim sklopom priporočil Slovenskega državnega holdinga, d. d., na temo drugih pravic organov vodenja in uskladitev z njimi,
 - seznanitev z izhodišči Slovenskega državnega holdinga za glasovanje na skupščinah,
 - pregled seznama posredovanih podatkov na zahtevo posameznega delničarja v skladu s sprejeto politiko komuniciranja z delničarji,
 - seznanitev z aktivnostmi na področju korporativne integritete in na področju politike nasledstva,
 - izdelava samoocene dela nadzornega sveta ter sprejem akcijskega načrta,
- druge teme:
 - predlog vsebine objave informacij na podlagi zahtev ZDIJZ,
 - zahteva Javne agencije Republike Slovenije za varstvo konkurence za dostavo informacij in dokumentov v postopku izdaje dovoljenja Slovenskemu državnemu holdingu, d. d., za povečanje lastniškega deleža v družbi,
 - predhodna obravnava zahtevanih poročil ključnim lastnikom ob upoštevanju sprejete politike komuniciranja z delničarji.

Delo komisij nadzornega sveta

V družbi Terme Olimia, d. d., je do začetka leta 2020 vse svoje naloge neposredno opravljal nadzorni svet, pri čemer je vsako leto ob izdelavi samoocene posebej ocenjeval eventualno potrebo po ustanovitvi posebnih komisij.

S 1. 1. 2021 so Terme Olimia, d. d., kot družba v pretežni državni lasti v skladu z novelo ZRev-2 postale subjekt javnega interesa, za katerega je obvezna ustanovitev revizijske komisije. Le-ta je bila ustanovljena v mesecu januarju in v mesecu februarju dopolnjena še z zunanjo članico.

Revizijsko komisijo sestavljajo naslednji člani:

- predstavnika kapitala:
 - Zlatko Hohnjec (predsednik),
 - Marko Tišma,
- Ivan Pelc (predstavnik zaposlenih),
- Vesna Štager (zunanja članica).

Kot je razvidno iz Izjave o upravljanju, je sestava komisije ustrezna z vidika potrebnih znaj in izkušenj ter kot taka zagotavlja celovito obravnavo posameznih nalog iz svojega delovnega področja. Člani komisije imajo sposobnost prepoznavanja teh ključnih nalog in njihovega konstruktivnega reševanja.

Vsi člani revizijske komisije so podpisali izjavo o svoji neodvisnosti. Sami osebno kot tudi preko povezav, ki jih opredeljujejo zavezujoči predpisi in kodeksi, niso bili v pomembnejših poslovnih odnosih z družbo in z njo povezanimi osebami.

V letu 2020 je komisija imela osem sej. Svoje naloge in pristojnosti je izvajala skladno s sklepi nadzornega sveta, s sprejetim Poslovnikom o delu revizijske komisije in s priporočili dobre prakse. Kot je razvidno iz pregleda tem, ki jih je v obliki samostojnih točk dnevnega reda obravnaval nadzorni svet na osnovi predhodne obravnave na revizijski komisiji, je revizijska komisija obravnavala večino njegovih ključnih tem in s svojimi zaključki predstavljala pomembno pomoč pri njegovem delu.

Hkrati je revizijska komisija opravila še dodatne naloge iz svoje pristojnosti, ki so bile v delo nadzornega sveta vključene v obliki poročila predsednika komisije, in sicer:

- spremljanje in obravnava postopkov računovodskega poročanja,
- spremljanje poteka zunanje revizije preko dveh srečanj s pooblaščenim revizorjem (ob obravnavi njegovega poročila nadzornemu svetu po opravljeni predreviziji ter ob obravnavi revidiranega poročila),
- preverjanje neodvisnosti zunanjega revizorja,
- samoocena dela revizijske komisije v letu 2020 z akcijskim načrtom.

Tudi nadzorni svet je v okviru samoocene svojega dela izpostavil pozitiven prispevek dela revizijske komisije h kakovosti dela nadzornega sveta.

Ocena dela uprave in nadzornega sveta

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja ter nadziranja poslovanja in vodenja družbe Terme Olimia, d. d., in odvisne družbe v poslovnem letu 2020 ter na podlagi Konsolidiranega letnega poročila Skupine Terme Olimia za leto 2020, ki ga je sestavila in predložila uprava, nadzorni svet ocenjuje, da Letno poročilo in v njem vsebovana razkritja prikazujejo dejansko stanje in položaj družbe Terme Olimia, d. d., in Skupine Terme Olimia.

Nadzorni svet ocenjuje, da se je uprava v letu 2020 ustrezno odzivala na vse izredne dogodke v Skupini in zelo dobro izkoristila vse razpoložljive sistemske ukrepe. Uprava in nadzorni svet sta na sejah konstruktivno sodelovala, v obdobju med sejami pa je potekala tudi redna komunikacija med predsednico nadzornega sveta in direktorjem.

Nadzorni svet posebno pozornost posveča tudi upravljanju potencialnega nasprotja interesov svojih članov. V letu 2019 nadzorni svet ni obravnaval tem, pri katerih bi bila zaznana potreba po izločitvi iz razprave in odločanja katerega koli izmed članov nadzornega sveta.

Pregled in potrditev Letnega poročila ter stališče do revizijskega poročila

Nadzorni svet je na podlagi 282. člena ZGD-1 v zvezi s 3. odst. 272. člena in 2. odst. 548. in 546.a člena ZGD-1 obravnaval Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo družbe Terme Olimia, d. d., za leto 2020, priloženo poročilo revizorja in priloženi predlog za uporabo bilančnega dobička, ki ga bo uprava predložila skupščini.

Navedene dokumente je najprej obravnavala in potrdila uprava dne 10. 5. 2021 ter jih posredovala v pregled in preveritev revizijski komisiji in nadzornemu svetu. Revizijska komisija je te dokumente obravnavala na svoji seji dne 25. 5. 2021, njeni zaključki pa so bili osnova za njihovo obravnavo na seji nadzornega sveta dne 27. 5. 2021 in dokončno potrditev na seji nadzornega sveta dne 1. 6. 2021. Na seji revizijske komisije je bil ob obravnavi letnih poročil prisoten tudi pooblaščen revizor.

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

Nadzorni svet po končni preveritvi k Letnemu poročilu družbe in Konsolidiranem letnem poročilu družbe Terme Olimia, d. d., za leto 2020 ni imel pripomb ter potrdil Letno poročilo in Konsolidirano letno poročilo družbe v obliki in vsebini, kot je bilo revidirano, s čimer sta bila Letno poročilo družbe in Konsolidirano letno poročilo Skupine Terme Olimia za leto 2020 sprejeta.

Nadzorni svet ocenjuje, da je uprava vodila družbo uspešno, skrbno in skladno s predpisi ter akti družbe. Skupščini družbe predlaga, da sprejme sklep o podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu družbe za leto 2020.

Nadzorni svet je preveril predlog uprave o oblikovanju in uporabi bilančnega dobička in nanj nima pripomb. Skupščini predlaga, da sprejme sklep o uporabi bilančnega dobička v predloženem besedilu. Pri predlogu oblikovanja in uporabe bilančnega dobička je upošteval novo interventno zakonodajo, po kateri zaradi uporabe interventnih ukrepov izplačilo dividend ni dovoljeno.

Nadzorni svet se je ob sprejemu Letnega poročila opredelil tudi do izjave o upravljanju družbe in o skladnosti z referenčnim kodeksom ter ocenil, da je odsev dejanskega stanja upravljanja družbe v letu 2020.

Podčetrtek, 1. 6. 2021

Predsednica nadzornega sveta
Bernarda Babič



RAČUNOVODSKO POROČILO

13 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 2020.

Uprava izjavlja:

- da so računovodski izkazi izdelani v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP), 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 2020;
- da usmeritve in pojasnila vključujejo pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim 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, 10. 5. 2021

Direktor družbe
Florjan Vasle

14 RAČUNOVODSKI IZKAZI

14.1 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA na dan 31. 12. 2020

				v EUR
	Pojasnila	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Indeks
SREDSTVA		72.680.140	70.738.497	102,7
NEKRATKOROČNA SREDSTVA		68.319.896	66.000.835	103,5
Neopredmetena sredstva	16.1	697.237	645.770	108,0
Opredmetena osnovna sredstva	16.2	48.795.678	49.562.322	98,5
Zemljišča		4.122.724	3.777.060	109,2
Zgradbe		40.160.447	40.959.751	98,0
Druge naprave in oprema		4.476.069	4.748.576	94,3
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	16.3	36.438	76.935	47,4
<i>Opredmetena OS v gradnji in izdelavi</i>		36.438	76.935	47,4
Nekratkoročne finančne naložbe	16.4	18.775.198	15.742.707	119,3
Delnice in deleži v družbah v Skupini		9.096.064	9.096.064	100,0
Delnice in deleži v pridruženih družbah		6.189	9.860	62,8
Druge delnice in deleži		18.068	18.068	100,0
Dolgoročna posojila družbam v Skupini		9.654.877	6.618.715	145,9
Nekratkoročne poslovne terjatve		502	386	130,2
Odložene terjatve za davek	16.5	51.281	49.650	103,3
KRATKOROČNA SREDSTVA		4.360.244	4.737.662	92,0
Zaloge	16.6	240.360	364.344	66,0
Material		225.837	347.234	65,0
Proizvodi in trgovsko blago		14.523	17.110	84,9
Kratkoročne finančne naložbe	16.7	1.464.290	1.132.378	129,3
Dana posojila do Skupine		1.462.426	1.125.780	129,9
Dana posojila drugim		1.864	6.598	28,3
Kratkoročne poslovne in druge terjatve	16.8	1.667.292	1.081.033	154,2
Terjatve do Skupine		107.223	54.128	198,1
Terjatve do kupcev		231.868	464.445	49,9
Kratkoročno odloženi stroški		91.220	87.714	104,0
Kratkoročno nezaračunani prihodki		59.570	229.244	26,0
Druge terjatve		1.177.411	245.502	479,6
Denar in denarni ustrezniki	16.9	988.302	2.159.907	45,8

	Pojasnila	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Indeks
KAPITAL IN OBVEZNOSTI		72.680.140	70.738.497	102,7
KAPITAL	16.10	39.006.308	37.663.292	103,6
Vpoklicani kapital		5.890.494	5.890.494	100,0
Kapitalske rezerve		9.412.285	9.412.285	100,0
Rezerve iz dobička		15.896.476	15.215.356	104,5
Zakonske rezerve		3.716.098	3.716.098	100,0
Druge rezerve iz dobička		12.180.378	11.499.258	105,9
Rezerve za pošteno vrednost		-3.572	15.983	0,0
Zadržani poslovni izid preteklih let		7.129.505	5.589.926	127,5
Poslovni izid tekočega leta		681.120	1.539.248	44,3
NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI		26.649.044	25.768.263	103,4
Rezervacije	16.11	501.161	439.994	113,9
Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade		451.161	413.677	109,1
Druge rezervacije		50.000	26.317	190,0
Odloženi prihodki	16.12	2.986.355	3.131.922	95,4
Nekratkoročne finančne obveznosti	16.13	22.684.155	22.144.457	102,4
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb		22.684.155	22.137.734	102,5
Druge finančne obveznosti		0	6.723	0,0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	16.14	477.373	51.890	920,0
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		477.373	51.890	920,0
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		7.024.788	7.306.942	96,1
Kratkoročne finančne obveznosti	16.15	4.113.303	2.475.189	166,2
Prejeta posojila od bank in drugih nepovezanih oseb		4.086.635	2.426.997	168,4
Druge finančne obveznosti		26.668	48.192	55,3
Kratkoročne poslovne in druge obveznosti	16.16	2.911.485	4.831.753	60,3
Obveznosti do dobaviteljev		419.886	1.504.390	27,9
Obveznosti na podlagi predujmov		337.472	215.451	156,6
Obveznost za davek od dobička		120.244	256.408	46,9
Kratkoročno odloženi prihodki		828.054	1.236.717	67,0
Vnaprej vračunani stroški		610.924	404.859	150,9
Druge obveznosti		594.905	1.213.928	49,0

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

14.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA za leto 2020

		<i>v EUR</i>		
	Pojasnila	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	17.1	16.663.448	25.003.675	66,6
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	17.2	2.368.656	425.019	557,3
SKUPAJ POSLOVNI PRIHODKI		19.032.104	25.428.694	74,8
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	17.3	6.520.770	9.672.395	67,4
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala		33.416	97.902	34,1
Stroški porabljenega materiala		3.282.711	4.897.998	67,0
Stroški storitev		3.204.643	4.676.495	68,5
STROŠKI DELA	17.4	6.577.622	7.673.235	85,7
Stroški plač		4.797.696	5.423.051	88,5
Stroški zavarovanj		793.572	881.580	90,0
Drugi stroški dela		986.354	1.368.604	72,1
ODPISI VREDNOSTI	17.5	3.531.295	3.668.986	96,2
Amortizacija neopred. dolg. sred. in opred. OS		3.387.223	3.454.171	98,1
Prevred. poslovni odh. pri neopr. dolg. sr. in opr. OS		136.539	199.727	68,4
Prevred. poslovni odh. pri obratnih sredstvih		7.533	15.088	49,9
DRUGI POSLOVNI ODHODKI	17.6	393.846	348.381	113,1
SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI		17.023.533	21.362.997	79,7
POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA		2.008.571	4.065.697	49,4
FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL		199.902	120.890	165,4
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v Skupini		199.825	118.648	168,4
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		77	2.242	3,5
DRUGI FINANČNI PRIHODKI		3.245	1.384	234,5
SKUPAJ FINANČNI PRIHODKI	17.7	203.147	122.274	166,1
FINANČNI ODHODKI OD PREJETIH POSOJIL		549.746	359.353	153,0
Finančni odhodki iz posojil od bank in nepovezanih oseb		549.746	353.338	155,6
Finančni odhodki iz posojil od Skupine		0	6.015	0,0
DRUGI FINANČNI ODHODKI		7.152	6.744	106,0
SKUPAJ FINANČNI ODHODKI	17.8	556.898	366.097	152,1
DRUGI PRIHODKI		0	2.250	0,0
DRUGI ODHODKI		55	58.242	0,1
POSLOVNI IZID PRED DAVKI		1.654.765	3.765.882	43,9
DAVEK IZ DOBIČKA	17.9	292.138	687.576	42,5
ODLOŽENI DAVKI	17.9	387	-189	0,0
ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA		1.362.240	3.078.495	44,3

14.3 IZKAZ DENARNEGA TOKA od 1. 1. do 31. 12. 2020

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
Postavke izkaza poslovnega izida	4.853.504	6.693.434
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	18.553.505	25.060.661
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-13.407.476	-17.679.840
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-292.525	-687.387
Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk izkaza finančnega položaja	-1.623.463	201.252
Začetne manj končne poslovne terjatve	-691.541	-26.624
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	387	-190
Začetne manj končne zaloge	123.984	-12.089
Končni manj začetni poslovni dolgovi	-1.056.293	240.155
Pozitivni ali negativni denarni tok pri poslovanju	3.230.041	6.894.686
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	395.447	989.744
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na naložbenje	132.847	100.289
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	300
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	262.600	889.155
Izdatki pri naložbenju	-6.435.588	-2.752.478
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-141.915	-110.470
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-2.666.670	-1.139.910
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-3.627.003	-1.502.098
Pozitivni ali negativni denarni tok pri naložbenju	-6.040.141	-1.762.734
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	2.810.785	2.544.430
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	2.810.785	2.544.430
Izdatki pri financiranju	-1.172.290	-5.981.717
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-539.318	-358.328
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-632.972	-4.458.676
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	-1.164.713
Pozitivni ali negativni denarni tok pri financiranju	1.638.495	-3.437.287
KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	988.302	2.159.907
Denarni izid v obdobju	-1.171.605	1.694.665
Začetno stanje denarnih sredstev	2.159.907	465.242

Pojasnila k izkazu so v poglavju 18.

14.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2020

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. 2019	5.890.494	9.412.285	3.716.098	11.499.258	15.983	5.589.926	1.539.248	37.663.292
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. 2020	5.890.494	9.412.285	3.716.098	11.499.258	15.983	5.589.926	1.539.248	37.663.292
B1. Spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0
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
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-19.224	0	1.362.240	1.343.016
a) Vnos čistega poslovnega izida	0	0	0	0	0	0	1.362.240	1.362.240
b) Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0	0	-19.224	0	0	-19.224
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	681.120	-331	1.539.579	-2.220.368	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	1.539.248	-1.539.248	0
b) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	681.120	0	0	-681.120	0
c) Druge spremembe v kapitalu	0	0	0	0	-331	331	0	0
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2020	5.890.494	9.412.285	3.716.098	12.180.378	-3.572	7.129.505	681.120	39.006.308
BILANČNI DOBIČEK						7.129.505	681.120	7.810.625

Pojasnila k izkazu so v poglavju 20.

14.5 IZKAZ GIBANJA KAPITALA od 1. 1. do 31. 12. 2019

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. 2018	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	5.584.255	1.168.044	35.765.444
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. 2019	5.890.494	9.412.285	3.716.098	9.960.011	34.257	5.584.255	1.168.044	35.765.444
B1. Spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	-2.195	-1.162.373	0	-1.164.568
a) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	-1.164.568	0	-1.164.568
b) Izplačilo nagrad organom vodenja in nadzora	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge spremembe lastniškega kapitala	0	0	0	0	-2.195	2.195	0	0
B2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-16.079	0	3.078.495	3.062.416
a) Vnos čistega poslovnega izida	0	0	0	0	0	0	3.078.495	3.078.495
b) Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0	0	-16.079	0	0	-16.079
B3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	1.539.247	0	1.168.044	-2.707.291	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	1.168.044	-1.168.044	0
b) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora	0	0	0	1.539.247	0	0	-1.539.247	0
C. Končno stanje na dan 31. 12. 2019	5.890.494	9.412.285	3.716.098	11.499.258	15.983	5.589.926	1.539.248	37.663.292
BILANČNI DOBIČEK						5.589.926	1.539.248	7.129.174

14.6 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA od 1. 1. do 31. 12. 2020

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	1.362.240	3.078.495
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
Aktuarski dobički in izgube programov z določenimi zaslučki (zaslučki zaposlencev)	-21.242	-17.766
Druge sestavine vseobsegajočega donosa	2.018	1.687
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	1.343.016	3.062.416

15 POVZETEK POMEMBNEJŠIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

Pomembne računovodske usmeritve

Podlage in ocene za sestavo računovodskih izkazov

Računovodski izkazi so pripravljani v skladu z MSRP. Družba Terme Olimia, d. d., je za poslovno leto 2018 prvič sestavila računovodske izkaze skladno z MSRP, kot jih je sprejela Evropska unija. Prehod na prvo uporabo MSRP je bil predstavljen v Letnem poročilu za leto 2018.

Vse postavke so prikazane v evrih in zaokrožene ne enoto evro.

Med razkrivanjem in vrednotenjem postavk so neposredno uporabljene določbe standardov.

Računovodski izkazi so pripravljani ob upoštevanju izvornih 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 2020 nismo evidentirali popravkov napak iz preteklih obdobj.

Predpostavka delujočega podjetja

Družba Terme Olimia je v letu 2020 dosegla pozitivno poslovanje, ki je bilo glede na izredno situacijo pod vplivom epidemije covid-19 nadpovprečno uspešno v primerjavi s konkurenčnimi turističnimi podjetji. Družba je dobro obvladovala vsa tveganja glede na izredne razmere in ni imela likvidnostnih težav.

Uprava družbe ocenjuje, da je uporaba predpostavke delujočega podjetja pri pripravi računovodskih izkazov za obdobje, končano 31. 12. 2020, ustrezna.

Tuje valute

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

Uporaba ocen in presoj

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 zaslužki 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, ali 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 katero 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 posamično 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 prihodnjih 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 2020 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 obnovitve: poslovodstvo ocenjuje, da ne gre za tako pomembne tovrstne stroške, da bi bilo treba vnaprej oblikovati rezervacije za te namene.

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

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

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

	Doba koristnosti v letih
Zgradbe	33,3
Bazeni	33,3
Deli zgradb	16,67–25
Parkirišča	33,3
Črpalke	10
Pohištvo	5–10
Ostala oprema	5–10
Oprema za šport in tobogani	7,7–15
Računalniška oprema	3 in 5
Časovne pravice	10

V letu 2020 ni bilo spremembe amortizacijskih stopenj.

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.

Če 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 prihodnjih gospodarskih koristi iz naslova njegove nadaljnje uporabe. Dobički ali izgube ob odpravi njegovega pripoznanja vplivajo na poslovni izid obdobja, v katerem je njegovo pripoznanje odpravljeno.

Oslabitev opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev

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

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

Sredstva v najemu

Ob podpisu pogodbe se presoja, ali pogodba vsebuje najem v skladu s standardom MSRP 16. Za najem se po tem standardu šteje pogodba, ki za določeno obdobje daje pravico do uporabe določenega sredstva v zameno za plačilo. MSRP 16 za take pogodbe določa, da najemnik na začetku najema pripozna pravico do uporabe sredstva (sredstvo v najemu) in obveznost iz najema.

Pravica do uporabe sredstva se amortizira, obresti pa se pripisejo k obveznosti. Sredstvo s pravico do uporabe se pripozna na dan začetka najema, tj. ko je sredstvo na voljo za uporabo. Začetno merjenje sredstva zajema znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema (diskontirana sedanja vrednost najemnin, ki na ta datum še niso plačane), plačila najemnin, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najem in oceno morebitnih stroškov, ki bodo nastali v družbi pri odstranitvi sredstva. Sredstva se nato merijo po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano amortizacijo in za izgube zaradi oslabitve, ter se prilagodijo za vsako ponovno merjenje obveznosti iz najema. Sredstvo se amortizira od začetka najema do konca njegove dobe koristnosti oz. do konca trajanja najema, če je to krajše od dobe koristnosti. Če je pogodba sklenjena za nedoločen čas ali se letno avtomatično podaljšuje, se uporabijo pričakovane dobe amortiziranja za posamezno skupino sredstev. Letno se preverjajo znamenja slabitve in v primeru teh se ugotavlja nadomestljiva vrednost teh sredstev. V primeru slabitve se ta pripozna v izkazu poslovnega izida v skladu z MRS 36.

Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, ki so posedovane z namenom prinašanja najemnin (zemljišče, zgradbe ali del zgradb ali oboje). Izkazane so po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano amortizacijo in nabrano izgubo zaradi oslabitve. Amortizacija se obračuna po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti naložbene nepremičnine.

Finančna naložba v odvisno družbo

Finančna naložba v odvisno družbo se vrednoti po nabavni vrednosti. Zaradi izrednih okoliščin, ki so pomembno vplivale na tekoči poslovni rezultat, je bila za potrebe vrednotenja naložbe izvedena ocenitev vrednosti naložbe, ki je podrobneje predstavljena pri razkritjih k izkazu finančnega položaja.

Naložbe v pridružene družbe

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

Finančni instrumenti

Finančni instrumenti vključujejo naslednje postavke:

- neizpeljana finančna sredstva,
- neizpeljane finančne obveznosti,
- izpeljane finančne instrumente.

Finančni instrumenti so ob začetnem pripoznanju izkazani po pošteni vrednosti. Poštena vrednost je znesek, s katerim je mogoče prodati sredstvo ali zamenjati obveznost med dobro obveščena in voljnima strankama v preišljenem poslu. Po začetnem pripoznanju pa se merijo po vrednostih, opisanih v nadaljevanju. Pri določanju poštene vrednosti finančnih instrumentov se upošteva naslednja hierarhija ravni določanja poštene vrednosti:

- **prva raven** zajema kotirane cene (neprikladne) na delujočih trgih za enaka sredstva ali obveznosti;
- **druga raven** zajema vhodne podatke poleg kotiranih cen, vključenih v prvo raven, ki so neposredno (tj. kot cene) ali posredno (tj. kot izpeljani iz cen) zaznavni za sredstvo ali obveznost;
- **tretja raven** zajema vhodne podatke za sredstva ali obveznosti, ki ne temeljijo na zaznavnih tržnih podatkih.

Kotirne cene se uporabljajo kot osnova za določanje poštene vrednosti finančnih instrumentov. Če finančni instrument ne kotira na organiziranem trgu oziroma se trg ocenjuje kot nedelujoč, se za ocenitev poštene vrednosti finančnega instrumenta uporabijo vhodni podatki druge in tretje ravni.

Neizpeljana finančna sredstva

Neizpeljana finančna sredstva vključujejo denar in denarne ustreznike, terjatve in posojila ter naložbe. Navedena sredstva se v skladu z MSRP 9 lahko razvrstijo v tri skupine, in sicer:

- finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida,
- finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti,
- finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa.

Osnovo za navedeno razvrstitev predstavljajo poslovni modeli, v okviru katerih se posamezno finančno sredstvo upravlja, in njegovi pogodbeni denarni tokovi. V skladu z MSRP 9 je razvrščanje in merjenje finančnih sredstev v računovodskih izkazih določeno z izbranim poslovnim modelom, v okviru katerega se finančna sredstva upravlja, in značilnostmi njihovih pogodbenih denarnih tokov. Ob začetnem pripoznanju se vsako finančno sredstvo razvrsti v enega izmed naslednjih poslovnih modelov:

- model z namenom pridobivanja pogodbenih denarnih tokov (merjenje po odplačni vrednosti),
- model z namenom prodaje in pridobivanja pogodbenih denarnih tokov (merjenje po pošteni vrednosti preko izkaza vseobsegajočega donosa),
- ostali modeli (merjenje po pošteni vrednosti preko izkaza poslovnega izida).

Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida

Finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida, se začetno izmerijo po pošteni vrednosti, transakcijski stroški pa se ob nakupu izkažejo v izkazu poslovnega izida. V to skupino so razvrščeni finančni instrumenti, ki so namenjeni trgovanju, in finančni instrumenti, ki jih družba izmeri po pošteni vrednosti. Dobički in izgube iz naslova teh finančnih instrumentov se razporedijo v izkaz poslovnega izida. Dividende iz naslova finančnih instrumentov, razvrščenih v to skupino, se pripoznajo kot finančni prihodki v izkazu poslovnega izida.

Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti

Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti, se izmerijo po odplačni vrednosti po metodi efektivne obrestne mere. Izkazana so v višini neodplačane glavnice, povečane za neodplačane obresti in nadomestila ter zmanjšane za znesek oslabitve.

Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa

Finančna sredstva v posesti za trgovanje in finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa, se po začetnem pripoznanju merijo po pošteni vrednosti. Poštena vrednost temelji na objavljeni tržni ceni na datum poročanja, ki predstavlja najboljše povpraševanje oziroma, če to ni dostopno, zaključni tečaj.

Posojila in terjatve

Posojila in terjatve so neizpeljana finančna sredstva z nespremenljivimi ali določljivimi plačili, ki ne kotirajo na delujočem trgu. Vključeni so med kratkoročna sredstva, razen za zapadlosti, večje od 12 mesecev po datumu izkaza finančnega položaja. V tem primeru so razvrščeni med dolgoročna sredstva. Posojila in terjatve so v izkazu finančnega položaja izkazani med poslovnimi, finančnimi in drugimi terjatvami po odplačni vrednosti z upoštevanjem veljavne obrestne mere. Poleg navedenih finančnih sredstev je v ločenih računovodskih izkazih družbe prikazana tudi naložba v odvisno in pridružene družbe, ki se računovodijo v skladu z MRS 27 po nabavni vrednosti.

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 poravnano.

Oslabitev terjatev se izvaja po posamičnih terjatvah, 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.

Denarna sredstva in denarni ustrezniki

Denar in denarni ustrezniki zajemajo gotovino, bančne depozite do treh mesecev in druge kratkoročne, hitro unovčljive naložbe z originalno dospelostjo treh mesecev ali manj. Izkazani so po nabavni vrednosti. Prekoračitve stanj na bančnih računih so vključene med kratkoročne finančne obveznosti.

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 instituciji, 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 instituciji, 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.

Neizpeljane finančne obveznosti

Neizpeljane finančne obveznosti zajemajo poslovne, finančne in druge obveznosti. Finančne obveznosti se na začetku pripoznajo po pošteni vrednosti, povečani za stroške, ki se neposredno pripisujejo poslu. Po začetnem pripoznanju se finančne obveznosti izmerijo po odplačni vrednosti po metodi veljavnih obresti. Finančne obveznosti so uvrščene med dolgoročne obveznosti, razen obveznosti ali dela obveznosti z zapadlostjo, manjšo od 12 mesecev po datumu izkaza finančnega položaja. Tovrstne obveznosti se izkazujejo med kratkoročnimi obveznostmi.

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.

Izpeljani finančni instrumenti

Izpeljani finančni instrumenti (npr. instrumenti varovanja pred tveganji) se na začetku pripoznajo po pošteni vrednosti. Stroški, povezani s poslom, se pripoznajo v poslovnem izidu, in sicer ob njihovem nastanku. Po začetnem pripoznanju se izpeljani finančni instrumenti merijo po pošteni vrednosti, pripadajoče spremembe pa se obravnavajo, kot je opisano v nadaljevanju.

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.

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.

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 pripoznanih rezervacij je najboljša ocena odtokov dejavnikov, potrebnih za poravnavo sedanje obveze na datum poročanja, upoštevajoč z njo povezane rizike in negotovosti. V primeru, da se rezervacija meri v višini prihodnjih 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 zaposlenecem ter odpravnin ob njihovi upokojitvi, za kar so oblikovane dolgoročne rezervacije. Druge obveznosti iz pozaposlitvenih zaslužkov zaposlenecem 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 izdelava s strani posamezne družbe pooblaščen odvetnik.

Rezervacija za druge potencialne obveznosti se pripozna na podlagi sklenjene pogodbe ali druge verodostojne dokumentacije.

Finančne obveznosti iz najemov

Finančne obveznosti iz najema se pripoznajo na datum začetka najema sredstva. Na datum začetka najema se izmeri obveznost iz najema po sedanji vrednosti najemnin, ki še niso plačane. Te najemnine se diskontirajo. Pri poznejšem merjenju finančne obveznosti iz najemov se le-ta poveča za vrednost, ki odraža obresti na obveznosti iz najema, zmanjša za vrednost plačil najemnine in v primeru spremembe pogojev najema ponovno izmeri sedanja vrednost na podlagi ponovne ocene prihodnjih najemnin ali spremembe najema (trajanje najema ali cene najema). Po datumu začetka najema se finančne obveznosti iz najemov ponovno izmerijo z uporabo nove diskontne stopnje, če se je spremenilo trajanje najema ali vrednost prihodnjih najemnin.

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-odstotna 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, če je verjetno, da se bo v prihodnosti pojavil razpoložljiv obdavčljivi dobiček, iz katerega bo mogoče uporabitičasne razlike. Tekoči in odloženi davek sta pripoznana v izkazu poslovnega izida, razen kadar se nanašata na postavke, ki so pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu; v teh primerih sta tekoči in odloženi davek prav tako pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

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.

Sprememba obstoječih računovodskih standardov, uveljavitev novih standardov ter novih pojasnil, ki veljajo v tekočem računovodskem obdobju

V tekočem računovodskem obdobju veljajo naslednje spremembe obstoječih standardov, novi standardi in nova pojasnila, ki jih je izdal Odbor za mednarodne računovodske standarde in sprejela Evropska unija:

- Spremembe MRS 1 – Predstavljanje računovodskih izkazov in MRS 8 – Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake – Opredelitev pojma bistvenost, ki ga je EU sprejela 29. novembra 2019 (velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali pozneje);
- Spremembe MSRP 3 – Poslovne združitve – Opredelitev poslovnega subjekta, ki gaje EU sprejela 21. aprila 2020 (v veljavi za poslovne združitve, pri katerih je datum prevzema enak datumu začetka prvega letnega poročevalskega obdobja, ki se začne 1. januarja 2020 ali pozneje, in pridobitve sredstev, do katerih pride na začetku tega obdobja ali po njem);
- Spremembe MSRP 9 – Finančni instrumenti, MRS 39 – Finančni instrumenti: pripoznavanje in merjenje in MSRP 7 – Finančni instrumenti: razkritja – Reforma referenčnih obrestnih mer, ki jih je EU sprejela 15. januarja 2020 (veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali pozneje);
- Spremembe MSRP 16 – Najemi – Oprostitve plačil najemnin v povezavi s COVID-19, ki jih je EU sprejela 9. oktobra 2020 in veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. junija 2020 ali pozneje, za poslovna leta, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali pozneje;
- Spremembe sklicevanj na konceptualni okvir v MSRP, ki jih je EU sprejela 29. novembra 2019 (veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2020 ali pozneje).

Sprejetje teh novih standardov, sprememb k obstoječim standardom in pojasnil ni privedlo do pomembnih sprememb oz. učinkov v okviru računovodskih izkazov družbe.

Standardi in spremembe obstoječih standardov, ki jih je izdal Odbor za mednarodne računovodske standarde in sprejela Evropska unija, vendar še niso v veljavi

V nadaljevanju je predstavitev standardov in pojasnil, ki jih je sprejela EU, vendar do datuma računovodskih izkazov še niso stopila v veljavo. Družba namerava te standarde in pojasnila upoštevati pri pripravi svojih računovodskih izkazov in ob njihovi uveljavitvi.

- Spremembe MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe – podaljšanje začasne oprostitve od uporabe MSRP 9, ki jih je Evropska unija sprejela 16. decembra 2020, vendar še niso stopile v veljavo (datum prenehanja veljavnosti začasne oprostitve je bil podaljšan na letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje).

Družba se je odločila, da ne bo sprejela oz. uporabila teh standardov, popravkov in pojasnil, preden ne stopijo v veljavo. Družba predvideva, da uvedba teh novih standardov in sprememb v obdobju začetne uporabe ne bo imela pomembnega vpliva na njene računovodske izkaze.

Novi standardi, spremembe standardov in pojasnila, ki jih EU še ni sprejela

Trenutno se Mednarodni standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU, ne razlikujejo bistveno od predpisov, ki jih je sprejel Odbor za mednarodne računovodske standarde, z izjemo naslednjih novih standardov, sprememb obstoječih standardov in novih pojasnil, ki v času priprave oz. odobritve računovodskih izkazov za poslovno leto 2020 še niso bili potrjeni za uporabo v EU¹:

- MSRP 14 – Zakonsko predpisani odlog plačila računov (velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2016 ali pozneje) – Evropska komisija je sklenila, da ne bo začela postopka potrjevanja tega vmesnega standarda ter da bo počakala na izdajo njegove končne verzije;
- MSRP 17 – Zavarovalne pogodbe, vključno s spremembami MSRP 17 (velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje);
- Spremembe MRS 1 – Predstavljanje računovodskih izkazov – Razvrščanje obveznosti na kratkoročne in dolgoročne (veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje);
- Spremembe MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva – Dobički pred nameravano uporabo (veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje);
- Spremembe MRS 37 – Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva – Kočljive pogodbe – Stroški izpolnjevanja pogodbe (velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje);
- Spremembe MSRP 3 – Poslovne združitve – Sklicevanja na konceptualni okvir s spremembami MSRP 3 (veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje);
- Spremembe MSRP 10 – Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 – Naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige – Prodaja ali prispevanje sredstev med vlagateljem in njegovim pridruženim podjetjem oz. skupnim podvigom ter nadaljnje spremembe (datum začetka veljavnosti je odložen za nedoločen čas do zaključka raziskovalnega projekta v zvezi s kapitalsko metodo);
- Spremembe MSRP 9 – Finančni instrumenti, MRS 39 – Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje, MSRP 7 – Finančni instrumenti: Razkritja, MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe in MSRP 16 – Najemi – Reforma referenčnih obrestnih mer – 2. faza (velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2021 ali pozneje);
- Spremembe različnih standardov zaradi izboljšav MSRP (cikel 2018–2020), ki izhajajo iz letnega projekta za izboljšanje MSRP (MSRP 1, MSRP 9, MSRP 16 in MRS 41), predvsem z namenom odpravljanja neskladnosti in razlage besedila. (Spremembe MSRP 1, MSRP 9 in MRS 41 veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje. Sprememba MSRP 16 se nanaša samo na ponazorilni zgled, zato datum začetka veljavnosti ni naveden.)

Družba ocenjuje morebiten vpliv teh dopolnil in sprememb na njene računovodske izkaze in predvideva, da uvedba teh novih standardov in sprememb v obdobju začetne uporabe ne bo imela pomembnega vpliva na njene računovodske izkaze.

Pravila glede razkrivanja, vezano na pomembnost

Družba obvezno podrobneje razkrije postavke, ki presegajo 1 % sredstev v izkazu finančnega položaja (726.801 EUR) oz. presegajo 3 % čistih prihodkov od prodaje v izkazu poslovnega izida (presega 499.903 EUR).

V letu 2020 ni bilo operacij, ki ne bi bile vključene v poslovne knjige in posledično računovodske izkaze družbe.

¹ Navedeni datumi začetka veljavnosti veljajo za MSRP, kot jih je izdal Odbor za mednarodne računovodske standarde.

16 RAZKRITJA K IZKAZU FINANČNEGA POLOŽAJA

16.1 Neopredmetena sredstva

	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Dolgoročno odloženi stroški poslovanja	397.409	464.624	85,5
Dolgoročne premoženjske pravice	122.473	122.959	99,6
Neopredmetena sredstva v pripravi	177.355	58.187	304,8
SKUPAJ	697.237	645.770	108,0

	v EUR			
Gibanje neopredmetenih sredstev	Dolg. odloženi str. poslovanja	Dolg. premoženjske pravice	Dolg. premoženjske pravice – v pripravi	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
Stanje 1. 1. 2020	1.244.809	412.652	58.187	1.715.648
- pridobitve	0	22.747	141.102	163.849
- zmanjšanja vrednosti – izločitve	0	-140	-21.934	-22.074
- popravki/prenosi	0	0	0	0
Stanje na dan 31. 12. 2020	1.244.809	435.259	177.355	1.857.423
Popravek vrednosti				
Stanje 1. 1. 2020	780.185	289.693	0	1.069.878
- odtujitve	0	-140	0	-140
- popravki/prenosi	0	0	0	0
- amortizacija	67.215	23.233	0	90.448
Stanje na dan 31. 12. 2020	847.400	312.786	0	1.160.186
Neodpisana vrednost 1. 1. 2020	464.624	122.959	58.187	645.770
Neodpisana vrednost 31. 12. 2020	397.409	122.473	177.355	697.237

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 z računovodskimi standardi vključen med zgradbe.

Pridobitve med letom se nanašajo pretežno na vlaganja v programsko računalniško opremo in lojalnostni sistem Wellcard.

16.2 Opredmetena osnovna sredstva

	v EUR		Indeks
	Leto 2020	Leto 2019	
Zemljišča	4.122.724	3.777.060	109,2
Zgradbe	40.160.447	40.959.751	98,0
Oprema	4.476.069	4.748.576	94,3
Opredmetena OS v pridobivanju	36.438	76.935	47,4
SKUPAJ	48.795.678	49.562.322	98,5

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev	v EUR					
	Zemljišča	Zgradbe	Oprema	Oprema v finančnem najemu	Drobni inventar	SKUPAJ
Nabavna vrednost						
Stanje 1. 1. 2020	3.777.060	63.884.695	14.990.993	148.109	790.190	83.591.047
- pridobitve (aktiviranja)	345.664	1.539.467	785.255	0	36.781	2.707.166
- zmanjšanja vrednosti – izločitve	0	-36.080	-1.299.096	0	-61.744	-1.396.920
- popravki/prenosi	0	0	0	0	0	0
Stanje na dan 31. 12. 2020	4.122.724	65.388.082	14.477.152	148.109	765.227	84.901.294
Popravek vrednosti						
Stanje 1. 1. 2020	0	22.924.944	10.562.625	51.009	567.082	34.105.660
- zmanjšanja vrednosti – izločitve	0	-18.072	-1.183.706	0	-58.603	-1.260.381
- popravki/prenosi	0	0	0	0	0	0
- amortizacija	0	2.320.763	885.846	18.514	71.652	3.296.775
Stanje na dan 31. 12. 2020	0	25.227.635	10.264.765	69.523	580.131	36.142.054
Neodpisana vrednost 1. 1. 2020	3.777.060	40.959.751	4.428.368	97.100	223.108	49.485.387
Neodpisana vrednost 31. 12. 2020	4.122.724	40.160.447	4.212.387	78.586	185.096	48.759.240

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi družba vodi tudi 49 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 1.823.745 EUR. V znesku je vključena tudi vrednost premoženjskih pravic uporabe v višini 42.549 EUR.

Za zavarovanje prejetih dolgoročnih posojil so zastavljena opredmetena osnovna sredstva: hotel Breza, hotel Sotelia, Wellness center Termalija, Wellness Orhidelia, Gostišče Lipa in delno apartmaji v Vasi Lipa. Prosto hipotek je kopaljšče Aqualuna in večji del apartmajev v Vasi Lipa. Knjigovodska vrednost obremenjenega premoženja s hipotekami znaša 30.819.534 EUR.

Stanje finančnih obveznosti za prejeta posojila za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Za Wellness Termalija	11.950.007	12.000.000
Za hotel Sotelia	1.627.721	1.837.115
Za Wellness Orhidelia	1.755.553	1.800.002
Za hotel Breza	1.576.681	0
Gostišče Lipa in glamping	497.000	511.000
Skupaj	17.406.962	16.148.117

Stanje obveznosti do dobaviteljev za nabave osnovnih sredstev:

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Dobavitelji	90.019	130.248

16.3 Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju

	<i>v EUR</i>			
	Zgradbe v pridobivanju	Oprema v pridobivanju	Predujmi za opredm. OS	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
Stanje 1. 1. 2020	69.231	7.704	0	76.935
- pridobitve	2.374.268	585.641	0	2.959.909
- prenosi/aktiviranje	-2.407.941	-592.465	0	-3.000.406
Stanje na dan 31. 12. 2020	35.558	880	0	36.438
Neodpisana vrednost 1. 1. 2020	69.231	7.704	0	76.935
Neodpisana vrednost 31. 12. 2020	35.558	880	0	36.438

Pridobitve aktiviranih opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2020 so bile naslednje:

- zemljišča 345.664 EUR,
- zgradbe 1.539.467 EUR,
- oprema in drobní inventar 822.036 EUR.

Pomembnejši zneski pridobitev v EUR:

	<i>v EUR</i>
Prenova in dograditev restavracije v hotelu Breza	1.333.095
Oprema v restavraciji hotela Breza	396.280
Nakup zemljišč	345.664
Toplotna črpalka	120.585
Whirlpool v Orhidelii	52.201

V zgornji znesek aktiviranj ni vključen del prenove v hotelu Breza, ki se je pokrila z novčeno bančno garancijo za odpravo napak zaradi slabe izvedbe del v preteklih letih, v višini 293.238 EUR.

16.4 Nekratkoročne finančne naložbe

v EUR

	Delnice in deleži v družbah v Skupini	Delnice in deleži v pridruženih družbah	Druge nekratkoročne finančne naložbe	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2020	9.096.064	9.860	18.068	9.123.992
Povečanje naložb	0	0	0	0
Oslabitev naložb	0	-3.671	0	-3.671
Stanje 31. 12. 2020	9.096.064	6.189	18.068	9.120.321

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-odstotno udeležbo v kapitalu. Višina celotnega kapitala Term Tuhelj znaša 60.599.921 HRK (8.024.459 EUR), osnovnega pa 74.813.400 HRK (9.906.567 EUR). Naložba je v osnovi ovrednotena z nabavno vrednostjo, za vsakoletne izgube do vključno leta 2005 je bila opravljena slabitev vrednosti.

Za presojo vrednotenja naložbe na dan 31. 12. 2020 je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij izdelana cenitev vrednosti z uporabo metode diskontiranja čistih denarnih tokov ob ponderiranem upoštevanju treh scenarijev prihodnjega poslovanja. Ocenjena vrednost je nižja od knjigovodske vrednosti za 153.662 EUR. Zaradi nepomembnega odstopanja od knjigovodske vrednosti slabitve nismo izvedli, saj ocenjujemo, da izredni dogodki v preteklem letu dolgoročno ne bodo pomembno vplivali na vrednost naložbe.

Čisti poslovni rezultat družbe Terme Tuhelj za poslovno leto 2020 je izguba v višini 2.950.740 EUR. Slabši rezultat je predvsem posledica izgubljene tožbe iz leta 2012, vložene s strani Meteor Grupe, d. o. o., u stečaju zaradi vračila unovčene bančne garancije za dobro in pravočasno izvedbo pogodbene obveznosti pri izgradnji hotela Well. Po sklepu drugostopenjskega sodišča so Terme Tuhelj sodbo izgubile, nakar je bila z nasprotno stranjo sklenjena izvensodna poravnava. Znesek poravnave, skupaj z vsemi pripadajočimi sodnimi in odvetniškimi stroški v letu 2020 iz naslova tožb z družbo Meteor Grupa, d. o. o., u stečaju je znašal 1.552.255 EUR. Ta znesek je v celoti bremenil poslovni izid družbe v tekočem letu, saj rezervacije za to tožbo v preteklih letih zaradi pričakovanega pozitivnega izida tožbe niso bile oblikovane. Dodatno so poslovni izid leta 2020 bremenile na novo oblikovane rezervacije za ostale odprte spore s to družbo in vkalkulirani potencialni odvetniški stroški za te spore, in sicer v skupnem znesku 500.678 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 Terme Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 35,5 %. Družba A Golf, d. o. o., je imela v letu 2020 izgubo v višini 17.493 EUR in ima negativni celotni kapital v višini 65.486 EUR. Naložba je bila oslABLJENA v višini knjigovodske vrednosti v znesku 3.671 EUR.

Družba ima naložbo v pridruženo družbo Kip vizija, d. o. o., Lesično 71, 3261 Lesično. Osnovni kapital družbe znaša 8.763 EUR, udeležba Terme Olimia v kapitalu pridružene družbe znaša 22,88 %. Družba Kip Vizija je imela v letu 2020 dobiček v višini 17.811 EUR. Celotni kapital družbe znaša 227.420 EUR.

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

Dolgoročna posojila

DOLGOROČNA POSOJILA	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Dolgoročna posojila družbam v Skupini	9.654.877	6.618.715	145,9

Družba Terme Olimia, d. d., ima skupaj pet danih dolgoročnih posojil do družbe v Skupini z obrestno mero od 1,05 % do 1,5 %. Končni rok zapadlosti danih posojil je 3. 1. 2030.

Kratkoročni del dolgoročnih posojil do družbe v Skupini – odplačila v letu 2021 v EUR	750.585
---	---------

Posojila, ki so bila odvisni družbi odobrena v preteklih letih, se v letu 2020 od meseca marca dalje niso odplačevala in je bil dogovorjen 12-mesečni odlog plačila glavnice in obresti.

V letu 2020 sta bili odobreni dve namenski dolgoročni posojili: posojilo v višini 1.840.000 EUR za izvedbo investicije v glamping in posojilo v višini 1.800.000 EUR za plačilo stroškov izgubljene tožbe, skupaj z odvetniškimi stroški. Znesek odobrenih in nečrpanih posojil na dan 31. 12. 2020 znaša 603.838 EUR.

16.5 Odložene terjatve za davke

Terjatve za odložene davke	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Terjatve za odložene davke	51.281	49.650	103,3

Na dan izkaza finančnega položaja smo uskladili znesek rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade v skladu z aktuarskim izračunom na stanje 31. 12. 2020. 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 večjih vrednosti. V letu 2020 ni bilo dodatno oblikovanih terjatev iz tega naslova.

16.6 Zaloge

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Zaloge surovin in materiala	113.469	182.966	62,0
Zaloge drobnega inventarja in embalaže	112.368	164.268	68,4
Blago	14.523	17.110	84,9
SKUPAJ	240.360	364.344	66,0

Knjigovodska vrednost zalog ne presega iztržljive vrednosti.

16.7 Kratkoročne finančne naložbe

	<i>v EUR</i>		
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Kratkoročna posojila do Skupine	1.462.426	1.125.780	129,9
Kratkoročna posojila, dana drugim	1.864	6.598	28,3
SKUPAJ	1.464.290	1.132.378	129,3

Kratkoročna posojila do Skupine vključujejo kratkoročni del dolgoročnih posojil do Skupine, ki bo odplačan v letu 2021, v znesku 750.585 EUR in revolving posojilo v znesku 711.841 EUR.

16.8 Kratkoročne poslovne in druge terjatve

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Kratkoročne terjatve do kupcev	238.246	486.271	49,0
Kratkoročne terjatve do kupcev v državi	273.484	439.922	62,2
Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini	25.225	107.615	23,4
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev	-60.463	-61.266	98,7
Dani kratkoročni predujmi in varščine	6.636	3.401	195,1
Drugi dani kratkoročni predujmi in preplačila	6.636	3.401	195,1
Kratkoročne terjatve, povezane s finančnimi prihodki	100.849	32.347	311,8
Kratkoročne terjatve za obresti	100.947	32.445	311,1
Oslabitev vrednosti kratkoročnih terjatev, povezanih s finančnimi prihodki	-98	-98	100,0
Druge kratkoročne terjatve	1.321.561	559.014	236,4
Terjatve za povračilo stroškov po interventni zakonodaji zaradi covid-19	1.013.625	0	0,0
Kratkoročne terjatve za vstopni DDV	67.411	73.076	92,2
Druge kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	22.508	29.843	75,4
Kratkoročno odloženi stroški	91.220	87.714	104,0
Kratkoročno nezaračunani prihodki	59.570	229.244	26,0
Ostale kratkoročne terjatve	67.227	139.137	48,3
SKUPAJ	1.667.292	1.081.033	154,2

Med terjatvami do kupcev v tujini so vključene terjatve do povezane družbe Terme Tuhelj v višini 6.378 EUR. Poleg tega izkazuje družba do Terme Tuhelj terjatve za obresti od danih dolgoročnih posojil v višini 100.845 EUR, od tega so obresti za odloženo 12-mesečno plačilo po aneksih k

posojilnim pogodbam v višini 91.606 EUR, drugo so obresti za dana dolgoročna posojila v letu 2020 in revolving posojilo. Skupaj znašajo kratkoročne terjatve do Skupine 107.223 EUR.

Terjatve za povračilo stroškov po interventni zakonodaji vključujejo 640.000 EUR terjatev za povračilo fiksnih stroškov za obdobje oktober–december 2020 in 316.696 EUR refundacij za nadomestila zaposlenih za čakanje na domu, drugo so refundacije za nadomestila za višjo silo, krajši delovni čas, karanteno in izplačilo kriznega dodatka.

Kratkoročno odloženi stroški vključujejo 62.723 EUR zneska DDV od prejetih avansov kupcev, ki bodo koriščeni v letu 2021, drugo so razmejeni stroški za leto 2021.

Terjatve do pomembnejših lastnikov

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

16.9 Denarna sredstva

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Denarna sredstva v blagajni in takoj udenarljivi vrednostni papirji	8.080	128.714	6,3
Denarna sredstva v blagajni, razen deviznih sredstev	6.591	6.913	95,3
Kreditne kartice	1.273	88.544	1,4
Denar na poti	216	33.257	0,6
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	980.222	2.031.193	48,3
Denarna sredstva na računih, razen deviznih	979.971	1.996.355	49,1
Devizna sredstva na računih	0	9.272	0,0
Denarna sredstva na posebnih računih	251	25.566	1,0
SKUPAJ	988.302	2.159.907	45,8

16.10 Kapital

	<i>v EUR</i>		
KAPITAL	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Vpoklicani kapital	5.890.494	5.890.494	100,0
Kapitalske rezerve	9.412.285	9.412.285	100,0
Rezerve iz dobička	15.896.476	15.215.356	104,5
Zakonske rezerve	3.716.098	3.716.098	100,0
Druge rezerve iz dobička	12.180.378	11.499.258	105,9
Rezerve za pošteno vrednost	-3.572	15.983	-22,3
Zadržani poslovni izid preteklih let	7.129.505	5.589.926	127,5
Poslovni izid tekočega leta	681.120	1.539.248	44,3
SKUPAJ	39.006.308	37.663.292	103,6

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 2020 družba zaradi koriščenja pomoči po interventni zakonodaji ni izplačala dividend. Stanje neizplačanih dividend za izplačila v preteklih letih znaša 19.945 EUR za imetnike, ki nam niso sporočili podatkov, potrebnih za izplačilo.

Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti

Na podlagi aktuarskega izračuna je bila pripoznana aktuarska izguba v višini 21.242 EUR v breme rezerv zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti. Hkrati smo zmanjšali oblikovani aktuarski dobiček za izplačila odpravnin ter za odhode zaposlenih iz družbe v letu 2020 v skupnem znesku 331 EUR v dobro prenesenega poslovnega izida ter oblikovali odložene davke za davčno nepriznani del povečanja rezervacij odpravnin v dobro rezerv v višini 2.018 EUR.

16.11 Rezervacije

	v EUR		
	Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	Druge rezervacije	SKUPAJ
Stanje 1. 1. 2020	413.677	26.317	439.994
Črpanje	-41.537	-6.300	-47.837
Oblikovanje	79.021	29.983	109.004
Stanje 31. 12. 2020	451.161	50.000	501.161

Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade

Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade so bile oblikovane na podlagi aktuarskega izračuna. V letu 2020 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 vštevava 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 ob doseženih 10, 20, 30 in 40 let skupne delovne dobe.
- V izračunu je upoštevana skupna rast plač v višini 3 % za vsako dopolnjeno leto skupne delovne dobe.
- Upoštevana je ocena o fluktuaciji kadrov.
- Čas upokojitve je določen v skladu z modelom na osnovi Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.
- Izračun obveznosti za odpravnine je vezan na pokojninsko delovno dobo posameznega zaposlenca.
- Izbrana diskontna obrestna mera znaša 0,3475 % letno.

Analiza občutljivosti	Diskontna stopnja		Rast plač		Fluktuacija kadra		Pričakovana življenjska doba	
	0,50	-0,50	0,50	-0,50	1,00	-1,00	+1 leto	-1 leto
Vpliv na stanje obveznosti v EUR	-22.517	24.514	0	0	-44.003	17.546	578	-627

16.12 Odloženi prihodki

	<i>v EUR</i>
	Nepovratna sredstva za investicije in osnovna sredstva
Stanje 1. 1. 2020	3.131.922
Črpanje	-325.847
Oblikovanje	180.280
Stanje 31. 12. 2020	2.986.355

Nepovratna sredstva za investicije v osnovna sredstva

Večji del rezervacij za osnovna sredstva se nanaša na sredstva, ki so bila v preteklosti 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 2020 so bila pridobljena nepovratna sredstva Eko sklada za sofinanciranje investicije nabave toplotne črpalke in sredstva za financiranje projekta Zame, zate, za nas.

V znesku nepovratnih sredstev je vključen tudi znesek sofinanciranja projekta Zame, zate, za nas, ki pokriva tekoče stroške projekta, v višini 230.220 EUR in bo v primeru zaključka projekta v skladu s pogodbo in aneksom o sofinanciranju v prihodnjem obdobju prenesen med prihodke. Na dan 31. 12. 2020 je ocena posloводства, da obstaja tveganje, da projekt ne bo zaključen do podaljšanega roka zaradi zelo nepredvidljive situacije v povezavi s covidom-19, in ker projekt zahteva večji vložek lastnih sredstev. Zaradi možnosti vračila prejetih sredstev znesek v letu 2020 ni bil vključen med prihodke.

16.13 Nekatkočasne finančne obveznosti

	<i>v EUR</i>		
NEKRATKOČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Dolgoročna posojila, dobljena pri bankah v državi	21.150.824	20.604.398	102,7
Dolgoročna posojila, dobljena pri drugih družbah v državi	1.533.331	1.533.336	100,0
Obveznosti iz finančnega najema	0	6.723	0,0
SKUPAJ	22.684.155	22.144.457	102,4

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

V letu 2020 so bili ob prvem valu epidemije za vsa dolgoročna posojila dogovorjeni 12-mesečni odlogi plačila glavnice in obresti. V letu 2020 sta bili najeti dve novi dolgoročni posojili. Vsa dolgoročna posojila so zavarovana s hipotekami.

16.14 Nekatkočasne poslovne obveznosti

	<i>v EUR</i>		
NEKRATKOČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Odloženo plačilo obveznosti do države	412.536	0	0,0
Obveznosti za rezervni sklad	48.664	38.182	127,5
Druge nekatkočasne poslovne obveznosti	16.173	13.708	118,0
SKUPAJ	477.373	51.890	920,0

Odloženo plačilo obveznosti do države vključuje odloženo plačilo davčnih obveznosti na osnovi interventne zakonodaje: obveznost za plačilo davka od dohodka pravnih oseb po obračunu za leto 2019 v znesku 217.210 EUR, akontacije davka od dohodka pravnih oseb za prve tri mesece leta 2020 v znesku 93.500 EUR, akontacijo dohodnine pri izplačilu plač v znesku 81.595 EUR in obveznost za DDV v znesku 20.231 EUR.

16.15 Kratkoročne finančne obveznosti

	<i>v EUR</i>		
KRATKOČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Kratkočasni del dolgoročnih posojil od bank	3.164.913	2.160.331	146,5
Kratkočasni del dolgoročnih posojil od drugih	222.222	266.666	83,3
Kratkočasna revolving posojila	699.500	0	0,0
Kratkočasne obveznosti v zvezi z razdelitvijo poslovnega izida	19.945	19.946	100,0
Kratkočasni del obveznosti iz finančnega najema	6.723	28.246	23,8
SKUPAJ	4.113.303	2.475.189	166,2

16.16 Kratkoročne poslovne in druge obveznosti

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
KRATKOROČNE POSLOVNE OBVEZNOSTI			
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	419.887	1.504.390	27,9
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	399.308	1.435.735	27,8
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v tujini	20.579	68.655	30,0
Prejeti kratkoročni predujmi in varščine	337.472	215.451	156,6
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev	436.784	958.944	45,5
Kratkoročne obveznosti za čiste plače in nadomestila plač	233.943	319.929	73,1
Kratkoročne obveznosti za prispevke iz kosmatih plač in nadomestil plač	79.163	172.890	45,8
Obveznosti za prispevke izplačevalca	57.988	126.907	45,7
Kratkoročne obveznosti za davke iz kosmatih plač in nadomestil plač	49.007	59.717	82,1
Kratkoročne obveznosti za druge prejemke iz delovnega razmerja	16.683	279.501	6,0
Obveznosti do državnih in drugih institucij	223.437	453.941	49,2
Obveznosti za obračunani DDV	92.785	130.241	71,2
Obveznosti za davek od dobička	120.244	256.408	46,9
Druge kratkoročne obveznosti do državnih in drugih institucij	10.408	67.292	15,5
Druge kratkoročne obveznosti	1.493.905	1.699.027	87,9
Kratkoročne obveznosti za obresti	45.933	33.113	138,7
Kratkoročno odloženi prihodki	828.054	1.236.717	67,0
Vnaprej vračunani stroški	610.923	404.859	150,9
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti	8.995	24.338	37,0
SKUPAJ	2.911.485	4.831.753	60,3

Kratkoročno odloženi prihodki vključujejo prodane neizkoriščene darilne bone v znesku 817.730 EUR.

Vnaprej vračunani stroški vključujejo razmejene stroške neizkoriščenih letnih dopustov, razmejene stroške nagrad in variabilnega prejemka uprave iz leta 2019, ki zaradi koriščenja pomoči po interventni zakonodaji še niso bili izplačani, ter vkalkulirane stroške poslovne uspešnosti zaposlenim, ki bodo izplačana v prihodnjem obdobju in v skladu z interventno zakonodajo.

Do družbe v Skupini na dan 31. 12. 2020 ne izkazujemo poslovnih obveznosti.

16.17 Izvenbilančna evidenca in pogojne obveznosti

IZVENBILANČNA EVIDENCA	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Poroštva	5.093.566	5.135.604	99,2
Nečrpana odobrena posojila	4.544.210	1.250.000	363,5
Pravica do časovne uporabe apartmajev	898.187	908.913	98,8
Ostale izvenbilančne obveznosti	9.107	13.792	66,0
SKUPAJ	10.545.070	7.308.309	144,3

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 dolgoročnih bančnih posojil, ki bodo črpana v letu 2021, in revolving posojil.

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

Družba nima pogojnih obveznosti.

Za vse odprte tožbe so oblikovane rezervacije v ustrezni višini, zato prikazovanje pogojnih obveznosti ni potrebno.

Družba nima posebnih zahtevkov za izplačila s strani zaposlenih.

17 RAZKRITJA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA

17.1 Prihodki od prodaje

Prihodki iz prodaje po področjih dejavnosti družbe:

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	v EUR			Struktura
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks	2020 v %
Hotelsko-gostinska dejavnost	11.059.554	15.749.618	70,2	66,4 %
Vstopnine v bazene in savne	2.667.664	4.909.793	54,3	16,0 %
Zdravstvene storitve	1.331.054	1.829.780	72,7	8,0 %
Wellness storitve	432.770	1.048.390	41,3	2,6 %
Ostale turistične storitve	405.855	291.347	139,3	2,4 %
Upravljanje apartmajev in brunaric	377.081	493.908	76,3	2,3 %
Prihodki kampa	280.454	462.025	60,7	1,7 %
Prodaja trgovskega blaga	57.540	150.806	38,2	0,3 %
Prihodki od najemnin	51.476	68.008	75,7	0,3 %
SKUPAJ PRIHODKI OD PRODAJE	16.663.448	25.003.675	66,6	100,0 %

17.2 Drugi poslovni prihodki

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Povračilo stroškov zaradi covid-19	1.817.463	0	0,0
Zmanjšanje dolgoročno odloženih prihodkov	311.938	213.542	146,1
Odpis obveznosti	122.763	157.000	78,2
Subvencije in dotacije	65.537	45.653	143,6
Drugi prevrednotovalni prihodki	50.955	8.824	577,5
SKUPAJ	2.368.656	425.019	557,3

Prihodki iz naslova povračila stroškov zaradi covid-19 vključujejo povračilo nadomestila za zaposlene za čakanje na domu in višjo silo, oprostitev plačila prispevkov za čakanje na domu ter delo med prvim valom epidemije, povračilo fiksnih stroškov ter druga povračila.

Zmanjšanje dolgoročno odloženih prihodkov se nanaša na porabo pridobljenih nepovratnih sredstev za investicije za pokrivanje stroškov amortizacije.

Odpis obveznosti se nanaša na odpis neunovčenih darilnih bonov s potekom splošnega zastaralnega roka unovčitve.

17.3 Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški materiala

STROŠKI MATERIALA	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Stroški živil in pijač	1.423.966	2.397.261	59,4
Stroški energije	893.884	1.018.871	87,7
Poraba drobnega inventarja	236.650	304.813	77,6
Material za vzdrževanje	115.376	131.837	87,5
Čistila	100.658	137.733	73,1
Ostali stroški materiala	512.177	907.483	56,4
SKUPAJ	3.282.711	4.897.998	67,0

Stroški storitev

	<i>v EUR</i>		
STROŠKI STORITEV	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Reklama in marketinške storitve	500.118	810.612	61,7
Pranje perila	316.485	524.122	60,4
Študentski servis	332.024	564.596	58,8
Stroški komercialne prodaje	294.458	326.693	90,1
Storitve maserjev in zunanjih izvajalcev	212.317	346.963	61,2
Vzdrževanje	200.667	253.184	79,3
Provizije agencij	174.576	290.484	60,1
Zavarovanje	174.016	179.348	97,0
Intelektualne storitve	167.927	203.856	82,4
Odvoz smeti	74.169	109.204	67,9
Najemnine	91.804	99.578	92,2
Ostale storitve	666.082	967.855	68,8
SKUPAJ	3.204.643	4.676.495	68,5

17.4 Stroški dela

	<i>v EUR</i>		
STROŠKI DELA	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Stroški bruto plač in nadomestil	4.797.696	5.423.051	88,5
Stroški socialnih zavarovanj	793.572	881.580	90,0
Ostali stroški dela	986.354	1.368.604	72,1
SKUPAJ	6.577.622	7.673.235	85,7

17.5 Odpisi vrednosti

	<i>v EUR</i>		
ODPISI VREDNOSTI	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih OS	3.387.223	3.454.171	98,1
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih OS	136.539	199.727	68,4
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	7.533	15.088	49,9
SKUPAJ	3.531.295	3.668.986	96,2

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

17.6 Drugi poslovni odhodki

DRUGI STROŠKI	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Izdatki za varstvo voda	143.849	132.903	108,2
Nadomestilo za stavbno zemljišče	97.256	95.710	101,6
Rezervacije za pokojnine in jubilejne nagrade	54.878	45.393	120,9
Donacije	54.721	26.948	203,1
Rezervacije za tožbe	29.983	0	0,0
Nagrade in štipendije dijakom in študentom	9.009	11.591	77,7
Ostali stroški	4.150	35.836	11,6
SKUPAJ	393.846	348.381	113,1

17.7 Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Finančni prihodki iz danih posojil	199.902	120.890	165,4
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.765	1.384	127,5
Finančni prihodki iz deležev	1.480	0	0,0
SKUPAJ	203.147	122.274	166,1

Med prihodki iz danih posojil so vključene obresti od danih posojil Termam Tuhelj v znesku 199.825 EUR.

17.8 Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI	v EUR		
	Leto 2020	Leto 2019	Indeks
Odhodki za obresti	534.390	347.715	153,7
Drugi odhodki od prejetih posojil	15.356	11.638	131,9
Drugi finančni odhodki	7.152	6.744	106,0
SKUPAJ	556.898	366.097	152,1

Odhodki za obresti v večji meri vključujejo obresti od prejetih bančnih posojil, vključno s stroški ščitenja obrestnih mer po kreditnih pogodbah.

Slabitev finančnih naložb v breme odhodkov ni bilo.

17.9 Davek od dobička in odloženi davek

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Tekoči davek	292.138	687.576
Odloženi davki	387	-189
Skupaj	292.525	687.387

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Poslovni izid pred obdavčitvijo	1.654.765	3.765.882
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	-3.472	-1.011
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	124.223	163.911
Uporaba davčnih olajšav in povečanje davčne osnove	2.138	2.172
Uporaba davčnih olajšav in zmanjšanje davčne osnove	-240.087	-312.133
Zmanjšanje davčne osnove za preneseno izgubo iz prejšnjih let	0	0
Skupaj davčna osnova	1.537.567	3.618.821
Neto učinek med davkom od dobička, izračunanim po splošni davčni stopnji, in odloženimi davki	292.525	687.387
Efektivna davčna stopnja	17,7 %	18,3 %

18 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 3.230.041 EUR.

Denarni tokovi pri naložbenju

Pri naložbenju je bil ustvarjen negativen denarni tok v višini 6.040.141 EUR zaradi investicij v osnovna sredstva in danih dolgoročnih posojil odvisni družbi.

Denarni tokovi pri financiranju

Pri financiranju je bil ustvarjen pozitiven denarni tok v višini 1.638.495 EUR zaradi najema novih bančnih posojil.

19 FINANČNI INSTRUMENTI, IZPOSTAVLJENOST IN OBVLADOVANJE FINANČNIH TVEGANJ

Poštena vrednost

	<i>v EUR</i>			
	Leto 2020		Leto 2019	
	Knjigovodska vrednost	Poštena vrednost	Knjigovodska vrednost	Poštena vrednost
Nekratkoročne finančne naložbe	18.775.198	18.621.536	15.742.707	15.742.707
Kratkoročno finančne naložbe	1.464.290	1.464.290	1.132.378	1.132.378
Terjatve do kupcev in druga kratkoročna sredstva	1.667.292	1.667.292	1.081.033	1.081.033
Denar in denarni ustrezniki	988.302	988.302	2.159.907	2.159.907
Finančne obveznosti	26.797.458	26.797.458	24.619.646	24.619.646
Poslovne obveznosti	3.388.858	3.388.858	4.883.643	4.883.643
SKUPAJ	53.081.398	52.927.736	49.619.314	49.619.314

Kvantitativna razkritja merjenja poštene vrednosti za sredstva in obveznosti na dan 31. 12. 2020

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2020		
	Raven 1	Raven 2	Raven 3
Nekratkoročne finančne naložbe	13.734	0	18.761.464
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	13.734	0	9.106.587
Nekratkoročna posojila	0	0	9.654.877
Kratkoročno finančne naložbe	0	0	1.464.290
Kratkoročni depoziti	0	0	0
Kratkoročna posojila, dana družbam v Skupini	0	0	1.462.426
Kratkoročna posojila, dana drugim družbam	0	0	1.864
Kratkoročni del finančnih sredstev, vrednotenih po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	0	0	0
Druge finančne naložbe	0	0	0
Terjatve do kupcev in druga kratkoročna sredstva	0	0	1.667.292
Terjatve do Skupine	0	0	107.223
Terjatve do kupcev	0	0	231.868
Druge kratkoročna sredstva	0	0	1.328.201
Denar in denarni ustrezniki	988.302	0	0
Finančne obveznosti	0	0	26.797.458
Nekratkoročne finančne obveznosti	0	0	22.684.155
Kratkoročne finančne obveznosti	0	0	4.113.303
Poslovne obveznosti	0	0	3.388.858
Nekratkoročne poslovne obveznosti	0	0	477.373
Kratkoročne poslovne obveznosti	0	0	2.911.485

Kvantitativna razkritja merjenja poštene vrednosti za sredstva in obveznosti na dan 31. 12. 2019

	<i>v EUR</i>		
	Leto 2019		
	Raven 1	Raven 2	Raven 3
Nekratkoročne finančne naložbe	13.734	0	15.728.973
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	13.734	0	9.110.258
Nekratkoročna posojila	0		6.618.715
Kratkoročno finančne naložbe	0	0	1.132.378
Kratkoročni depoziti	0	0	0
Kratkoročna posojila, dana družbam v Skupini	0	0	1.125.780
Kratkoročna posojila, dana drugim družbam	0	0	6.598
Kratkoročni del finančnih sredstev, vrednotenih po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	0	0	0
Druge finančne naložbe	0	0	0
Terjatve do kupcev in druga kratkoročna sredstva	0	0	1.081.033
Terjatve do Skupine	0	0	54.128
Terjatve do kupcev	0	0	464.445
Druga kratkoročna sredstva	0	0	562.460
Denar in denarni ustrezniki	2.159.907	0	0
Finančne obveznosti	0	0	24.619.646
Nekratkoročne finančne obveznosti	0	0	22.144.457
Kratkoročne finančne obveznosti	0	0	2.475.189
Poslovne obveznosti	0	0	4.883.643
Nekratkoročne poslovne obveznosti	0	0	51.890
Kratkoročne poslovne obveznosti	0	0	4.831.753

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje obstaja zaradi možnosti neizpolnitve obveznosti nasprotne stranke zaradi neplačevanja ali nepravočasne poravnave obveznosti.

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Deleži podjetij	9.106.587	9.110.258
Delnice podjetij	13.734	13.734
Dolgoročno dana posojila	9.654.877	6.618.715
Terjatve do Skupine	107.223	54.128
Terjatve do kupcev	231.868	464.445
Kratkoročne finančne naložbe	1.464.290	1.132.378
Druge terjatve	1.177.411	245.502
Denar in denarni ustrezniki	988.302	2.159.907

Družba ima večja dana posojila odvisni družbi in obstaja manjše tveganje neplačila danih posojil in z njimi povezanih terjatev, kar obvladujemo s centralnim vodenjem matične in odvisne družbe, dnevni nadzor poslovanja odvisne družbe, skupno prodajno politiko in s skupnim operativnim finančnim vodenjem družbe.

Dana posojila do odvisne družbe in terjatve do Skupine so na dan 31. 12. 2020 v celoti nezapadle.

	v EUR	
	Leto 2020	Leto 2019
Bruto terjatve do kupcev	298.709	547.537
Oblikovani popravek vrednosti	-60.463	-61.266
Neto terjatve do kupcev	238.246	486.271
Zapadle terjatve do kupcev (bruto)	74.924	178.865
Delež zapadlih terjatev v odprtih terjatvah	31 %	37 %
Zavarovane terjatve do kupcev nad 100.000 EUR	0	0

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

	v EUR	
TERJATVE DO KUPCEV PO ZAPADLOSTI	Leto 2020	Leto 2019
Nezapadle terjatve	223.785	368.672
Zapadle terjatve do 30 dni	4.710	105.582
Zapadle terjatve do 60 dni	3.350	4.277
Zapadle terjatve do 90 dni	1.660	3.348
Zapadle terjatve nad 90 dni	65.204	65.658
Zapadle terjatve	74.924	178.865
SKUPAJ	298.709	547.537

Na področju upravljanja terjatev imamo vzpostavljen sistem sprotnega spremljanja stanja odprtih in zapadlih terjatev ter izvajamo redno in sprotno izterjavo. Pri poslovanju v veliki meri uporabljamo vnaprejšnja plačila, tako s strani podjetij in agencij kot fizičnih oseb. Ker velik del poslovanja temelji na prodaji fizičnim osebam, tveganje neplačila terjatev do kupcev ne predstavlja pretečega tveganja za poslovanje družbe.

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. Za terjatve, za katere se dvomi v izterjavo, se v skladu s politiko oblikovanja terjatev, ki je pojasnjena pri računovodskih usmeritvah, oblikujejo sporne terjatve in se nadaljuje s postopki izterjave.

Med drugimi terjatvami je največji znesek terjatev do države za povračilo stroškov po interventni zakonodaji in znaša 1.013.625 EUR. Dodatno ima družba terjatev do države za vstopni DDV in terjatev za nadomestila bolniških odsotnosti zaposlenih. Pri teh terjatvah ni tveganja neplačila.

Likvidnostno tveganje

31. 12. 2020	Pogodbeni denarni tokovi				
	Knjigovodska vrednost	Manj kot eno leto	Med 1 in 2 leti	Med 2 in 5 leti	Več kot 5 let
Dolgoročna prejeta posojila	22.684.155	0	4.294.654	9.321.901	9.067.600
Nekratkoročne poslovne obveznosti	477.373	0	477.373	0	0
Kratkoročna prejeta posojila in obresti	4.234.556	4.234.556	0	0	0
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	419.886	419.886	0	0	0
Druge kratkoročne obveznosti	2.363.623	2.363.623	0	0	0
Kratkoročne obveznosti iz najema	6.723	6.723	0	0	0
Nekratkoročne obveznosti iz naslova najema	0	0	0	0	0

31. 12. 2019	Pogodbeni denarni tokovi				
	Knjigovodska vrednost	Manj kot eno leto	Med 1 in 2 leti	Med 2 in 5 leti	Več kot 5 let
Dolgoročna prejeta posojila	22.137.734	0	3.219.308	8.800.959	10.117.467
Nekratkoročne poslovne obveznosti	51.890	0	51.890	0	0
Kratkoročna prejeta posojila in obresti	2.458.295	2.458.295	0	0	0
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.504.390	1.504.390	0	0	0
Druge kratkoročne obveznosti	3.316.010	3.316.010	0	0	0
Kratkoročne obveznosti iz najema	28.247	28.247	0	0	0
Nekratkoročne obveznosti iz naslova najema	6.723	0	6.723	0	0

Z rednim spremljanjem denarnih tokov in aktivnostmi pri izterjavi terjatev skrbimo za ustrezno dolgoročno plačilno sposobnost. Zaradi cikličnega delovanja družbe smo imeli že v preteklosti s strani bank odobrena revolving posojila, ki so tudi ob koncu specifičnega leta 2020 bila le minimalno počrpana. Zaradi epidemije covid-19 se je likvidnostno tveganje sicer povečalo, vendar zaradi dobrega poslovanja v preteklih letih in posledično velikih prihrankov pred nastopom krize likvidnost družbe in Skupine za zdaj ni ogrožena. Z vsemi bankami smo se dogovorili za moratorije na odplačilo glavnice v skladu z interventnim zakonom, trenutno pa je že v pripravi nov zakon, ki naj bi te moratorije še podaljšal. Še vedno imamo tudi likvidnostno rezervo v obliki nečrpanih odobrenih posojil za obratna sredstva ter odobrenih revolving posojil, hkrati pa smo deležni tudi pomoči države v obliki povračil fiksnih stroškov in subvencioniranja stroškov zaposlenih.

v EUR

Zapadlost kratkoročnega dela dolgoročnih posojil	Kratkoročna posojila
Do 3 mesece	638.979
Od 3 do 6 mesecev	857.149
Od 6 do 9 mesecev	882.209
Od 9 do 12 mesecev	1.008.798
SKUPAJ	3.387.135

Zapadlost dolgoročnih posojil

Končni rok odplačila	2. 12. 2030
Znesek, ki zapade po več kot petih letih	9.067.600 EUR

Obrestno tveganje

Ker ima družba vsa posojila najeta z obrestno mero, vezano na EURIBOR, obstaja zato določeno obrestno tveganje. V zadnjih letih je skupna obrestna mera zaradi nizkega EURIBOR-ja močno padla, pričakovati pa je bilo, da bo na daljši rok zopet narasla. Iz tega razloga smo v letu 2018 z bankami sklenili pogodbe o ščitenju za večji del dolgoročnih posojil z začetkom ščitenja na začetku leta 2020. V nadaljevanju se je pokazalo, da bi bilo morda bolje, če tega takrat ne bi storili, vendar je vseeno prednost, da je dolgoročno višina obrestnih mer stabilna.

	<i>v EUR</i>	
	Leto 2020	Leto 2019
Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri		
Finančna sredstva	11.117.303	7.744.495
Finančne obveznosti	18.125.684	18.347.837
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri		
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	8.645.106	7.216.894

Analiza občutljivosti finančnih obveznosti na spremembo obrestne mere

	<i>v EUR</i>	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Znesek posojil		
3-mesečni EURIBOR	1.755.553	1.800.002
6-mesečni EURIBOR	6.889.553	5.416.892
Ščitena obrestna mera	18.125.684	18.347.837
SKUPAJ POSOJILA	26.770.790	25.564.731

Vrsta obrestne mere	Vrednost 31. 12. 2020	Vrednost 31. 12. 2019
3-mesečni EURIBOR	-0,5380	-0,3900
6-mesečni EURIBOR	-0,5230	-0,3250

	<i>v EUR</i>	
Povišanje za 100 bazičnih točk	Leto 2020	Leto 2019
Odhodki za obresti	40.974	40.794

	<i>v EUR</i>	
Znižanje za 100 bazičnih točk	Leto 2020	Leto 2019
Odhodki za obresti	0	0

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.

20 RAZKRITJA K IZKAZU GIBANJA KAPITALA

Spremembe v kapitalu so bile za vnos čistega dobička poslovnega leta 2020, razporeditev dobička preteklega leta na preneseni dobiček in delitev dobička tekočega leta po sklepu uprave.

V okviru drugih sestavin vseobsegajočega donosa so bili evidentirani:

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

Bilančni dobiček in razporeditev dobička s strani uprave

	<i>v EUR</i>
Čisti dobiček poslovnega leta	1.362.240
Kritje prenesene izgube	0
Oblikovanje zakonskih rezerv	0
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	0
Oblikovanje statutarnih rezerv	0
Ostanek dobička po delitvi za namene iz ZGD	1.362.240
Oblikovanje drugih rezerv iz dobička	681.120
OSTANEK DOBIČKA PO RAZPOREDITVI UPRAVE	681.120

BILANČNI DOBIČEK

Ostanek dobička poslovnega leta po razporeditvi uprave	681.120
Preneseni čisti dobiček	7.129.505
BILANČNI DOBIČEK	7.810.625

21 DRUGA RAZKRITJA

Prejemki članov posloводства

Ime in priimek	Funkcija	Fiksni prejemki bruto	Variabilni prejemki bruto			Odloženi prejemki	Bonitete	Skupaj bruto	Povračilo stroškov	Skupaj neto
			na podlagi kvantit. meril	na podlagi kvalit. meril	Skupaj					
Florjan Vasle	Direktor	92.395	0	0	0	0	6.168	98.563	50	48.062

Družba nima terjatev do članov uprave.

Ostala razkritja prejemkov

	Fiksni prejemki	Sejnine	Variabilni prejemki	Povračila stroškov	Deleži v dobičku	Skupaj
Zaposleni, za katere ne velja kolektivna pogodba	200.881	0	0	3.446	0	204.327

Fiksni prejemki vključujejo plačo in regres.

Prejemki članov organov nadzora

Ime in priimek	Funkcija	Plačilo za opravljanje funkcije bruto	Sejnine bruto	Skupaj bruto	Potni stroški	Skupaj neto*	
Bernarda Babič	Predsednica NS		16.650	3.317	19.967	61	14.783
Tadeja Čelar	Namestnica predsednice NS		12.210	3.317	15.527	366	11.859
Marko Tišma	Član NS in RK		13.500	4.945	18.445	183	13.615
Zlatko Vili Hohnjec	Član NS in predsednik RK		14.700	4.945	19.645	178	14.392
Andrej Pust	Član NS		11.100	3.323	14.423	0	10.690
Ivan Pelc	Član NS in RK		13.500	4.945	18.445	0	13.433
Vesna Štager	Zunanja članica RK		3.640	1.100	4.740	177	3.333

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

Družba nima terjatev do članov nadzornega sveta.

Dana posojila zaposlenim, poslovodstvu in nadzornemu svetu

Družba je v letu 2020 odobrila kratkoročno posojilo enemu zaposlenemu, dva zaposlena pa sta odplačala posojilo iz preteklega leta. Stanje posojil zaposlenim na dan 31. 12. 2020 znaša 1.864 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 2020

Stroški revidiranja računovodskih izkazov za leto 2020 znašajo 8.040 EUR.

Revizijska družba za družbo ni opravila drugih storitev.

22 KAZALNIKI

	Leto 2020	Leto 2019
KAZALNIKI STANJA FINANCIRANJA		
Stopnja lastniškosti financiranja	0,54	0,53
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,90	0,90
KAZALNIKI STANJA INVESTIRANJA		
Stopnja osnovnosti investiranja	0,68	0,71
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,94	0,93
Stopnja kratkoročnosti investiranja	0,06	0,07
KAZALNIKI VODORAVNEGA FINANČNEGA USTROJA		
Kapitalska pokritost osnovnih sredstev	0,79	0,75
Dolgoročna pokritost dolgoročnih sredstev	0,96	0,96
Neposredna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,14	0,30
Pospešena pokritost kratkoročnih obveznosti	0,38	0,44
Kratkoročna pokritost kratkoročnih obveznosti	0,62	0,65
KAZALNIKI GOSPODARNOSTI		
Gospodarnost poslovanja	1,12	1,19

23 VPLIV POMEMBNIH DOGODKOV 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 2020.

Objava prevzemne ponudbe

Na podlagi 23. člena Zakona o prevzemih in dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev z dne 8. 4. 2021 je bila s strani prevzemnika Republike Slovenije objavljena prevzemna ponudba z veljavnostjo od 9. 4. 2021 do 10. 5. 2021. Prevzemnik nastopa tudi v imenu in za račun imetnikov delnic družbe, s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Sporazuma o sodelovanju pri prodaji prevzemne ponudbe za delnice družbe, ki so: SDH, d. d., DUTB, d. d., Slovenske železnice, d. o. o., in Kapitalska družba, d. d. Prevzemna ponudba se nanaša na preostalih 158.006 delnic družbe, katerih imetniki niso prevzemnik ter osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1. Agencija za trg vrednostnih papirjev je dne 14. 5. 2021 odločila, da je prevzemna ponudba prevzemnika Republike Slovenije uspešna. Prevzemnik je Agencijo za trg vrednostnih papirjev obvestil, da je prevzemno ponudbo sprejelo 274 akceptantov, ki so bili skupaj imetniki 145.689 delnic družbe, kar predstavlja 20,64-odstotni delež družbe.

24 POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Mnenje

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe TERME OLIMIA d.d., Zdraviliška cesta 24, Podčetrtek, ki vključujejo izkaz finančnega položaja dan 31. decembra 2020, izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe TERME OLIMIA d.d., Zdraviliška cesta 24, Podčetrtek, na dan 31. 12. 2020 ter njen poslovni izid in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). 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.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste zadeve, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji obravnavanih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji računovodskih izkazov kot celote in pri pripravi našega mnenja o računovodskih izkazih kot celoti, zato o njih ne podajamo ločenega mnenja: Za zadevo, ki jo posebej navajamo v nadaljevanju, v tem smislu opisujemo njeno obravnavo v okviru revizije.

Nadomestljiva vrednost finančne naložbe v odvisno družbo

Družba TERME OLIMIA d.d., na dan 31. 12. 2020 izkazuje finančne naložbe v odvisno družbo v skupnem znesku 20.213.367 EUR, kar predstavlja 28% vseh sredstev družbe na bilančni presečni dan. Te naložbe obsegajo:

- dolgoročno finančno naložbo v kapital odvisne družbe v skupnem znesku 9.096.064 EUR,*

Naši revizijski postopki so zajemali ocenjevanje primernosti poslovske presoje in testiranje ključnih predpostavk, ki jih je poslovodstvo uporabilo pri ugotavljanju morebitnih pokazateljev oslabev finančne naložbe v odvisno družbo ter pri ugotavljanju njene



- dolgoročno dana posojila odvisni družbi v skupnem znesku 9.654.877 EUR,
- kratkoročno dana posojila odvisni družbi v skupnem znesku 1.462.426 EUR.

Kot izhaja iz poglavja št. 15. Povzetek računovodskih usmeritev, točka Dana posojila in finančne naložbe in poglavja št. 16 Razkritja k izkazu finančnega položaja, točka Finančna naložba v odvisno družbo v okviru računovodskega dela letnega poročila družbe TERME OLIMIA d.d., poslovanje družbe skladno z določili MRS 36 – Oslabitev sredstev na dan vsakega poročanja oceni, ali obstaja kakšno znamenje, da utegne biti sredstvo oslabljeno. Če takšni indici obstajajo, se izvede preizkus oslabitve, da bi se ocenila nadomestljiva vrednost tovrstne naložbe.

Zaradi pomembnosti zgoraj navedenih postavk in potrebe po posebnih strokovnih presojah v povezavi z določanjem nadomestljive vrednosti smo identifikacijo morebitnih znamenj oslabitev in sam preizkus slabitve opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

Druge informacije

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

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. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

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

Odgovornost poslovanja in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovanje 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 poslovanja potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

nadomestljive vrednost.

V primeru izvedenega preizkusa slabitve in določitve nadomestljive vrednosti finančne naložbe v odvisno družbo, kot je opisano v pojasnilu št. 16 Razkritja k izkazu finančnega položaja, točka Finančna naložba v odvisno družbo v okviru računovodskega dela letnega poročila družbe TERME OLIMIA d.d., so naši revizijski postopki vključevali preverbo primernosti in sprejemljivosti uporabljenih projekcij poslovanja glede na zahteve MRS 36, pregled metodološke primernosti in matematične točnosti uporabljene diskontne mere kot tudi način in obseg sodelovanja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, ki ga je kot veččaka angažiralo poslovanje družbe.



Poslovodstvo 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 računovodenje, razen, če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in nadzorni svet sta odgovorna za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v 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, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejememo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejememo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustreznost 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.
- revizijsko komisijo in nadzorni svet med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Revizijski komisiji in nadzornemu svetu smo prav tako predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zahtevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in nadzorni svet, smo zadeve, ki so bile z vidika revizije računovodskih izkazov za tekoče obdobje najpomembnejše, opredelili kot ključne revizijske zadeve. Omenjene zadeve opišemo v revizorjevem poročilu, razen če zakonska ali regulatorna določila prepovedujejo javno razkrivanje takšnih zadev oz. če v primeru redkih izrednih okoliščin ugotovimo, da o takšni zadevi v našem



poročilu ne bi smeli poročati, ker bi lahko neugodne posledice upravičeno pričakovano pretehtale koristi takšnega razkritja, ki so v javnem interesu.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Potrdilo revizijski komisiji

Potrjujemo, da je revizorjevo mnenje, vključeno v to revizorjevo poročilo, skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji z dne 17.5.2021.

Prepovedane storitve

Potrjujemo, da za družbo TERME OLIMIA d.d., Zdraviliška cesta 24, Podčetrtek, nismo izvajali nobenih prepovedanih nerevizijskih storitev iz prvega odstavka 5. člena Uredbe 537/2014, revizijska družba pa je izpolnjevala zahteve po neodvisnosti pri revidiranju.

Druge storitve revizijske družbe

Revizijska družba za družbo TERME OLIMIA d.d. poleg revidiranja računovodskih izkazov ni opravljala nobenih drugih storitev, ki ne bi bile razkrite v letnem poročilu.

Imenovanje revizijske družbe in odgovorna pooblaščenka revizorka

Delničarji družbe TERME OLIMIA d.d., Zdraviliška cesta 24, Podčetrtek, so nas na seji skupščine, ki je potekala 28.6.2019, imenovali za revizorja računovodskih izkazov družbe TERME OLIMIA d.d., Zdraviliška cesta 24 za poslovna leta 2019, 2020 in 2021. Predsednica nadzornega sveta je pogodbo o revidiranju podpisala dne 30.9.2019. Pogodba je bila sklenjena za obdobje 3 let. Obdobje neprekinjenega opravljanja obvezne revizije računovodskih izkazov družbe TERME OLIMIA d.d., s strani revizijske družbe traja 2 leti. V imenu revizijske družbe Auditor d.o.o. Ptuj je za opravljeno revizijo odgovorna Erika Turin, pooblaščenka revizorka.

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

17.5.2021

Odgovorna pooblaščenka revizorka:
Dr. Erika Turin, univ. dipl. ekon.