



REVIDIRANO LETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za

2023

EQUINOX





Kazalo



1.	UVOD	4
1.1	KLJUČNI PODATKI	4
1.2	PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	7
1.3	UVODNA POJASNILA	8
1.4	IZJAVA O ODGOVORNOSTI	8
1.5	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	10
1.6	IZJAVA O UPRAVLJANJU	12
1.7	IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB	14
2.	POSLOVNO POROČILO	15
2.1	Gospodarska slika	15
2.2	Lastniška struktura in delnica	16
2.3	Poročilo o poslovanju	18
2.3.1.	Stroškovna učinkovitost družbe in primerjava s primerljivimi tujimi nepremičninskimi družbami	22
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2023	24
2.5	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	24
2.6	Pričakovan razvoj v bodoče	24
2.7	Posli s povezanimi osebami	25
2.8	Upravni odbor in izvršni direktorji	26
2.9	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	28
2.9.1	Strateška in poslovna tveganja	29
2.9.2	Operativna tveganja	30
2.9.3	Finančna tveganja	31
2.10	TRAJNOSTNI RAZVOJ	33
2.10.1	RAZVOJ IN RAZISKAVE	33
2.10.2	DRUŽBENA ODGOVORNOST	33
2.10.3	SKRB ZA OKOLJE	33
2.10.4	KAKOVOST POSLOVANJA	33
2.10.5	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	34
3.	LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	36
3.1	LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	36
3.1.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	36
3.1.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	37
3.1.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	38
3.1.4	IZKAZ GIBANJA KAPITALA	40
3.1.5	IZKAZ DENARNIH TOKOV	42
3.1.6	POJASNILA K MEDLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	43
3.1.7	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	78
3.1.8	IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA	78
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	85

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	2023	2022
Čisti prihodki od prodaje	7.787	7.344
EBITDA*	5.937	5.421
- EBITDA marža*	76,2%	73,8%
FFO**	6.439	5.243
- na delnico	3,59	2,92

*** Normalizirane vrednosti EBITDA in FFO v letu 2022 ne upoštevajo enkratnih poslovnih dogodkov vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v dolgoročni poslovni najem kar bi sicer lahko stroškovno razmejili na čas trajanja najemnih pogodb.

FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)				
Knjigovodska vrednost	31.12.2023		31.12.2022	
Sredstva	53.277	100%	60.027	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	2.653	4,4%
- naložbene nepremičnine	36.868	69,2%	37.517	62,5%
Kapital	39.830	74,8%	41.265	68,7%

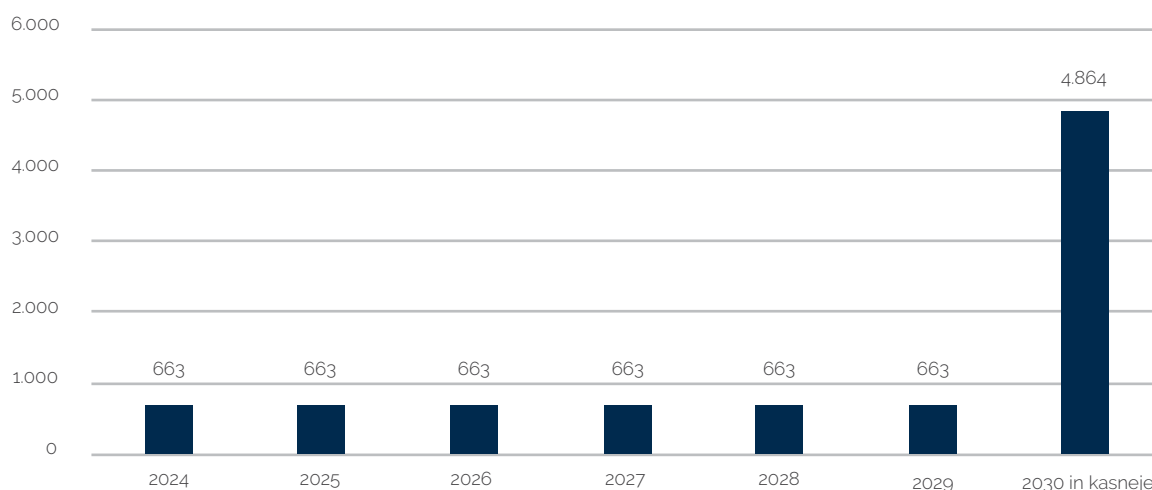
Poštena vrednost	31.12.2023		31.12.2022	
Sredstva	134.889	100%	134.073	100%
- hotelske nepremičnine	96.647	71,6%	93.214	69,5%
- ostale nepremičnine	21.833	16,2%	21.001	15,7%
- ostale naložbe	16.409	12,2%	19.858	14,8%
Kapital	121.442	90,0%	115.311	86,0%
Neto vrednost sredstev (NAV)	121.442		115.311	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	67,7		64,3	

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2023	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	96.647	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.833	18,4%
Skupaj:	118.480	100%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z veljavno licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

Finančni dolg (v 000 EUR)	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.12.2022
	8.844	10.014	10.194	14.596
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	5.191	6.097	6.648	3.788
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.789	2.957	4.261	2.237
Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV) v 000 EUR	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.12.2022
	121.442	120.695	118.788	115.311
LTV - primarna likvidnost	4,3%	5,1%	5,6%	3,3%
LTV - sekundarna likvidnost	1,5%	2,5%	3,6%	1,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



	Equinox	EDMRE*
	31.12.2023	30.09.2023
Neto dolg / sredstva**	4,27	43,82
Neto dolg / EBITDA***	0,87	13,93
Current ratio - likvidnost****	4,70	0,94

*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2023

*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

**** Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

Vir: Bloomberg; lastni izračun

1.2 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Splošni podatki na dan 31.12.2023

Firma:	EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d.
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Dunajska cesta 5, 1000 LJUBLJANA
Velikost:	velika družba
Šifra dejavnosti (SKD):	68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
Pravnoorganizacijska oblika:	Delniška družba, d. d.
Matična številka:	8847657000
Davčna številka:	SI16708938
Ustanovljeno leta:	2021
Vpis v sodni register:	Družba je bila dne 3.5.2021 vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, številka registrskega vložka 2021/12285 kot delniška družba
Osnovni kapital:	5.691.826,00 EUR
Število delnic:	1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z oznako EQNX
Število lastnih delnic:	3.185
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev Upravni odbor
Predsednik upravnega odbora:	Peter Krivc
Izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Število zaposlenih:	Družba na dan 31.12.2023 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 71,18% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Družba Equinox nepremičnine d.d. se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe Axor holding, upravljanje družb d.d.
Odvisne družbe:	Družba nima odvisnih družb;
Podružnice:	Družba nima podružnic;

1.3 UVODNA POJASNILA

V skladu z veljavno zakonodajo in na podlagi Pravil Ljubljanske borze, d. d. ter priporočil javnim delničnim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja Revidirano letno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2023.

Letni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 31. decembra 2023, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2023 je revidirano.

Revidirano poročilo družba objavlja na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze vrednostnih papirjev (SEOnet) ter na spletni strani <https://www.equinox.si/vlagatelj>, kjer bo objavljeno še 10 let po dnevu objave.

Delničarje ter zainteresirano javnost družba obvešča o vseh za družbo pomembnih dogodkih na spletni strani Ljubljanske borze, svojih spletnih straneh, oziroma na drug način, kadar zakon ali predpis to določa.

1.4 IZJAVA O ODGOVORNOSTI

Izvršni direktor kot odgovorna oseba za pripravo revidiranega letnega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2023 po najboljšem vedenju izjavljam:

- › Da je računovodsko poročilo sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom Mednarodnih standardov računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe. Izvršni direktor je odgovoren za ustrezno vodeno računovodstvo, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti oziroma nezakonitosti.
- › Davčne oblasti lahko kadarkoli v roku petih let po poteku leta, v katerem je bilo treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družbe, kar lahko posledično povzroči nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka od dobička pravnih oseb ali drugih davkov ter dajatev. Uprava družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.
- › Da je v poslovno poročilo vključen pošten prikaz informacij iz 5. in 6. odstavka 137. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI-1). Davčne oblasti lahko kadarkoli v roku petih let po poteku leta, v katerem je bilo treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družbe, kar lahko posledično povzroči nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka od dobička pravnih oseb ali drugih davkov ter dajatev. Uprava družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Izvršni direktor Matej Rigelnik sem seznanjen in se strinjam z vsebino sestavnih delov letnega revidiranega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2023 in s tem tudi z njunim celotnim letnim poročilom.

Izvršni direktor: *Matej Rigelnik*
V Ljubljani, 7.2.2024



1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Za nami je relativno uspešno leto. Kljub povečanim makroekonomskim tveganjem (višanje obrestnih mer / poslabšanje napovedi gospodarske rasti...) smo uspeli poslovne rezultate družbe še izboljšati.

Morebitnih kratkoročnih dobičkov nikoli ne bomo zamenjali za dolgoročno uspešno poslovanje podjetja. Učinkovitost poslovanja se je v zadnjem letu še izboljšala. Ponosni smo, da smo ob povišanih tako najemnih kot tudi finančnih prihodkih uspeli stroške poslovanja dodatno znižati. Novi najemniki hotelov poslujejo dobro in pokritje naše najemnine v njihovih poslovnih rezultatih je na visokih ravneh. Iz naslova dobrega poslovanja hotelov smo prejeli tudi že prvi del variabilne najemnine. Največji premik pri sami strukturi celotnega premoženja družbe smo naredili iz naslova nakupa finančnih instrumentov. Portfelj, ki ga v družbi obravnavamo kot tako imenovano sekundarno likvidnost in je sestavljen tako iz obvezniških kot tudi delniških naložb, je v letu 2023 dosegel 21,14% donosnost. Zaradi padca cen delnic nepremičninskih družb smo postopoma povečevali izpostavljenost do tovrstnih naložb. Equinox ostaja ena izmed najmanj zadolženih javnih evropskih nepremičninskih družb. Kot zelo pozitivna se je izkazala odločitev za nakup podrejenih obveznic NLB, saj smo s tem nakupom realizirali cca. 17,5% letno donosnost (apreciacija cene in visoka kuponska obrestna mera). NKBM je predčasno odpoklicala MREL obveznico, ki smo jo kupili s precejšnjim diskontom. Vrednost celotnega portfelja vrednostnih papirjev je konec leta 2023 znašala cca. 3,3 mio EUR. Naša največja pozicija v portfelju finančnih instrumentov je delnica nemške Vonovie. Vonovia je največja nepremičninska družba v Evropi. Njihov portfelj je sestavljen iz več kot 500 tisoč stanovanj, večinoma v Nemčiji. Naša in vaša povprečna cena nakupa delnice je skoraj 50% pod njihovo ocenjeno pošteno vrednostjo delnice. Tudi v prihodnje bomo spremljali dogajanje tako na nepremičninskem segmentu kot na finančnih trgih in presojali kam je najbolj smiselno alocirati kapital v dani situaciji. Konec leta 2023 smo pristopili tudi k obnovi tretjega in četrtega nadstropja Grand Hotela Union. Predviden zaključek investicije bo marca leta 2024. S tem bodo izpolnjeni pogoji za dvig najemnine. Najemnik po zaključeni obnovi načrtuje nadgradnjo hotela v pet zvezdični segment. Tudi v prihodnjih letih bomo izvajali obnove in nadgradnje hotelov skladno z investicijskim planom. Slednji je bil dogovorjen ob podpisu najemnih pogodb.

Po zaključku obnove Grand Hotela Union ocenjujemo, da bomo v prihodnjih petih do sedmih letih v nadaljnje obnove vložili še približno 12,5 mio EUR. V planu za leto 2024 imamo nov projekt o katerem vas bomo obveščali. V družbi smo se zavestno odločili, da planov poslovanja na letni ravni ne razkrivamo. Iz obstoječih najemnih pogodb in projektov pa je razvidno, da bo do pomembnejšega pozitivnega premika pri višini najemnih prihodkov prišlo leta 2025, ko se iztečejo vse oprostitev najemnin, ki so bile dogovorjene ob podpisu najemnih pogodb. Ocenjujemo, da obstaja nezamisljiv potencial tudi na obstoječem portfelju nepremičnin, ki ga moramo pred morebitnimi novimi nakupi v celoti izkoristiti. Z likvidnostjo delnice nismo zadovoljni in ocenjujemo, da ne odraža potenciala družbe. Problem likvidnosti Ljubljanske borze ni izključno izziv Equinixa, ampak je izziv celotnega trga kapitala v Sloveniji. V tujini se vedno več družb odloča za vračilo kapitala delničarjem v obliki odkupa lastnih delnic, ki, žal, v Sloveniji (še) ni posebej razširjen. Kot zanimivost, Berkshire Hathaway, eno največjih podjetij na svetu, ki ga obvladuje vsem dobro poznani Warren Buffett še nikoli ni izplačalo dividende delničarjem. Kapital delničarjem vračajo v obliki odkupovanja lastnih delnic.

Za vas smo pripravil kratek povzetek našega videnja celotne situacije. Družba ima več načinov povečevanja vaše vrednosti. Z dobički oziroma donosi, ki jih ustvari lahko:

1. Izplačuje dividende
2. Odkupuje lastne delnice
3. Zmanjšuje zadolženost
4. Investira v obstoječe nepremičnine, v nove projekte ali nakupe drugih podjetij

Število delničarjev se je v zadnjem letu povečalo za 11%, od začetka kotacije delnice na Ljubljanski borzi pa za 58%. Trenutno je 94% naših delničarjev fizičnih oseb. Za vas smo pripravili tudi simulacije in izračune načinov upravljanja z dobičkom (donosom) podjetja, ki imajo različne vplive na donose delničarjev. Pripravili smo izračun na primeru hipotetične delnice, ki bi ves donos vračala v obliki dividende ali pa v obliki odkupa lastnih delnic. Diskrepanca donosnosti med enim in drugim načinom skozi leta drastično narašča. Razlogov za to je več. Dva glavna pa sta: ob izplačilu dividende za fizične osebe nastane obveznost za plačilo davka v višini 25%

od vrednosti dividende (od 1 EUR izplačane dividende borzna hiša 25 centov avtomatsko odvede Finančni Upravi Republike Slovenije), drugi pomemben razlog pa je, da zlasti za delničarje, ki imajo relativno majhno število delnic, stroški izplačila dividend in morebitni stroški ponovnega nakupa delnic pomembno znižujejo donosnost celotne naložbe. Po trenutni slovenski davčni zakonodaji pa znaša davčna stopnja po 15 letih lastništva 0%. In kaj kažejo izračuni? Po 15 letih lastništva je razlika med izplačilom dividende in odkupom lastnih delnic precejšnja in znaša skoraj polovico celotnega ustvarjenega donosa. V spodnjem grafu je ob hipotetični 8% donosnosti prikazan rezultat za delničarje (fizične osebe) ob predpostavki izplačila donosa v obliki dividende ali pa v obliki odkupa lastnih delnic.

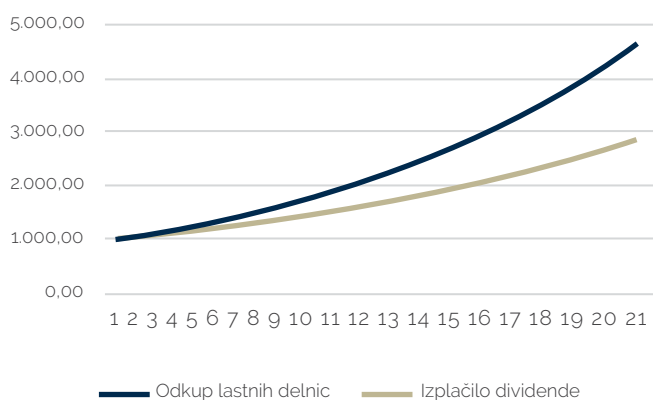
Odkupi lastnih delnic pa ne vplivajo pozitivno samo na donosnost vlagateljev (fizičnih oseb), ki v delnice investirajo dolgoročno (kar je edini pravi in ekonomsko smotrni način investiranja v vrednostne papirje), ampak izboljšujejo tudi likvidnost delnice na sekundarnem trgu. S tem investitorjem, ki bi se morebiti odločali

za prodajo svojih naložb, olajšamo izstop iz naložbe. Equinox je v letu 2023 izplačal dividendo v višini 2,56 mio EUR, celoten letni promet z delnico EQNX pa je znašal cca. 1,3 mio EUR. Morebitni odkupi lastnih delnic pod ocenjeno pošteno vrednostjo (ocenjena vrednost na dan 31.12.2023 znaša 67,7 eur / delnico) delnice še dodatno pozitivno vplivajo tudi na vrednost premoženja delničarjev, ki se za prodajo delnic niso odločili. Razlogov zakaj je odkup lastnih delnic bolj smotrna oblika vračila kapitala delničarjem kot pa izplačilo dividende je veliko. Za morebitne povratne informacije vam bomo v družbi hvaležni.

Za izkazano zaupanje se vam iskreno zahvaljujem in vas vabim, da se nam ob kvartalnih objavah, skupščinah družbe in ob drugih priložnostih, pridružite.

Izvršni direktor, Matej Rigelnik
V Ljubljani, 7.2.2024

Vrednost investiranih 1.000 EUR skozi leta



1.6 IZJAVA O UPRAVLJANJU

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. v skladu s petim odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2023.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 1.1.2023 – 31.12.2023 skladno s Statutom družbe ter veljavnimi zakoni in drugimi predpisi.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. pri poslovanju spoštuje določbe relevantne zakonodaje, ki se nanašajo na korporativno upravljanje. Za družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot javno delniško družbo velja Slovenski kodeks upravljanja javnih delniških družb, ki sta ga oblikovala Ljubljanska borza d.d., Ljubljana ter Združenje nadzornikov Slovenije in je bil sprejet 27. 10. 2016. Dokument je javno dostopen na spletnih straneh www.ljse.si.

Sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

V povezavi s postopkom računovodskega poročanja je posebna pozornost namenjena sistemu notranjih kontrol ter upravljanju tveganj, kar je natančneje pojasnjeno v letnem poročilu. Vzpostavljene so ključne notranje kontrole in izdelani kontrolni postopki, ki prispevajo k resničnemu in poštenemu procesu računovodskega poročanja. Namen notranje kontrole je zagotoviti zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost z veljavnimi zakoni ter drugimi predpisi. Temelji na načelih resničnosti in delitve odgovornosti, na kontroli izvajanja poslov, ažurnosti evidenc, usklajenosti stanj, izkazanih v poslovnih knjigah, in dejanskega stanja, strokovnosti računovodij ter neodvisnosti. Upravljanje tveganj zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju, in sicer med drugim potencialna strateška, finančna in operativna tveganja. Upravni odbor družbe je odgovoren za ustrezno računovodsko poročanje, vodenje računovodstva ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev. Upravni odbor družbe potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja ko so sprejeti v EU.

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d. je na dan 31. 12. 2023 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze. Vse delnice imajo glasovalno pravico, razen lastnih delnic. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic (prednostne delnice) in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Politika raznolikosti

V skladu s 3. odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., podaja tudi sledečo izjavo o politiki raznolikosti.

V družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., formalno ni določena politika raznolikosti, ki bi se izvajala v zvezi z zastopanstvo v organu vodenja ali nadzora glede vidikov, kot so na primer spol, starost ali izobrazba. Ne glede na navedeno pa je upravni odbor, organa vodenja ali nadzora družbe, sestavljen na način, da zagotavlja komplementarnost znanja in izkušenj članov ter heterogenost sestave po spolu, starosti kot izobrazbi.

Z zagotavljanem raznolikosti v organu vodenja ali nadzora v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., zasledujemo cilje zastopanja in možnosti izražanja interesov različnih skupin deležnikov podjetja. Poleg tega pa se raznolikost, nanašajoč se na diverzifikacijo lastništva EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vzpostavlja tudi s sestavo članov v organu vodenja ali nadzora ter njihovo skupno ali individualno različnostjo kompetenc in pristojnosti, v komunikaciji pa se spoštuje dostojanstvo in medsebojno spoštovanje ter s tem korporativna kultura, ki zagotavlja sprejemanje dobrih poslovnih odločitev za zahtevno poslovno okolje.

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

Svoje korporacijske pravice (premoženjske in članske

pravice) v zvezi z družbo delničarji uresničujejo na skupščini v skladu s pristojnostmi po 292., 293. in 294. členu ZGD-1. Delničarji lahko pravice iz delnic uresničujejo neposredno na skupščini ali preko pooblaščenec.

Skupščina se skliče, kadar je to v korist družbe ali kadar je to potrebno v skladu z zakonom in statutom družbe. Skupščino skliče upravni odbor družbe na lastno pobudo, o čemer odloči z navadno večino, ali na zahtevo delničarjev družbe, ki predstavljajo vsaj 5% (pet odstotkov) osnovnega kapitala družbe. Delničar, ki zahteva sklic skupščine, mora k zahtevi v pisni obliki predložiti dnevni red, predlog sklepa za vsako predlagano točko dnevnega reda, o katerem naj skupščina odloča, oziroma če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejema sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda.

Skupščina se skliče vsaj 30 dni pred zasedanjem z objavo na spletni strani družbe in na spletni strani Ajpes ali v dnevniku, ki izhaja na celotnem območju Republike Slovenije, in sicer na način in z vsebino, ki sta predpisana z relevantnimi zakoni. Sklic skupščine se objavi tudi preko sistema elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet.

Skupščina odloča z večino oddanih glasov, če zakon ali statut družbe ne določa drugače. S 3/4 (tričetrtsko) večino pri odločanju zastopanega osnovnega kapitala odloča skupščina predvsem v naslednjih zadevah: spremembah statuta, zmanjšanju osnovnega kapitala (vključno pogojno povečanje), odobrenem povečanju osnovnega kapitala, statusnih spremembah in prenehanju družbe, izključitvi prednostne pravice delničarjev pri novi izdaji delnic, predčasnem odpoklicu članov upravnega odbora in drugih primerih, če tako določa zakon ali statut družbe.

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član

V Ljubljani, 7.2.2024

Upravni odbor in revizijska komisija

V letošnje letu ni prišlo do sprememb.

Na dan priprave letnega poročila je v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. deloval upravni odbor v naslednji sestavi:

- > Peter Krivc- predsednik
- > Tadeja Čelar – namestnica predsednika
- > Matej Rigelnik – član

V letu 2021 je bila imenovana revizijska komisija. Na dan priprave letnega poročila je tako v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- > Jan Grižon – predsednik
- > Darinka Jagarinec – zunanja članica

Do objave tega poročila je revizijska komisija v obdobju 1.1.2023 - 31.12.2023 zasedala na eni seji na kateri je sprejela letno poročilo o poslovanju za leto 2023.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 7.2.2024

1.7 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

V letu 2023 je bil referenčni kodeks za EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Slovenski kodeks upravljanja javnih delniških družb (v nadaljevanju Kodeks), ki sta ga 27. oktobra 2016 sprejela Ljubljanska borza in Združenje nadzornikov Slovenije. Veljati je začel 1. januarja 2017, objavljen pa je na spletnem naslovu Ljubljanske borze in Združenja nadzornikov Slovenije.

Upravni odbor in izvršni direktor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. izjavljajo, da so v obdobju 1.1. 2023 – 31.12.2023 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. uporablja enotirni sistem upravljanja družbe z upravnim odborom, ki šteje tri člane ter enega izvršnega direktorja. Izvršni direktor je hkrati tudi član upravnega odbora. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. tako vsa določila Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, ki je sicer napisana na podlagi dvotirnega sistema upravljanja smiselno uporablja pri enotirnem načinu upravljanja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d..

Upravni odbor in izvršni direktor niso sprejeli posebnega dokumenta z naslovom Politika raznolikosti (Priporočilo 4), vendar v celoti spoštujejo in upoštevajo določila kodeksa ter zasledujejo ciljno raznolikost članov upravnega odbora glede starosti, izobrazbe, spola in drugih osebnih značilnosti.

Družba ne organizira zbiranja pooblastil (Priporočilo 8). Družba spodbuja delničarje, da se udeležijo skupščine ter na njej uresničujejo pravice iz naslova imetništva delnic oziroma za uresničevanje pravic po lastni izbiri pooblastijo zaupnike. Vzorec prijave in pooblastila družba objavi na spletni strani.

Družba določila Kodeksa (točka 9 – 18) smiselno uporablja pri za upravni odbor. Preveritev dela upravnega odbora tekom dela upravnega odbora (točka 12 – vrednotenje nadzornega sveta) oziroma v okviru samega poslovanja upravnega odbora in se ocenjuje kot uspešno, prav tako upravni odbor uspešno sodeluje z izvršnim direktorjem.

Člani upravnega odbora za svoje delo ne prejema-jo plačil (točka 17). V okviru upravnega odbora deluje

revizijska komisija, medtem ko upravni odbor drugih komisij ni oblikoval. Družbo vodi upravni odbor (točka 19 – vodenje družbe) ki je na izvršnega direktorja prenesel izrecna pooblastila in navodila za vodenje in opravljanje nalog. V skladu s statutom družbo zastopa izvršni direktor.

Družba za člane upravnega odbora in izvršna direktorja nima sklenjenih pogodb za zavarovanje odškodninske odgovornosti (priporočilo 24).

Družba zagotavlja transparentnost poslovanja na način, da delničarje in druge deležnike družbe pravočasno in natančno obvešča prek sistema Seonet, ki zagotavlja enakopravno obravnavo vseh deležnikov (priporočilo 29). Družba sledi objavam po časovnici finančnega koledarja, ki ga objavi pred začetkom poslovnega leta.

Podatki iz prilog C3 in C4 Kodeksa o sestavi in višini prejemkov niso razkriti, ker upravni odbor za svoje delo ne prejema nobenih plačil. Tudi variabilnega dela plače družba v letu 2023 ni izplačala.

V Ljubljani, 7.2.2024



2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Gospodarstvo v euroobmočju se je v tretjem četrtletju 2023 rahlo skrčilo. Relativno ugodno gospodarsko aktivnost leta 2023 so ohranjali učinki odpiranja gospodarstva po pandemiji, akumulirano varčevanje in relativno ugodni pogoji financiranja. Zaradi vojne v Ukrajini, uvedenim sankcijam proti Rusiji, pretrganim dobavnim verigam ter višji inflaciji (slednja se je v drugi polovici lanskega leta začela zniževati), so kratkoročne napovedi v takšnih razmerah zelo otežene. Gospodarsko razpoloženje se od julija lani počasi izboljšuje. Kazalnik gospodarska klima se je namreč na mesečni ravni zvišal, na letni pa vseeno znižal. Gospodarsko aktivnost bodo v bližnji prihodnosti verjetno zavirali strožji pogoji financiranja in umirjeno zunanje povpraševanje. Obeti so še posebno slabi v gradbeništvu in predelovalnih dejavnostih, tj. sektorjih, ki so najbolj na udaru višjih obrestnih mer. Po decembrskih projekcijah razpoložljivi kratkoročni kazalniki nakazujejo, da bo gospodarska aktivnost v zadnjem četrtletju 2023 ostala šibka. Vseeno pa se bo rast po pričakovanjih krepila od začetka leta 2024 dalje, ko se bo realni razpoložljivi dohodek povečal – k čemur bodo prispevali zniževanje inflacije, močna rast plač in vztrajna zaposlenost – in bo rast izvoza dohitela izboljšano zunanje povpraševanje. Zaostrovanje denarne politike ECB in neugodni pogoji kreditiranja se še naprej prenašajo v gospodarstvo in vplivajo na kratkoročne gospodarske obete. Ti zaviralni dejavniki bodo pozneje v obdobju projekcij predvidoma popustili, kar bo podpiralo rast. Gledano v celoti se bo povprečna letna realna rast BDP po pričakovanjih upočasnila s 3,4% v letu 2022 na 0,6% v letu 2023, nato pa bo okrevala na 0,8% v letu 2024 in se v letih 2025 in 2026 stabilizirala na ravni 1,5%. V primerjavi s septembrskimi projekcijami so bili obeti za rast BDP za obdobje 2023–2024 popravljeni rahlo navzdol zaradi najnovejših objavljenih podatkov in slabih anketnih podatkov, medtem ko so za leto 2025 nespremenjeni (Vir: Banka Slovenije, Ekonomski bilten ECB 8/2023)

Turistično sezono leta 2023 je zaznamovala vrnitev v normalno stanje, saj je turistično leto 2023 prvo po letu 2019, ki ni bilo zaznamovano z ukrepi zaradi epidemije covid-19. To je pomenilo rast števila tujih turistov ter vrnitev le-teh iz vseh ključnih trgov, prav tako se je razmerje med domačimi in tujimi turisti vrnilo na raven

izpred štirih let. Skupno so ustvarili skoraj 14,7 milijona prenočitev, kar je za 3 % več kot leto prej in leta 2019. S povratkom tujih turistov je bila občina Ljubljana skupno najbolj obiskana občina, v Ljubljani je bilo ustvarjenih 14 % vseh prenočitev. Povprečna doba bivanja je znašala 2,6 prenočitve, kar je manj kot v istem obdobju lani, ko je ta znašala 2,7, in prav toliko kot leta 2019. V obdobju od januarja do konca oktobra je bilo ponovno največ prenočitev ustvarjenih v hotelih, nekaj več kot 6 milijonov oz. 41 % vseh. Od januarja pa do konca oktobra je Slovenijo obiskalo skoraj 4,3 milijona tujih turistov, ki so ustvarili nekaj manj kot 10,7 milijona prenočitev kar je bilo za 15 % več kot leto prej in za 3 % več kot v letu 2019. V letu 2023 je bilo opazno predvsem vračanje turistov iz sosednje Italije in preostalih kontinentov. Italijanskih turistov je bilo od začetka leta do konca oktobra za četrtrino več kot v istem obdobju lani. Tuji turisti največkrat prenočijo v občini Ljubljana, kjer so do sedaj ustvarili skoraj četrtrino svojih prenočitev. Med epidemijo je slovensko nastanitveno statistiko zaznamoval visok delež domačih turistov, ki se je v drugi polovici lanskega leta začel zmanjševati. V minulem letu glavnino mesečnih prenočitev ponovno predstavljajo tuji turisti. Od začetka januarja do konca novembra lani je v Sloveniji prenočilo 27 % domačih in 73 % tujih turistov, kar predstavlja isto razmerje kot leta 2019 (vir: Statistični urad; Statistični pregled leta 2023).

Turistični nastanitveni obrati so poročali o 260.000 prihodih turistov in 661.000 njihovih prenočitvah, največ teh je bilo ustvarjenih v občini Ljubljana (skorajda petina). Skupno jih je bilo za 3 % več kot v istem obdobju lani. Domačih turistov je bilo skoraj enako število kot lani, tujih pa več. Tuji turisti so prispevali 156.000 prihodov in nekaj več kot 379.000 prenočitev ali za 5 % več kot pred letom dni. Največ njihovih prenočitev so našli v občinah Ljubljana, Piran in Maribor, v prvi je bilo ustvarjenih 25 % vseh teh prenočitev. Turisti iz Avstrije so ustvarili 50.900 prenočitev ali 13 % vseh tujih. V primerjavi z lanskim novembrom so ustvarili za 9 % več prenočitev. Prenočitev turistov iz Italije je bilo 49.400 oz. za desetinno več kot v istem obdobju lani, največ so jih ustvarili v občini Ljubljana.

Domači in tuji turisti so še vedno največ prenočitev

ustvarili v hotelih (403.500 prenočitev oz. 61 % vseh), sledili so zasebne sobe, apartmaji in hiše (14 %) ter kampi (5 %). Od začetka januarja do konca novembra lani je Slovenijo obiskalo skoraj 5,9 milijona turistov. Ustvarili so nekaj več kot 15,3 milijona prenočitev oz. za 3 % več kot v istem obdobju leto prej. Domači turisti so prispevali skoraj 4,3 milijona prenočitev oz. 28 % vseh, tuji pa nekaj več kot 11 milijonov oz. 72 %. Prvih je bilo za 18 % manj, drugih pa za 15 % več kot v primerljivem obdobju prejšnjega leta. (vir: Prihodi in prenočitve turistov, november 2023).

Skupni prispevek turizma k bruto domačem proizvodu (BDP) naj bi se po napovedih poročila v letu 2023 povečal za 3 % glede na leto 2022, ko je bil skupni prispevek 9,2 % celotnega BDP.

Živimo v okolju, kjer so kratkoročne napovedi izrazito nevhvaležne in posledično se jih veliko izkaže za napačne. Večina t.i. strokovnjakov je napovedovala okrevanje turistične panoge, a mestni turizem naj bi po njihovih besedah, če sploh, okreval najpočasneje. In rezultat: mestni turizem okreva najhitreje, konkretno mestni turizem v Ljubljani. S predhodno stabilizacijo epidemioloških razmer in odpravo vseh omejitvenih ukrepov, ter navkljub zaostrenim mednarodnim razmeram, se je turistična aktivnost v letu 2023 ne samo obnovila temveč celo presegla rekordno iz leta 2019. Smele napovedi vlade, ki izhajajo iz leta 2022 sprejete strategije slovenskega turizma 2022 – 2028 bi ob trendih, ki smo jim bili priča v minulem letu, lahko bile celo presežene. Izvedba strategije bo imela pozitivne finančne posledice, ki izhajajo iz osnovnega cilja strategije: dvig dodane vrednosti, ki jo generira turistično povpraševanje v osnovnih dejavnostih turizma za 43% z 0,92 milijarde EUR v 2019 na 1,31 milijarde EUR letno do leta 2028, pri čemer je predpostavljena povprečna 8,9 % letna stopnja rasti te kategorije v obdobju 2022 - 2028. Ocenjujejo, da bo skupaj z ostalimi s turizmom posredno povezanimi dejavnostmi, celotno turistično povpraševanje do leta 2028 generiralo 2,1 milijarde EUR dodane vrednosti v letu 2028 (+59 % glede na leto 2019) oziroma, da bo v

celotnem strateškem obdobju (2022-2028) ustvarjenih 11,5 milijarde EUR dodane vrednosti iz naslova vseh učinkov turističnega povpraševanja. Prav tako bodo pozitivne posledice povečanja izvoza turističnih potovanj z 2,8 milijarde EUR letno (2019) na 4 milijarde EUR do leta 2028 (vir: Vlada sprejela novo sedemletno Strategijo slovenskega turizma 2022 – 2028 | GOV.SI)

Slovenija se uvršča med zgornjih 25% držav sveta po indeksu konkurenčnosti v turizmu. Kar pa je v sedanjih razmerah morda še pomembneje, je Slovenija, in z njo slovenski turizem, na 5. mestu po indeksu globalne varnosti in na absolutno prvem mestu (ki si ga resda deli še z nekaterimi državami) po indeksu vpliva terorizma, oz. držav brez zaznanega vpliva terorizma. Kot zapisano je pozitiven trend v turistični panogi lani dobil še pospešek.

Središče Equinoxovih poslovnih aktivnosti predstavlja nepremičnine, še posebej hotelske in poslovne. V lanskem 3. četrtletju so se cene poslovnih nepremičnin krepko zvišale, in sicer za 7,2 %. Podražile so se tako pisarne kot tudi trgovski in storitveni lokali. S tem se nadaljuje triletno obdobje nenehne rasti cen. Število prodaj ostaja majhno. Poslovne nepremičnine so se glede na 2. četrtletje 2023 podražile za nadaljnjih 3,4%. Kljub četrtletnim nihanjem cen se nadaljuje trend postopne rasti cen poslovnih nepremičnin, ki traja že tri leta. Rast cen trgovskih in storitvenih lokalov je doslej zaostajala za rastjo cen pisarn, s podražitvami v zadnjih dveh četrtletjih pa se je zaostanek precej zmanjšal. Cene pisarn so bile v opazovanem četrtletju za 47,8 % višje kot leta 2015. Je bilo pa četrtletno število prodanih poslovnih nepremičnin (181) najmanjše v zadnjih treh letih, skupna vrednost vseh prodanih nepremičnin pa je bila celo nekoliko višja od vrednosti iz predhodnih četrtletij. Cene poslovnih nepremičnin so se na letni ravni dvignile še dvanajsto zaporedno četrtletje (za 9,3 %), predvsem zaradi rasti cen trgovskih in storitvenih lokalov (podražili so se za 16,2 %), medtem ko so bile cene pisarn višje za 6,0 % (vir: Statistični urad Republike Slovenije).

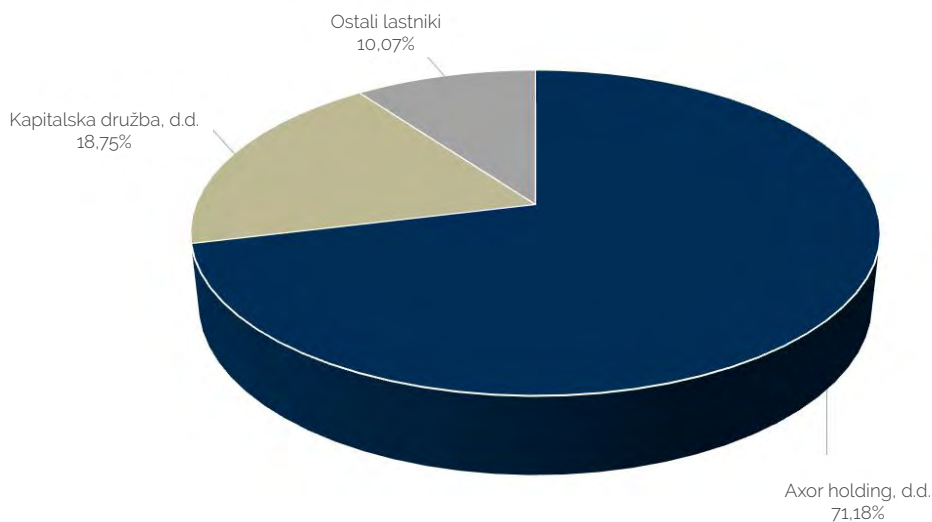
2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SI0031117813.

Na dan 31.12.2023 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vpisanih 521 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2023:

LASTNIŠKA STRUKTURA	Št. delnic	% lastništva	% glasovalnih pravic
1 Axor holding, d.d.	1.276.956	71,18%	71,31%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,79%
3 Radovan Bolko	10.816	0,60%	0,60%
4 Jelka Klemenc	7.100	0,40%	0,40%
5 Aleš Fevžer	6.195	0,35%	0,35%
6 Andrej Trefalt	5.750	0,32%	0,32%
7 Alojz Hernaus	5.700	0,32%	0,32%
8 Jože Janežič	5.125	0,29%	0,29%
9 Metod Zaplotnik	4.750	0,26%	0,27%
10 Boscarol d.o.o.	4.700	0,26%	0,26%
Lastne delnice	3.185	0,18%	0,0%
Ostali lastniki	127.171	7,09%	7,1%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	100,00%



V obdobju 1.1.2023–31.12.2023 je družba pridobila 3.185 lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2023 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 znašala 22,20 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 67,80 EUR.

2.3 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023 imela v lasti štiri hotele (Grand Hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del

nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2023	2022
Čisti prihodki od prodaje	7.786.933	7.344.131
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	632.709	838.837
Čisti prihodki od najemnin	7.154.224	6.505.294
Drugi poslovni prihodki	127.496	197.955
Poslovni odhodki	7.547.081	6.138.388
EBITDA	5.937.396	5.421.246
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	367.348	1.403.698
Čisti poslovni izid	869.122	711.989

V obdobju od 1.1.2023 - 31.12.2023 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 7.786 tisoč EUR od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., Union Hotels Collection d.d. - v likvidaciji in Equinox Patners d.o.o.) 3.575 EUR.

Poslovni odhodki v skupini EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 1.1.2023 - 31.12.2023 znašali 7.547 tisoč EUR. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki) v višini 5.570 tisoč EUR. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

STROŠKI IN ODHODKI	2023	2022
Stroški blaga, materiala in storitev	1.615.006	2.420.225
Stroški potrošnega materiala in energije	587.382	622.404
Stroški storitev	1.027.624	1.797.821
Odpisi vrednosti	5.570.047	3.417.548
Amortizacija	3.763.328	3.409.476
Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.806.719	8.072
Drugi poslovni odhodki	362.028	300.615
SKUPAJ	7.547.080	6.138.388

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2023 - 31.12.2023 dosegla normaliziran izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (normaliziran EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija; normalizirane vrednosti EBITDA ne upoštevajo enkratnih poslovnih dogodkov v letu 2023 vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v

dolgoročni poslovni najem kar bi sicer lahko stroškovno razmejili na čas trajanja najemnih pogodb.) v višini 5.937 tisoč EUR.

EBITDA marža je v letu 2023 znašala 76,25%.

FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju

1.1.2023 – 31.12.2023 znašal 6.439 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 3,59 EUR.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2023 – 31.12.2023 ustvarila čisti dobiček v višini 869 tisoč EUR.

SREDSTVA	31.12.2023	31.12.2022
Nekratkoročna sredstva	46.899.836	48.306.424
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	36.867.733	40.169.210
Nekratkoročne finančne naložbe	9.921.288	8.045.933
Ostala nekratkoročna sredstva	110.815	91.281
Kratkoročna sredstva	6.376.884	11.720.894
Kratkoročne finančne naložbe	2.106.300	639.625
Ostala kratkoročna sredstva	617.287	273.385
Denarna sredstva	3.653.297	10.807.884
SKUPAJ	53.276.720	60.027.318

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 znašala 53.276 tisoč s EUR. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 88,03% in 11,97% v kratkoročnih sredstvih.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. vrednoti opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine po modelu nabavne vrednosti in jih amortizira, zato prihaja do razhajanj med ocenjeno pošteno vrednostno opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih

nepremičnin in knjigovodsko vrednostjo teh sredstev.

Na dan 30.6.2023 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli.

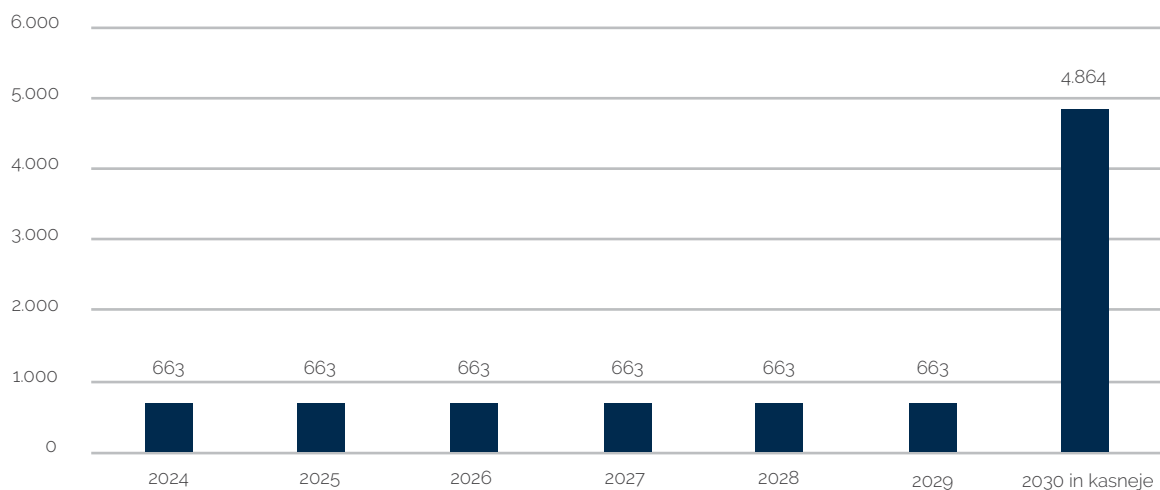
Naložbene nepremičnine in oprema	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2023	Ocenjena poštena vrednost	Zmanjšano za stroške prodaje	Datum ocene vrednost
Skupaj:	36.867.733	118.480.000	117.295.000	30.06.2023

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 znaša 39.830 tisoč EUR, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 74,76%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2023	31.12.2022
Kapital	39.830.038	41.264.983
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	4.755.766	4.909.324
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.394.076	979.353
Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta	13.416.252	15.112.362
Odloženi prihodki	12.093	76.316
Nekratkoročne obveznosti	12.078.041	12.471.675
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	8.844.196
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.897.165	3.627.479
Kratkoročne obveznosti	1.356.548	6.214.342
Kratkoročne finančne obveznosti	705.141	5.751.808
Kratkoročne poslovne obveznosti	651.407	462.534
SKUPAJ	53.276.723	60.027.318

Finančna zadolženost je na dan 31.12.2023 znašala 8.886 tisoč EUR.

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



Povprečna ponderirana zapadlost posojil v letih								5,43
Zapadlost glavnih finančnih obveznosti	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 in kasneje	Skupaj
Bančni viri	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	4.864.302	8.844.191
Obveznica in druga posojila	0		0	0	0	0	0	0
Skupaj	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	4.864.302	8.844.191
Skupaj v 000 EUR	663	663	663	663	663	663	4.864	8.844

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 razpolagala z denarnimi sredstvi in depoziti na odpoklic v višini 3.653 tisoč EUR. Skupaj s portfeljem vrednostnih papirjev nepremičninskih družb je likvidnost znašala 7.055 tisoč EUR.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2023 znašal 5.191 tisoč EUR, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 1.789 tisoč EUR.

Denar in denarni ustrezniki	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Denarna sredstva in depoziti	3.653.297	3.917.608	3.546.277	6.747.946	10.807.884
Instrumenti denarnega trga	0	0	0	1.013.138	0
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	3.401.669	3.139.473,69	2.386.711,00	2.212.754,02	1.551.503
Skupaj	7.054.966	7.057.081	5.932.988	9.973.837	12.359.387
Finančni dolg	8.844.191	10.014.191	10.194.191	15.340.435	14.596.004
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	5.190.894	6.096.583	6.647.914	7.579.351	3.788.120
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.789.225	2.957.109	4.261.203	5.366.597	2.236.617
Neto vrednost sredstev (NAV)	121.442.305	120.694.777	118.787.681	113.707.644	115.310.775
LTV - primarna likvidnost	4,3%	5,1%	5,6%	6,7%	3,3%
LTV - sekundarna likvidnost	1,5%	2,5%	3,6%	4,7%	1,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%

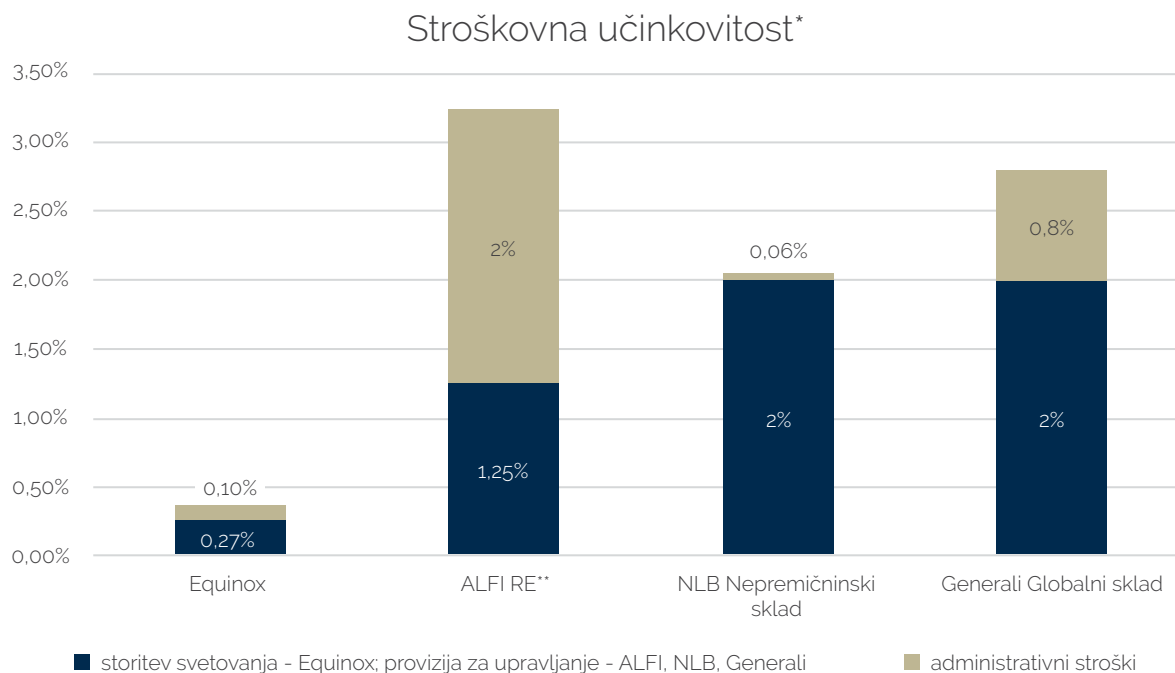
Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec decembra 2023 znašalo 4,3%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 1,5 %.

Zadolženost je bila konec leta močno pod ciljno višino zadolženosti družbe skladno s strateškim planom.

Poslovanje odvisnih družb

V obdobju od 1.1.2023-31.12.2023 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.3.1. Stroškovna učinkovitost družbe in primerjava s primerljivimi tujimi nepremičninskimi družbami

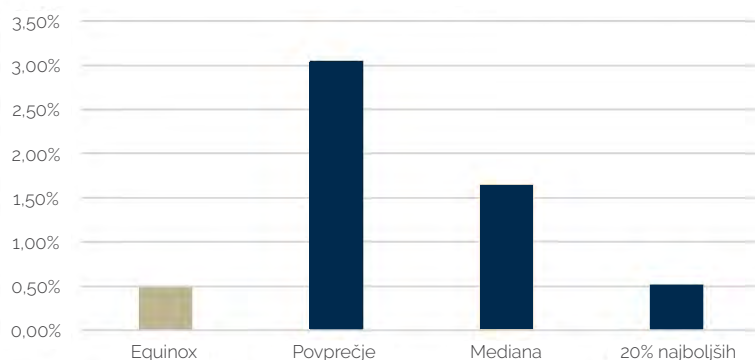


*Stroški kot % celotnih stroškov v upravljanju (AUM)

** ALFI RE ima tudi nagrado za uspešnost.. Nagrada za uspešnost se izračuna in izplača Upravljalcu sklada ob prodaji nepremičnine v lasti sklada. Upravljaec sklada je upravičen do nagrade za uspešnost le v primeru, da prodajna cena posamezne nepremičnine v lasti sklada preseže nabavno ceno za najmanj 20%. V tem primeru je Upravljaec sklada upravičen do 20% vrednosti presežka prodajne cene nad nabavno ceno.

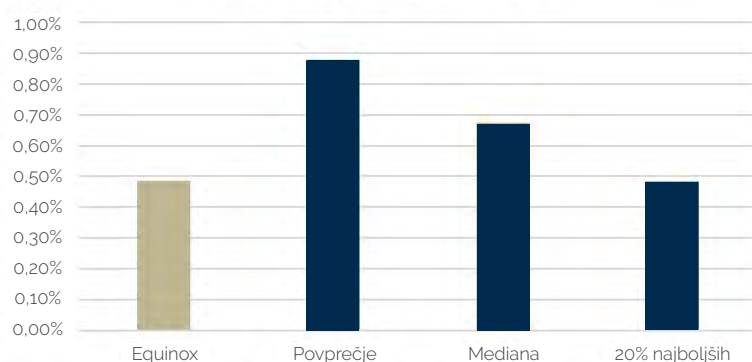
Vir: Dokumentacija skladov in lastni izračuni

Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



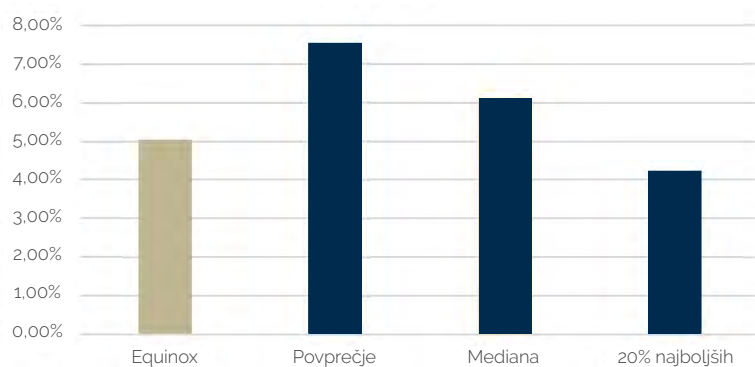
Vir: Bloomberg, lastni izračuni

Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Vir: Bloomberg, lastni izračuni

Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



Vir: Bloomberg, lastni izračuni

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2023

Dne 12.1.2023 je bila skupščina družbe Equinox Nepremičnine d.d. Družba je z izglasovanimi sklepi prvič v svoji zgodovini potrdila izplačilo dividende v skupnem znesku 2.565.232,67 EUR, oz 1,43 EUR na delnico. Prav tako je skupščina prvič v zgodovini družbe potrdila odkup lastnih delnic. Z obema sklepoma želi družba del dobička vrniti svojim delničarjem, ter s tem izkazati dobro finančno kondicijo družbe in zaupanje v samo družbo. Skupščine se je udeležilo rekordno število delničarjev, kar potrjuje veliko prepoznavnost in pravo smer nadaljnjega razvoja družbe.

Dne 3.2.2023 je družba objavila program odkupa lastnih delnic.

Dne 21.3.2023 je družba odkupila lastne obveznice z oznako GHU1 v skupni nominalni vrednosti 600.000,00 EUR, kar predstavlja 12,00% celotne izdaje. Pred tem odkupom družba še ni odkupovala lastnih obveznic. Družba Equinox Nepremičnine d.d. se je za predčasni odkup obveznic odločila, ker je zaznala povečano tveganje v bančno-finančnem okolju, zato je z namenom ustreznega uravnavanja tveganja, zmanjšala in optimizirala svojo bruto zadolženost.

Dne 26.6.2023 je zapadla obveznica z oznako GHU1 v skupni nominalni vrednosti 4.400.000,00 EUR. Družba je obveznico dne 26.6.2023 tudi v celoti poplačala.

2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov po zaključku obračunskega obdobja družba ni beležila.

2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba najprej v Sloveniji, ter kasneje tudi v regiji. Izdajatelj posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnjega oddajanja le-teh. Poslovanje izdajatelja je primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna dejavnost predstavlja dejavnost oddajanja hotelskih nepremičnin ter oddajanje poslovnih prostorov v najem. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba (ang: redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja, primer tovrstnega projekta v letu 2023 je projekt Nama Kočevje, kjer EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. sodeluje pri spremembi obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjsko – poslovni objekt. Podobno bo šlo pri prenovi ikonične ljubljanske mestne poslovne stolpnice Delo; prvi del prenove obsega prenovu treh nadstropij, ureditev javnega dela in energetske optimizacijo stavbe. Stanovanja in sprememba namembnosti stavbe ostajajo naš srednjeročni načrt. Cilj je, da Delo 2.0 postane ideja trajne naravnosti, okoljske ozaveščenosti in skupnost najemnikov, sosedov in lokalnega okolja, ki se bodo tu počutili doma. Družba EQUINOX

NEPREMIČNINE d.d. je dne 16.6.2022 sklenila strateško dolgoročno 20 - letno najemno pogodbo za oddajo hotelov Grand Hotel Union, uHotel in Hotel Lev z ugledno mednarodno skupino Grupo Hotusa. Gre za najemni posel, katerega skupna vrednost presega 110 mio EUR za čas podpisane pogodbe. Dne 19.7.2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. podpisala še eno dolgoročno 20-letno najemno pogodbo za oddajo hotela The Fuzzy Log s skupino Mogotel Hotel Group, ki predstavlja največjo hotelsko verigo na Baltiku. Navedena hotelska veriga je od družbe IP Central d.o.o. hkrati najela tudi Hotel Central, pri čemer bo ocenjena skupna vrednost prihodnjih najemnin (za oba hotela) v navedenem obdobju znašala 12 milijonov EUR. S podpisom omenjenih strateških dolgoročnih najemnih pogodb je družba uspešno do konca pripeljala proces celovitega poslovnega, organizacijskega in finančnega prestrukturiranja družbe, ter tako zagotovila še večjo finančno trdnost in vzdržnost poslovnega modela vsem obstoječim in prihodnjim delničarjem družbe. Podpis strateške dolgoletne najemne pogodbe v celoti sledi enemu izmed najpomembnejših dolgoročnih ciljev delniške družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., to je maksimizacija vrednosti enote kapitala oz. donosnosti za vlagatelje. Poleg finančnih ciljev družba zasleduje tudi nefinančne cilje in bo še naprej aktivno prispevala

k razvoju lokalnih skupnosti ter dolgoročnemu trajnostnemu poslovanju.

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V nadaljevanju so predstavljeni ključni nepremičninski naložbeni razredi oz. tipi nepremičnin, ki bodo sestavljali nepremičninski portfelj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Posamezni nepremičninski razredi se med seboj razlikujejo po pričakovani donosnosti in po tveganju, povezanim s tem naložbenim razredom (tržno tveganje, kreditno tveganje, operativno tveganje...). Celoten nepremičninski portfelj bo razdeljen na dva dela: > ključni naložbeni razredi - tipi nepremičnin > ostali naložbeni razredi - tipi nepremičnin. V ključnih naložbenih razredih - tipih nepremičnin bo družba imela investiranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe. V ostalih naložbenih razredih - tipih nepremičnin pa med 0 in 20% premoženja ter ciljno 15% celotnega premoženja družbe. Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je nepopolna korelacija gibanja vrednosti posameznih tipov nepremičnin med seboj znotraj celotnega portfelja. Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (REITov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev. Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež le-teh v naslednjih letih postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega portfelja

2.7 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 31.12.2023 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-12/2023 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 71,18% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter družbe v Skupini Axor holding

družbe. Spodaj naštetih ključnih naložbenih razredi bodo kot celota predstavljali minimalno 50% in maksimalno 95% celotne vrednosti sredstev:

1. Hoteli 30%-50%
2. Stanovanjske nepremičnine 5%-20%
3. Pisarne 10%-20%
4. Zdravstvo, domovi za ostarele in varovana stanovanja 5%-20%

Ostali naložbeni razredi bodo predstavljali med 5% in 20% celotne vrednosti sredstev in bodo obsegali: 1.

1. Trgovski centri
2. Industrijski objekti
3. Selfstorage
4. Logistika
5. Hipotekarna posojila
6. ostalo

Popolna uskladitev naložbenega portfelja z naložbeno politiko je predvidena v petih letih. Zaradi zagotavljanja optimalne strukture portfelja družbe in zaradi zagotavljanja zadostne likvidnosti družbe, bo del naložbenega portfelja alociran v tržne naložbe primerljivih družb. Vse naložbe v primerljive družbe bodo upoštevane v strukturi naložb družbe, prav tako bo upoštevana implicitna zadolženost teh družb pri izračunu zadolženosti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d..

– Equinox partners d.o.o. Družba Axor holding, d.d. ima v lasti 75,72% lastniški delež v družbi UNION HOTELS COLLECTION, d.d. – v likvidaciji. Povezana družba je tudi Kapitalska družba, d.d.

2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji

V obdobju 1.1.2023 - 31.12.2023 od dneva vpisa družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ni prišlo do sprememb v upravljanju družbe.

Na dan priprave letnega poročila je v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. deloval upravni odbor v naslednji sestavi:

- > Peter Krivc- predsednik
- > Tadeja Čelar – namestnica predsednika
- > Matej Rigelnik – član

V letu 2021 je bila imenovana revizijska komisija. Na dan priprave letnega poročila je v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

- > Jan Grižon – predsednik
- > Darinka Jagarinec – zunanja članica



Upravljanje
s tveganji

2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

V družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. posebno pozornost namenjamo upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju.

Največja strateška tveganja družbe, ki bi lahko vodila v nedoseganje ciljev, so:

- › Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama Hotusa in Mogotel na eni strani ter Equinox NEPREMIČNINE d.d. na drugi strani
- › Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica končane pandemije v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin
- › Tveganje spremembe obrestne mere: podjetje ima najeta posojila s fiksno in variabilno obrestno mero. Sprememba obrestne mere bi lahko pomembno vplivala na višino stroškov financiranja ter tržno neto sedanjo vrednost finančnih obveznosti in obrestne zamenjave IRS.

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V spodnji tabeli so prikazani vsi ključni elementi posameznega tipa tveganj, ki se bo odražal v prihodnjem gibanju cene delnice Equinox.

Za zagotavljanje obvladovanja tveganj in doseganje operativne učinkovitosti, je definirana najmanjša, ciljna in največja izpostavljenost portfelja naložb do posamezne naložbe. Večja izpostavljenost do posamezne

naložbe lahko pomeni večjo operativno učinkovitost, vendar negativno vpliva na tveganje velike izpostavljenosti portfelja do posamezne naložbe in obratno manjša izpostavljenost zmanjšuje operativno učinkovitost, vendar zmanjšuje tudi tveganje izpostavljenosti do posamezne naložbe. Equinox bo zasledoval sledečo ciljno strukturo velikosti svojih naložb:

- › Minimalna vrednost posamezne naložbe: 0,5% tržne vrednosti sredstev, ciljano nad 1% tržne vrednosti sredstev družbe
- › Ciljna vrednost posamezne naložbe: med 5%-20% tržne vrednosti sredstev družbe
- › Maksimalna vrednost posamezne naložbe znaša do 40% celotne tržne vrednosti sredstev

Zaradi učinkovitejšega upravljanja s tveganji smo definirali posebno kategorijo naložb, ki ne ustvarjajo denarnih tokov oziroma ne ustvarjajo zadostnih denarnih tokov t.i. »non income generating assets« in sicer sem spadajo:

- › Izgradnja nepremičninskih projektov, če ni vnaprej sklenjenih najemnih pogodb
- › Razvoj nepremičninskih projektov, če ni vnaprej sklenjenih najemnih pogodb
- › Nepremičnine, ki ne nosijo denarnih tokov

Predstavitev ključnih tveganj in sistem njihovega obvladovanja je prikazana v spodnji tabeli. Tveganja delimo na strateška in poslovna tveganja, operativna tveganja ter finančna tveganja ter jih v nadaljevanju prikazujemo vseobsegajoče. Potrebno je vzeti v obzir, da je družba identificirala tveganja tudi že v luči bodočega delovanja nepremičninske družbe.

Na datum bilance stanja 31.12.2023 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.2023 - 31.12.2023 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje).

2.9.1 **Strateška in poslovna tveganja**

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Makroekonomsko tveganje	Upad gospodarske rasti in povpraševanja po poslovnih nepremičninah ter posledično upad najemnin ter vrednosti nepremičnin.	Razpršitev portfelja na različne segmente nepremičninskega trga, ki med seboj niso popolnoma korelirani.	Velik	Srednja
Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja.	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	Zaradi nenadnih ali strukturnih sprememb povpraševanja po posameznih segmentih nepremičninskega portfelja pride do upada najemnih prihodkov.	Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij.	Srednji	Srednja
Stroški kapitala	V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo.	Družba si prizadeva skozi zagotavljanje likvidnosti na sekundarnem trgu, stabilno dividendno politiko, transparentnim načinom poslovanja ves čas optimizirati in izboljševati stroške tako lastniškega kot dolžniškega kapitala.	Velik	Velika
Koncentracija portfelja	Trenutni portfelj nepremičnin je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski portfelj geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka.	Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	Velik	Srednja
Likvidnost nepremičninskega trga	Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin.	Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi dolgoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bi omogočali relativno hitro prodajo portfelja ter nizke transakcijske stroške.	Velik	Velika

2.9.2 Operativna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Izvedba	Pri razvoju nepremičninskih projektov lahko pride do časovnega zamika, podražitve projektov, zakonskih sprememb in drugih omejitev ali preprek, ki lahko negativno vplivajo na donosnost projektov.	Z večanjem naložbenega portfelja se bo delež posameznih naložb oziroma novih investicijskih projektov zmanjševal in posledično se bodo relativno zmanjšali negativni vplivi iz morebitnega zamika pri izvedbi ali drugih omejitev samega projekta. Equinox bo pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov.	Srednji	Srednja
Vzdrževanje nepremičnin	Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnim kupcem.	Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane dolgoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Srednji	Velika
Zadovoljstvo najemnikov	Nezadovoljstvo najemnikov lahko dolgoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox bo vzdrževal dolgoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo.	Srednji	Majhna
Nezgode/naravne katastrofe	Požari, poplave, potresi, neurja in druge naravne katastrofe ali nezgode imajo lahko izjemno negativen vpliv na poslovanja najemnikov in posledično družbe.	Praktično vsa tveganja povezana z naravnimi katastrofami in nezgodami so zavarovana. Prav tako je zavarovan tudi morebitni izpad prihodkov iz naslova opravljanja dejavnosti v teh nepremičninah.	Velik	Majhna
Tveganja spremembe cene energentov	Cene energentov, še posebej električne energije, se zelo spreminjajo.	Družba se aktivno prilagaja novim razmeram, zato se električno energijo, zaradi nihanj cen na borzi, za pol leta naprej.	Srednji	Srednja

2.9.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljati tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije z posojilodajalci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zvezah.	Srednji/ Velik	Srednja
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo.	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami izjemoma manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi.	Majhen	Majhna
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 31.12.2023 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki.	Velik	Srednja



Trajnostni
razvoj

2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

Pri razvoju novih storitev bo družba Equinox vseskozi sledila najmodernejšim smernicam in trendom razvoja nepremičninskih družb po svetu.

Naš trajnostni vpliv je še posebno pomemben na družbenem področju in vključuje sistem celovite kakovosti poslovanja ter zagotavljanje, kakovostnih, varnih in cenovno dostopnih nepremičnin. V duhu trajnostnega razvoja si prizadevamo privabljati in zadrževati talente, uporabljamo dobre prakse vodenja in upravljanja, obvladujemo svoj vpliv na planet in podnebne spremembe ter zagotavljamo skladnost, integriteto in transparentnost poslovanja.

V zadnjem obdobju smo trajnostno upravljanje v družbi nadgradili, saj želimo svoje pristope na bistvenih trajnostnih področjih izboljšati, zmanjšati trajnostna tveganja ter povečati pozitivne učinke trajnostnega razvoja. S trajnostno politiko smo tudi formalno začrtali smernice trajnostnega razvoja in jih nadgradili s strateškimi cilji.

Naš cilj je sledenje sodobnim trendom na področju upravljanja posameznih tipov nepremičnin ter prilagajanje novonastalim kot sta delo od doma oz. t.i. »hibridno« delavno mesto.

Ustvarjati želimo inteligentna in trajnostna delovna okolja, ki izboljšajo uporabniško izkušnjo, povezujejo in navdihujejo. Našim najemnikom bomo pomagali ustvariti okolja, ki bodo izboljšala njihovo uporabniško izkušnjo. Z analizo ključnih podatkov, ki opredeljujejo organizacijo obstoječih in potencialnih najemnikov, si ustvarjamo sliko in želimo zasnovati in prilagoditi delovna mesta strategiji in kulturi najemnikov. Želimo sodelovati skozi celoten življenjski cikel uporabe naših nepremičnin.

Danes se na vseh področjih trudimo biti varčnejši in bolj trajnostni pri porabi energije. Še naprej bomo aktivno spremljali vse nove trende in smernice ter jih seveda vpeljali v samo delovanje družbe.

2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

Družbena odgovornost predstavlja enega izmed pomembnih dejavnikov uspešnega poslovanja družbe

Equinox NEPREMIČNINE d. d., ki se izvaja tako na lokalni ravni, regionalni in nacionalni ravni.

Z uvrstitvijo delnic na organiziran trg na Ljubljanski borzi želi družba demokratizirati možnost vlaganj v nepremičnine in s tem omogočiti solastništvo le-teh prav vsakemu državljanu. Investiranje v nepremičnine naj postane privilegij vseh, ne le najpremožnejših državljanov.

Ker se zavedamo pomena zadovoljstva naših najemnikov za razvoj družbe, želimo razvijati dolgoročne odnose z njimi ter vseskozi dopolnjujemo ponudbo naših storitev. Sodelujemo z vsemi največjimi nepremičninskimi agencijami, s pomočjo katerih obstoječim in potencialnim najemnikom, predstavljamo našo ponudbo nepremičnin.

Vključujemo se tudi v lokalna okolja in izbiramo projekte, ki večstransko prinašajo dodano vrednost le tem.

2.10.3 SKRB ZA OKOLJE

Za ohranjanje naravnega okolja si prizadevamo z varčno rabo energije in drugih naravnih virov, manjšim onesnaževanjem okolja in okolice. Predanost zmanjševanju vplivov na okolje je tesno povezana z našo zavezo lokalnemu okolju, na osnovi katere soustvarjamo prijetne življenjske razmere za naše najemnike, goste kot okoliške prebivalce.

Delujemo z naravo in ne proti njej, izbiramo okolju prijazne tehnološke rešitve in enako pričakujemo od svojih dobaviteljev, zunanjih sodelavcev in poslovnih partnerjev.

2.10.4 KAKOVOST POSLOVANJA

Družba Equinox NEPREMIČNINE d.d. sledi politiki zagotavljanja najvišje kakovosti storitev. Naš cilj je nuditi in ponuditi našim najemnikom visokokakovostne storitve tako na področju hotelskih storitev kot tudi na področju poslovnih in gostinskih storitev. Najpomembneje je svojim najemnikom nuditi visoko raven storitev ter doseči zadovoljstvo najemnikov s široko paleto dodatnih aktivnosti in storitev. Še naprej bomo razvijali konstruktiven odnos z vsemi najemniki in skrbeli, da se bodo v naših

nepremičninah čim bolje počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih prostorov, tako hotelskih kot poslovnih.

2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

V družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. se zavedamo pomena komuniciranja z vsemi interesnimi skupinami, torej tako z najemniki naših hotelskih in poslovnih nepremičnin kot tudi s potencialnimi vlagatelji.

Ker želimo orati ledino in postavljati nove standarde v luči popolne transparentnosti in odprtosti družbe, smo 1. javno skupščino delničarjev družbe Equinox NEPREMIČNINE d.d. snemali in prenašali v živo preko spleta in tako postali prva in zaenkrat edina javna družba, ki se je poslužila omenjenega načina komuniciranja z vsemi svojimi deležniki oziroma zainteresirano javnostjo.

Odgovornost do uporabnikov storitev

Zavedamo se odvisnosti našega poslovnega uspeha od zadovoljstva naših najemnikov, zato jim namenjamo posebno pozornost. Našim najemnikom želimo in skušamo ugoditi v vseh pogledih, zato se posvečamo prenovam in razširitvi naše ponudbe na različnih področjih. Za ugotavljanje zadovoljstva najemnikov sodelujemo z vsemi večjimi nepremičninskimi agencijami, kjer dobimo tudi posredne informacije o zadovoljstvu najemnikov. Veliko moč na tem področju ima spletni

portal nepremicnine.net, na katerem redno osvežujemo svojo ponudbo. Redno spremljamo tudi ostale komunikacijske kanale, kjer redno odgovarjamo in pazimo na ugled družbe.

Pregled tržnih aktivnosti

Najpogostejše dejavnosti, ki se izvajajo v sklopu trženjskega komuniciranja so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, spletno komuniciranje in komuniciranje preko socialnih omrežij.

Nenehno spreminjanje okolja in potreb najemnikov terja tudi stalno prilagajanje tržnih poti. Spletu in neposredni komunikaciji preko socialnih omrežij namenjamo še večjo pozornost s poglobljanjem frekventnosti aktivnosti.

V družbi redno obveščamo delničarje o ključnih poslovnih dogodkih.

Interno komuniciranje

Interno komuniciranje poteka neposredno preko ustaljenih oblik, kot so redni dnevni delovni sestanki upravljavca Equinox NEPREMIČNIN d.d. torej Equinox Partnerjev d.o.o..

Pomembne informacije o poslovanju, družba redno objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze (SEO-net) in na svoji spletni strani <https://www.equinox.si/>.



Letni
računovodski
izkazi

3. LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA v EUR	Pojasnila	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
1. Čisti prihodki od prodaje	4	7.786.933	7.344.131
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin		632.709	838.837
Čisti prihodki od najemnin		7.154.224	6.505.294
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	127.496	197.955
5. Stroški blaga, materiala in storitev	5	1.615.006	2.420.225
Stroški porabljenega materiala		0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga		0	0
Stroški potrošnega materiala in energije		587.382	622.404
Stroški storitev		1.027.624	1.797.821
6. Stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		5.570.047	3.417.548
Amortizacija		3.763.328	3.409.476
Prevrednotovalni poslovni odhodki		1.806.719	8.072
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		362.028	300.615
9. Finančni prihodki iz deležev	7	279.014	108.987
Finančni prihodki iz drugih naložb		279.014	108.987
10. Finančni prihodki iz danih posojil		955.836	186.437
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		955.836	186.437
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		6.860	695
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini		1.250	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		5.610	695
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	634.754	848.259
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		445.324	163.382
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		189.430	684.877
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		3.317	1.950
15. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		970.988	849.609
Davek iz dobička		-145.440	-62.581
Odloženi davki (prihodek)		43.574	-75.039
16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	9	869.122	711.989

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

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	869.122	711.989
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	414.723	492.961
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	1.283.845	1.204.950
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	0	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	1.283.845	1.204.950

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

3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
Nekratkoročna sredstva		46.899.836	48.306.424
Neopredmetena sredstva	10	10.824	42.700
Nekratkoročne premoženjske pravice		1.000	29.601
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve		9.824	13.099
Opredmetena osnovna sredstva	11	0	2.652.602
Zemljišča in zgradbe		0	1.173.050
a) Zemljišča		0	0
b) Zgradbe		0	1.173.050
Druge naprave in oprema		0	1.341.722
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		0	137.830
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		0	137.830
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
Naložbene nepremičnine	12	36.867.733	37.516.608
Nekratkoročne finančne naložbe	13	9.921.288	8.045.933
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		4.407.340	2.247.301
a) Druge delnice in deleži		4.253.658	1.962.410
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		153.683	284.891
Nekratkoročna posojila	13	5.513.948	5.798.632
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga nekratkoročna posojila		5.513.948	5.798.632
Nekratkoročne poslovne terjatve	14	10.840	3.004
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		10.840	3.004
Odložene terjatve za davek	15	89.151	45.577
Kratkoročna sredstva		6.376.884	11.720.894
Zaloge		0	0
1. Material		0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago		0	0
3. Predujmi za zaloge		0	0
Kratkoročne finančne naložbe	16	2.106.300	639.625
Kratkoročna posojila		2.106.300	639.625
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga kratkoročna posojila		2.106.300	639.625
c) Kratkoročni dani depoziti		0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	17	614.012	269.590
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		448.762	175.932
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		165.250	93.657
Druga kratkoročna sredstva	18	3.275	3.795
Denarna sredstva	19	3.653.297	10.807.884
SREDSTVA SKUPAJ		53.276.720	60.027.318

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

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
Kapital	20	39.830.038	41.264.985
Vpoklicani kapital		5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital		5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve		14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička		4.755.766	4.909.324
Zakonske rezerve		580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		153.558	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-153.558	0
Druge rezerve iz dobička		4.175.484	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	20	1.394.076	979.353
Preneseni čisti poslovni izid		12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta		869.122	711.989
Odloženi prihodki	21	251.060	76.316
Rezervacije		0	0
Odloženi prihodki		251.060	76.316
Nekratkoročne obveznosti		11.839.074	12.471.675
Nekratkoročne finančne obveznosti	22	8.180.876	8.844.196
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		8.180.876	8.844.196
3. Druge nekratkoročne finančne obveznosti		0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti		3.658.199	3.627.479
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		3.658.199	3.627.479
Odložene obveznosti za davek		0	0
Kratkoročne obveznosti		1.356.548	6.214.342
Kratkoročne finančne obveznosti	22	705.141	5.751.808
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		705.141	663.315
Druge kratkoročne finančne obveznosti			5.088.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	24	651.407	462.534
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		62.879	11.857
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		275.095	119.591
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		313.433	331.086
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		13.446.682	18.762.333
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		53.276.720	60.027.318

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

3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2023-31.12.2023 v EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL		
	I		II	III			IV		V	VI		VII		
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	*SKUPAJ KAPITAL*	
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373		711.989		41.264.984
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-153.558				-2.565.233				-2.718.791
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-153.558	0	0	0	0	0	0	0	-153.558
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.565.233	0	0	0	-2.565.233
B.2 donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	414.723	0	0	869.122	0	1.283.845
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	869.122	0	869.122
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	414.723	0	0	0	0	414.723
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3 Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	153.558	0	0	-153.558	0	711.989	0	-711.989	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	-711.989	0	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0	153.558	0	0	-153.558	0	0	0	0	0	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023	5.691.826		14.572.118	580.282	153.558	-153.558		4.175.484	1.394.076	12.547.130		869.122		39.830.038
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										12.547.130	0	869.122	0	13.416.251

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

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2022-31.12.2022 v EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti			Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL	
	I		II	III			IV			V		VI		VII	
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	"SKUPAJ KAPITAL"		
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII	
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2021														
	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	486.393	14.040.422			359.951		40.060.034
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki														
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja														
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	492.961	0	0	711.989	0	1204.950
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	711.989
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	492.961	0	0	0	0	0	492.961
c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3	Spremembe v kapitalu														
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	0	0	0
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	0	0	0
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2022														
	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373			711.989		41.264.985
	BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										14.400.373	0	711.989	0	15.112.362

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV v EUR

	31.12.2023	31.12.2022
A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a. Postavke izkaza poslovnega izida	5.700.908	4.757.411
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7.826.699	7.542.781
Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-1.980.350	-2.722.789
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-145.440	-62.581
b. Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja	2.299	3.531.230
Začetne manj končne poslovne terjatve	-352.258	12.573
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitev	3.795	335.819
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	-43.574	52.867
Začetne manj končne zaloge	0	0
Končni manj začetni poslovni dolgovi	219.593	2.996.095
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	174.744	133.876
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	5.703.208	8.288.641
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a. Prejemki pri investiranju	9.845.379	6.904.018
Prejemki od dobljenih obresti in delež v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	1.178.386	295.424
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	140.230	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	8.526.763	6.608.594
b. Izdatki pri investiranju	-13.856.508	-11.326.880
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	-161.662
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-2.248.879	-5.591.947
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-11.607.629	-5.573.271
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	-4.011.129	-4.422.862
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a. Prejemki pri financiranju	3.880.301	9.979.689
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	3.880.301	9.979.689
b. Izdatki pri financiranju	-12.726.968	-9.734.604
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-529.626	-355.515
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-9.632.109	-9.379.089
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-2.565.233	0
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)	-8.846.667	245.085
Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki)		
Č. Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	3.653.296	10.807.884
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	-7.154.587	4.110.864
y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	10.807.884	6.697.020

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

3.1.6 POJASNILA K MEDLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Pojasnilo 1: Informacija o družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, D.D.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je bila v sodni register vpisana 3.5.2021 na podlagi oddelitve od družbe UNION HOTELS COLLECTION, d.d. po stanju na presečni datum delitve 30.6.2020.

Na EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so se oddelile vse nepremičnine in naložbene nepremičnine ter oprema, ki jih je prenosna družba UNION HOTELS d.d. v računovodskih evidencah vodila pod postavko opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine. Gre za nepremičnine, ki jih lahko razdelimo po naslednjih funkcionalnih skupinah:

Hotelske nepremičnine

- › Grand Hotel Union – Miklošičeva 1, Ljubljana
- › uHotel – Miklošičeva 3, Ljubljana
- › Hotel Lev - Vošnjakova 1, Ljubljana
- › The fuzzy log – Miklošičeva 9, Ljubljana

Ostale nepremičnine

- › Kompas – Pražakova 4, Ljubljana
- › Delo – Dunajska 5, Ljubljana
- › Burda - Vošnjakova 3, Ljubljana
- › Modna hiša - Nazorjeva 4a, Ljubljana
- › Stanovanje Nazorjeva - Nazorjeva 4, Ljubljana
- › ALAG– Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana
- › Parkirna mesta v Parkirni hiši Kozolec II - Dvorakova 3, Ljubljana

Družba Equinox nepremičnine d.d. je bila v sodni register vpisana dne 3.5.2021 kot novoustanovljena družba.

Družba nima podružnic in hčerinskih družb. Naslov družbe Dunajska cesta 5, Ljubljana.

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 31.12.2023 znašal 39.830.038 EUR, čisti poslovni izid družbe v obdobju 1.1.2023-31.12.2023 pa 869.122 EUR.

Pojasnilo 2: Pomembne informacije o računovodskih usmeritvah

Poslovodstvo kot Pomembne računovodske usmeritve smatra tiste za katere se lahko upravičeno pričakuje, da so pomembne za uporabnika računovodskih izkazov, ter da lahko vplivajo na njihove odločitve v povezavi s temi računovodskimi izkazi.

Preračun tujih valut

Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna valuta in predstavljajo poročevalno valuto družbe. Posli v tuji valuti so na začetku pripoznani v funkcionalni valuti in preračunani po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Denarna sredstva in obveznosti v tuji valuti so preračunana po tečaju funkcionalne valute na dan poročanja. Vse razlike, ki izhajajo iz preračuna tujih valut, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po izvirni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji

valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje, ki se je končalo z dnem 31.12.2023, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Letni računovodski izkazi družbe

EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 5.2.2024.

Osnovne računovodske usmeritve

Računovodski izkazi obsegajo računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., Na dan poročanja družba nima odvisnih, pridruženih in hčerinskih družb.

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za obdobje 1.1.2023-31.12.2023. V največji možni meri so upoštewane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

V obdobju 1.1.2023-31.12.2023 ni prišlo do sprememb računovodskih usmeritev.

Izjava o skladnosti

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

Na dan izkaza finančnega položaja glede na proces potrjevanja standardov v Evropski uniji, v računovodskih usmeritvah družb skupine EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni razlik med uporabljenimi MSRP in MSRP, ki jih je sprejela Evropska unija.

Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2023 ali kasneje

> **MSRP 17: Zavarovalne pogodbe**

Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2021 ali kasneje, pri čemer je dovoljena zgodnja uporaba pod pogojem, da podjetje poroča tudi v skladu s standardom MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci in standardom MSRP 9 Finančni instrumenti. Marca 2020 se je Mednarodni odbor za računovodske standarde odločil za odlog veljavnosti standarda do leta 2023. Standard MSRP 17 Zavarovalne pogodbe

tako določa usmeritve za pripoznanje, merjenje, predstavitev in razkritje izdanih zavarovalnih pogodb. Obenem standard zahteva uporabo podobnih načel pri pozavarovalnih pogodbah in investicijskih pogodbah z diskrecijsko udeležbo. Namen standarda je zagotoviti, da podjetja v predstavitve vključijo ustrezne informacije na način, ki zvesto odraža te pogodbe. Uporabnikom računovodskih izkazov ti podatki služijo za oceno učinka pogodb, ki spadajo v okvir standarda MSRP 17, na finančni položaj, finančno uspešnost in denarne tokove podjetja.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

> **MSRP 17: Zavarovalne pogodbe (dopolnila)**

Dopolnila standarda MSRP 17 veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2023 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Namen dopolnil je podjetjem olajšati uporabo standarda MSRP 17. Dopolnila predvsem poenostavljajo nekatere zahteve standarda in znižujejo s tem povezane stroške podjetja, zagotavljajo lažjo obrazložitev njegove finančne uspešnosti in poenostavljajo prehod na nov standard z odložitvijo datuma začetka njegove veljavnosti do leta 2023 ter obenem zagotavljajo dodatno olajšavo pri prvi uporabi standarda MSRP 17. Dopolnila standarda MSRP 4 spreminjajo določen datum izteka veljavnosti začasne olajšave iz standarda MSRP 4 Zavarovalne pogodbe od uporabe standarda MSRP 9 Finančni instrumenti. Tako bodo morala podjetja standard MSRP 9 začeti uporabljati za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali kasneje.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

> **MRS 12 Davek iz dobička: Odloženi davek od sredstev in obveznosti ene same transakcije (dopolnila)**

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Maja 2021 je Odbor za

mednarodne računovodske standarde objavil dopolnila računovodskega standarda MRS 12 s katerimi je omejil uporabo izjeme pri začetnem pripoznanju po MRS 12 in določil, kako naj podjetje obračuna odloženi davek od določenih transakcij, kot so najemi in obveznosti povezane z razgradnjo. V skladu z dopolnili izjema ne velja za transakcije, katerih obdavčljivi znesek je ob prvotnem pripoznanju enak znesku odbitnih začasnih razlik. Izjema velja le, če pri pripoznanju sredstva v najemu in z njim povezane obveznosti (ali obveznosti v povezavi z razgradnjo in razgradnjo sestavnega dela sredstva) obdavčljivi znesek ni enak znesku odbitnih začasnih razlik.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

› ***MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelitev računovodskih ocen (dopolnila)***

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila obravnavajo spremembe računovodskih usmeritev in računovodskih ocen ob začetku tega obdobja ali kasneje in opredeljujejo računovodske ocene kot denarne zneske v računovodskih izkazih, s katerimi je povezana negotovost z vidika njihovega merjenja. Prav tako dopolnila pojasnjujejo, kaj so spremembe računovodskih ocen in kako se te razlikujejo od sprememb računovodskih usmeritev in popravkov napak.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ni bilo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

› ***MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov in Stališče 2 mednarodnih računovodskih izkazov MSRP: Razkritje računovodskih usmeritev (dopolnila)***

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila določajo smernice za presojo pomembnosti pri razkritju računovodskih usmeritev. Dopolnila MRS 1 nadomeščajo

zahtevo po razkritju »bistvenih« računovodskih usmeritev z zahtevo po razkritju »pomembnih« informacij o računovodskih usmeritvah. Obenem vsebuje Stališče napotke in nazorne primere kot pomoč pri uporabi koncepta pomembnosti pri presoji razkritja računovodskih usmeritev.

Poslovodstvo ocenjuje, da te spremembe niso povzročile sprememb samih računovodskih usmeritev, temveč so vplivale zgolj na informacije o računovodskih usmeritvah, razkrite v računovodskih izkazih. Dopolnila zahtevajo razkritje pomembnih računovodskih usmeritev. Dopolnila prav tako zagotavljajo smernice o uporabi pomembnosti pri razkritju računovodskih metod in pomagajo družbam pri zagotavljanju predvsem koristnih informacij o računovodskih usmeritvah, povezanih z družbo, ki jih uporabniki potrebujejo za razumevanje drugih informacij v računovodskih izkazih. Poslovodstvo je pregledalo računovodske usmeritve in v nekaterih primerih v skladu z dopolnitvami posodobilo informacije, razkrite v pojasnilu Bistvene računovodske usmeritve.

Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2024 ali kasneje

› ***Sprememba MSRP 16 – Prodaja in povratni najem (Sale & leaseback, op.p.)***

Te spremembe vključujejo zahteve za transakcije prodaje in povratnega najema v MSRP 16, da pojasni, kako podjetje obračunava prodajo in povratni najem po datumu transakcije. Najverjetneje bo vplival na transakcije prodaje in povratnega najema (sale & leaseback, op.p.), pri katerih so nekatera ali vsa plačila (delni ali celotni zakup) spremenljiva plačila zakupa, ki niso odvisna od indeksa ali obrestne mere (index or rate).

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

› ***Spremembe MRS 1 (IAS op.p.) – Dolgoročne obveznosti zavezami***

Te spremembe pojasnjujejo, kako pogoji, ki jih mora podjetje izpolnjevati znotraj dvanajstih

mesecev po poročevalskem obdobju, vplivajo na razvrstitev obveznosti. Namen sprememb je tudi izboljšanje informacij, ki jih podjetje zagotavlja v zvezi z obveznostmi v skladu s temi pogoji.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

> **Sprememba MRS 7 in MSRP 7 – Financiranje dobaviteljev**

Te spremembe zahtevajo razkritja za večjo preglednost finančnih dogovorov z dobavitelji in njihovih učinkov na obveznosti, denarne tokove in izpostavljenost likvidnostnemu tveganju. Zahteve po razkritju so odgovor IASB na pomisleke vlagateljev, da finančni dogovori nekaterih podjetij z dobavitelji niso dovolj vidna, kar ovira analizo vlagateljev.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

> **Spremembe MRS 21 – Pomanjkanje zamenljivosti**

Spremembe zadevajo subjekt, ko ima transakcijo ali operacijo v tuji valuti, ki ni zamenljiva v drugo valuto na datum merjenja za določen namen. Valuta je zamenljiva, kadar obstaja zmožnost pridobitve druge valute (z običajno administrativno zamudo) in bi transakcija potekala prek tržnega ali menjalnega mehanizma, ki ustvarja izvršljive pravice in obveznosti.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Novi standardi razkritja trajnosti MSRP, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2024 ali kasneje

> **MSRP S1, "splošne zahteve za razkritje finančnih informacij, povezanih s trajnostjo"**

Ta standard vključuje temeljni okvir za razkritje materialnih informacij o tveganjih in priložnostih,

povezanih s trajnostjo v vrednostni verigi subjekta.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

> **MSRP S2, »Podnebna razkritja«**

To je prvi tematski standard, ki subjektom določa zahteve za razkritja informacij vezanih na podnebna tveganja in priložnosti.

Poslovodstvo je ocenilo učinek standarda in meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke posloводства družbe, ki temeljijo na izkušnjah in drugih utemeljenih dejavnikih. Ocene zajemajo naslednje postavke: amortizacijsko vrednost, življenjsko dobo osnovnih sredstev in popravke vrednosti dvomljivih terjatev.

Pri uporabi računovodskih usmeritev je moral izvršni direktor poleg ocen, ki najbolj vplivajo na vrednosti v računovodskih izkazih presoditi tudi postavko naložbenih nepremičnin.

Oslabitev naložbenih nepremičnin:

Oslabitev obstaja, kadar knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njegovo nadomestljivo vrednost, ki je njena vrednost pri uporabi ali poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, in sicer tista, ki je večja. Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, se določa na podlagi razpoložljivih podatkov iz realiziranih prodajnih transakcij, izvedenih po tržnih pogojih za primerljiva sredstva ali na podlagi opazovanih tržnih cenah zmanjšanih za osnovne stroške prodaje.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev:

Družba pri ocenjevanju življenjske dobe sredstev upošteva pričakovano fizično izrabljanje, tehnično staranje, gospodarsko staranje ter pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe. Prav tako družba preverja spremembo prvotno ocenjene dobe koristnosti pri pomembnejših sredstvih.

Ocena vrednosti naložbenih nepremičnin

Na dan 30.6.2023 je bila opravljena ocena vrednosti vseh naložbenih nepremičnin za potrebe računovodskega poročanja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij z licenco SIR.

HOTELSKE NEPREMIČNINE

Hotelske nepremičnine so bile ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property). Ocenjeno je bilo prihodnje poslovanje upravljalca v prvih petih letih ter stabilizirano poslovanje po preteku petih let. Ocena poslovanja temelji na podlagi preteklih rezultatov in lastnih ocen ocenjevalca vrednosti (zasedenosti, ADR, stroškov..). Po poteku petih let je bila za oceno preostale vrednosti uporabimo metodo kapitalizacije donosa. Pričakovani denarni tokovi so diskontirani na datum ocenjevanja vrednosti.

Pri ocenjevanju je bilo upoštevamo, da sta lastništvo nepremičnine in upravljanje hotela ločena (Rushmore approach) in predpostavimo scenarij, da je hotel oddan v najem. Planirana EBITDA, ki jo doseže upravljalca, je razdeljena med upravljalca in lastnika v razmerju 0,2 : 0,8 (na podlagi podatkov o oddanih hotelih, s katerimi je razpolagal pooblaščen ocenjevalec vrednosti). Delež EBITDA, ki pripada lastniku nepremičnine, predstavlja najemnino za hotel oziroma prihodek lastnika nepremičnine. Dodatno kot strošek lastnika nepremičnine upoštevamo CAPEX.

POSLOVNI PROSTORI

Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih prostorov je bil uporabljen na donosu zasnovan način in metodo kapitalizacije donosa. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je preveril podatke o ponudbenih in realiziranih najemninah za podobne nepremičnine v okolici ter sklenjenih pogodbah za ocenjevane prostore. Ocenjeni so pričakovani letni dobički ter kapitalizirani z ustrezno kapitalizacijsko stopnjo.

STANOVANJA, ZEMLJIŠČA

Pri ocenjevanju je bil uporabljen o način tržnih primerjav. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril transakcije s primerljivimi prostori trgu ter jih korigiral glede na posamezne lastnosti, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

Družba je sprejela naslednje računovodske presoje, ki pomembno vplivajo na določitev zneska in trenutka prepoznavanja prihodkov iz pogodb s kupci: Določitev trenutka izvršitve pogodbenih obveznosti Prihodke od prodaje blaga in storitev družba v celoti pripoznava v trenutku prodaje. Od trenutka prodaje naprej družba nima več obvladovanja nad prodanim blagom ali storitvami.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

Družba pri ocenjevanju življenjske dobe sredstev upošteva pričakovano fizično izrabljanje, tehnično staranje, gospodarsko staranje ter pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe. Prav tako družba preverja spremembo prvotno ocenjene dobe koristnosti pri pomembnejših sredstvih.

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega

sredstva je izkazana kot drugi poslovni prihodki ali drugi poslovni odhodki.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega osnovnega sredstva. Družba med opredmetenimi osnovnimi sredstvi nima zemljišč. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %.

Skupina prevrednoti opredmetena osnovna sredstva, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost.

Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zasluzke za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se giblje med 3 % do 6 %. Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva vrednost naložbene nepremičnine manjša od njene knjigovodske vrednosti. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Naložbene nepremičnine se v letu 2023 niso prevrednotovale.

Najemne pogodbe za naložbene nepremičnine v povezavi s katerimi ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom, so razvrščene med poslovne najeme. Prihodki od najemnin se obračunavajo enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema in pripoznajo med prihodki v izkazu poslovnega izida. Začetni neposredni stroški so dodatni stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno pogajanju

in dogovarjanju o najemu, povečujejo knjigovodsko vrednost najetega sredstva in se pripoznajo v celotnem obdobju trajanja najema enako kot prihodki od najemnin. Pogojne najemnine se pripoznajo kot prihodek v obdobju, v katerem so zaslužene.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

Po prvotnem pripoznanju družba razvrsti finančna sredstva v skupino sredstev po odplačni vrednosti, pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa in pošteni vrednosti skozi poslovni izid.

Ob začetnem pripoznanju je razvrstitev finančnih sredstev odvisna od značilnosti pogodbenega denarnega toka finančnega sredstva in poslovnega modela skupine za upravljanje z njim. Z izjemo terjatev iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je družba uporabila praktično rešitev, ob prvotnem pripoznanju skupina izmeri finančno sredstvo po pošteni vrednosti, ki je (v primeru finančnega sredstva, ki ni pripoznano po pošteni vrednosti prek poslovnega izida), povečana za stroške transakcije. Terjatve iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je družba uporabila praktično rešitev, se merijo po transakcijski ceni, ki je določena v skladu z določili standarda MSRP 15. Glejte računovodsko usmeritev Prihodki iz pogodb s kupci.

Za razvrstitev in merjenje finančnega sredstva po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, mora finančno sredstvo ustvarjati denarne tokove, ki vsebujejo »izključno plačila glavnice in obresti (SPPI)« od neporavnane zneska glavnice. Tako imenovani test SPPI mora podjetje opraviti za vsak posamezen finančni instrument.

Način obvladovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja denarnih tokov je določen v poslovnem modelu skupine za upravljanje s finančnimi sredstvi. Poslovni model določa, ali bodo denarni tokovi pritekali iz naslova zbiranja pogodbenih denarnih tokov, iz prodaje finančnih sredstev ali obojega.

Nakup ali prodaja finančnih sredstev, pri katerih se zahteva dobava sredstev v roku, ki je določen z uredbo ali konvencijo na trgu (redno trgovanje), se pripoznajo na datum trgovanja, t.j. na dan, ko družba sprejme zavezo za nakup ali prodajo sredstva.

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

- > finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)
- > finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)
- > finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega (kapitalski instrumenti)
- > finančna sredstva po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

Družba meri finančna sredstva po odplačni vrednosti, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- > podjetje ima finančno sredstvo v posesti v okviru poslovnega modela, s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen zbiranja pogodbenih denarnih tokov
- in
- > pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice

Finančna sredstva po odplačni vrednosti se po prvotnem pripoznanju merijo z uporabo metode efektivnih obresti (EIR), z obračunom morebitne izgube iz oslavitve. Dobički in izgube se pripoznajo v poslovnem izidu ob odpravi, spremembi ali oslavitvi teh sredstev.

Finančna sredstva po odplačni vrednosti, ki jih poseduje družba, vključujejo terjatve iz poslovanja ter dana posojila.

Finančna sredstva po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (dolžniški instrumenti)

Družba pripozna dolžniške instrumente po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če

sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- > družba poseduje finančno sredstvo v okviru poslovnega modela s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja pogodbenih denarnih tokov in za prodajo
- in
- > pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice

Za dolžniške instrumente, ki so pripoznani po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se prihodki iz obresti, tečajne razlike in izgube zaradi oslavitve ali razveljavitve pripoznajo v izkazu poslovnega izida in obračunajo na enak način kot pri finančnih sredstvih po odplačni vrednosti. Vse ostale spremembe poštene vrednosti se pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Po odpravi pripoznanja se kumulativna sprememba poštene vrednosti, ki je pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu, reciklira v poslovni izid.

Finančna sredstva, pripoznana po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa (kapitalski instrumenti)

Ob začetnem pripoznanju se lahko družba odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih instrumentov po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če ti izpolnjujejo opredelitev kapitala iz računovodskega standarda MRS 32 Finančni Instrumenti: Predstavitev in jih ne poseduje za namen trgovanja. Razvrstitev se določi po posameznem finančnem instrumentu.

Dobički in izgube iz naslova teh finančnih sredstev se nikoli ne reciklirajo v poslovni izid. Dividende se pripoznajo kot drugi prihodki v izkazu poslovnega izida ob vzpostavitvi pravice skupine do plačila, razen če družba takšne prihodke koristi za poplačilo dela stroškov v zvezi s finančnim sredstvom, pri čemer se ti dobički pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Lastniški instrumenti po pošteni vrednosti pred drugega vseobsegajočega donosa niso predmet slabitve.

Odprava pripoznanja

Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva (ali, kadar je ustrezno del finančnega sredstva ali del skupine sorodnih finančnih sredstev) iz konsolidiranega izkaza finančnega položaja), če:

- › so potekle pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva
ali
- › je skupina svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva prenesla ali prevzela obvezo, da v doglednem času v celoti poravna prejem denarnih tokov tretjim osebam v okviru »prehodne« ureditve in (a) je skupina prenesla vsa tveganja in koristi iz naslova sredstva ali (b) ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva, temveč je prenesla obvladovanje le tega.

Ob prenosu svoje pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva ali ob sprejemu prehodne ureditve, družba oceni če in v kolikšni meri je ohranila tveganja in koristi iz naslova lastništva. Če družba ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova sredstva in ni prenesla obvladovanja sredstva, potem nadaljuje s pripoznanjem prenesenega sredstva v obsegu svoje neprekinjene udeležbe v sredstvu. V tem primeru mora družba pripoznati tudi s tem povezano obvezo. Preneseno sredstvo in z njim povezana obveza se merita z uporabo metode, ki odraža pravice in obveznosti, ki jih je družba ohranila.

Nadaljnje sodelovanje v obliki jamstva nad prenesenim sredstvom se izmeri v višini prvotne neodpisane vrednosti sredstva ali najvišjega zneska nadomestila, ki bi ga morala družba plačati, in sicer nižjega od obeh.

Oslabitev nefinančnih sredstev

Dolgoročna nefinančna sredstva (opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine) se zaradi oslabitve prevrednotijo, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Ocenjevanje vrednosti pri uporabi obsega ocenjevanje prejemkov in izdatkov, ki bodo izhajali iz nadaljnje uporabe sredstva

in njegove končne odtujitve, in uporabo ustrezne diskontne mere (pred davkom od dobička), ki odraža sedanjo tržno oceno časovne vrednosti denarja in morebitno tveganje, povezano s posameznim sredstvom. Pri sredstvu, kjer so bodoči denarni tokovi odvisni tudi od ostalih sredstev v posamezni denar ustvarjajoči enoti, se vrednost v uporabi izračuna na podlagi bodočih denarnih tokov te denar ustvarjajoče enote. Izgube, ki nastanejo na podlagi oslabitve, se pripoznajo med poslovnimi odhodki.

Oslabitev finančnih sredstev

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega sredstva, in ki jih je mogoče zanesljivo izmeriti.

Objektivni dokazi o oslabitvi finančnih sredstev so lahko naslednji: neizpolnitev ali kršitev s strani dolžnika; prestrukturiranje zneska, ki so ga drugi dolžni družbi, če se ta strinja; znaki, da bo dolžnik šel v stečaj; izginitje delujočega trga za tovrstni instrument.

Oslabitev terjatev in danih posojil

Družba oceni dokaze o oslabitvi terjatev. Vse pomembne terjatve se posamezno izmerijo za namen posebne oslabitve. Če se oceni, da knjigovodska vrednost terjatve presega njeno pošteno, to je udenarljivo vrednost, se terjatev slabi. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se štejejo kot dvomljive, v primeru, da se je začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve.

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko skupina oceni povečano kreditno tveganje tudi, če je na podlagi informacij verjetno, da družba ne bo prejela neporavnanih pogodbenih zneskov v celoti. Družba pripozna odpis finančnega sredstva kadar utemeljeno pričakuje, da pogodbenih denarnih tokov ne bo uspela izterjati.

Ocena slabitev temelji na pričakovanih kreditnih izgubah, povezanih z verjetnostjo neplačil terjatev in posojil

v naslednjih 12 mesecih, razen če se je kreditno tveganje bistveno povečalo od začetnega pripoznanja. V teh primerih ocena slabitev temelji na verjetnosti neplačila v obdobju celotnega trajanja finančnega sredstva (LECL). Pričakovane kreditne izgube predstavljajo razliko med pogodbenimi denarnimi tokovi, ki so zapadli po pogodbi in vsemi denarnimi tokovi, za katere skupina pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

Slabitve za pričakovane kreditne izgube skupine se ocenjujejo v dveh fazah. Za kreditne izpostavljenosti, pri katerih po začetnem pripoznanju ni bilo znatnega povečanja kreditnega tveganja, se slabitve za pričakovane kreditne izgube pripoznajo za kreditne izgube, ki so posledica neplačil, ki so možna v naslednjih 12 mesecih. Za tiste kreditne izpostavljenosti, pri katerih je od začetnega pripoznanja prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja, družba pripozna popravek iz naslova izgub, ki jih pričakuje v preostali življenjski dobi izpostavljenosti, ne glede na obdobje neplačila.

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

Finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju razvrstijo med finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, dana in prejeta posojila, obveznosti iz poslovanja ali v skupino izvedeni finančni instrumenti, ki so določeni kot instrumenti učinkovitega varovanja pred tveganjem.

Vse finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju merijo po pošteni vrednosti. Dana in prejeta posojila ter obveznosti do dobaviteljev se prav tako pripoznajo po pošteni vrednosti, ki je zmanjšana za neposredne stroške transakcije.

Finančne obveznosti družbe vključujejo obveznosti iz poslovanja in druge obveznosti, dana in prejeta posojila vključno z dovoljenimi prekoračitvami stanja na bančnem računu ter izvedene finančne instrumente.

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Dana in prejeta posojila

Ta skupina je najpomembnejša postavka finančnih instrumentov skupine. Po začetnem pripoznanju se dana in prejeta posojila merijo po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivne obrestne mere. Ob odpravi pripoznanja finančne obveznosti, se vsi dobički in izgube pripoznajo v poslovnem izidu in v okviru amortizacije efektivne obrestne mere.

Odplačna vrednost se obračuna upoštevajoč morebitne popuste ali premije ob nakupu ter pristojbine ali stroške, ki so sestavni del efektivne obrestne mere. Amortizacija efektivne obrestne mere se v izkazu poslovnega izida izkaže v okviru stroškov financiranja.

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

Pripoznanje finančne obveznosti se odpravi, ko je obveznost poravnana, preklicana ali preneha veljati. Kadar podjetje obstoječo finančno obveznost zamenja z drugo istega posojilodajalca pod bistveno drugačnimi pogoji ali se pogoji obstoječe obveznosti bistveno spremenijo, se taka zamenjava ali sprememba obravnava kot odprava pripoznanja prvotne obveznosti in pripoznanje nove obveznosti. Razlika v neodpisani vrednosti finančne obveznosti se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pobotanje finančnih instrumentov

Finančna sredstva in finančne obveznosti se pobotajo, pri čemer se neto razlika prikaže v izkazu finančnega položaja, če obstaja trenutno izvršljiva pravna pravica za pobotanje pripoznanih zneskov in, če namerava podjetje izvesti poravnavo na neto osnovi s hkratnim unovčenjem sredstev in poravnavo obveznosti.

Denarna sredstva

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

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapital-ske rezerve, rezerve iz dobička, rezerve nastale zaradi

vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček. Odkupljene lastne delnice se izkazujejo kot lastne delnice in se odštejejo od kapitala.

Osnovni kapital je kapital, ki je opredeljen v statutu in registriran na sodišču in so ga vplačali njihovi lastniki. Kapitalske rezerve predstavljajo vplačani presežki kapitala, druge kapitalske rezerve, ki so prenesene iz prevrednotevalnega popravka kapitala, ter povečanje kapitala iz naslova izvedene pripojitve. Rezerve iz dobička so zadržani del čistega dobička iz preteklih let. Preneseni dobiček iz preteklih let je ostanek tedanjega čistega dobička, ki ni bil razdeljen v obliki dividend oziroma razporejen med rezerve. Čisti poslovni izid pa izhaja iz izračuna v izkazu poslovnega izida za tekoče leto.

Nekratkoročni dolgovi

Nekratkoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba vrniti v obdobju, daljšem od leta dni. Lahko so poslovni ali finančni. Na začetku se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Del nekratkoročnih dolgov, ki zapadejo v plačilo v letu dni, se izkaže med kratkoročnimi dolgovi. Če so nekratkoročni dolgovi izraženi v tuji valuti in se po njihovem prvem pripoznanju spremeni tečaj, se ustrezno prevrednotijo. Povečanje tečaja povečuje finančne odhodke, zmanjšanje pa finančne prihodke.

Nekratkoročni dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave, če o tem obstaja sporazum z upnikom. Knjigovodska vrednost nekratkoročnih dolgov je enaka njihovi izvorni vrednosti, zmanjšani za odplačilo glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Obresti od nekratkoročnih dolgov so finančni odhodki.

Kratkoročni dolgovi

Kratkoročni dolgovi so obveznosti, ki jih je treba poravnati v letu dni. Lahko so finančni ali poslovni. Kratkoročni finančni dolgovi so dobljena kratkoročna posojila in izdani kratkoročni vrednostni papirji. Kratkoročni poslovni dolgovi pa so obveznosti do dobaviteljev, obveznosti do zaposlencev, obveznosti v zvezi z obrestmi, obveznosti do države, obveznosti za dobljena predplačila ter druge kratkoročne obveznosti.

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

Dividende

Dividende so pripoznane kot obveznost v obdobju, v katerem skupščina delničarjev sprejme odločitev o izplačilu dividende in datum knjiženja obveznosti.

Odhodki

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

Stroški se po naravnih vrstah razvrščajo med stroške materiala, storitev, dela, amortizacije in ostali stroški. Stroški materiala in storitev predstavljajo zneski na računih, zmanjšani za popuste in vstopni DDV. Stroškov dela družba nima, saj nima zaposlenih. Amortizacija se obračunava posamično, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Ostale stroške predstavljajo izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin, popravke vrednosti pri obratnih sredstvih, rezervacije ter druge odhodki poslovanja.

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

Davčno leto je enako poslovnemu in traja od 1. 1. do 31. 12. istega leta.

Davek od dohodkov pravnih oseb poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Izkaže se v izkazu poslovnega izida. Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi stopenj, veljavnih na dan izkaza finančnega položaja in morebitnih prilagoditev davčnih obveznosti, povezanih s preteklimi poslovnimi leti.

Terjatve za odloženi davek

Odloženi davek je v celoti prikazan z uporabo metode

obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi vrednostmi v računovodskih izkazih. Odloženi davek se določi po davčnih stopnjah (in zakonih), ki so v veljavi ali vsebinsko veljajo na dan izkaza finančnega položaja in za katere je upravičeno pričakovati, da bodo veljale tudi v času, ko bo terjatev za odloženi davek realizirana oziroma bo obveznost za odloženi davek poravnana.

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

Pojasnilo 3: Poročanje po odsekih

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v računovodskih izkazih ne poroča po odsekih, ker se ukvarja s podobnimi storitvami (dejavnost hoteli in gostinstvo) v enakem gospodarskem okolju (območju).

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE v EUR	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV, RAZEN NAJEMNIN	632.709	838.837
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom	629.134	607.437
Prihodki od ostalih storitev	0	0
Prihodki od prodaje storitev v skupini UHC	0	230.000
Prihodki od prodaje storitev v skupini AXOR	3.575	1.400
PRIHODKI OD NAJEMNIN	7.154.224	6.505.294
Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih	7.152.442	4.143.209
Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb	1.781	2.362.085
Prihodki od najemnin v skupini UHC	1.000	2.361.304
Prihodki od najemnin v skupini AXOR	781	781
SKUPAJ	7.786.933	7.344.131

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. večino prihodov ustvari z oddajanjem nepremičnin v najem in zaračunavanjem stroškov najemnikom, ki so povezani z nepremičninami.

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

STROŠKI IN ODHODKI v EUR	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	0	0
Stroški materiala	587.382	622.404
Stroški storitev	1.027.624	1.797.821
Stroški dela	0	0
Amortizacija	3.763.328	3.409.476
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1.806.719	8.072
Neto slabitve in odpisi terjatev	0	0
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	362.028	300.615
SKUPAJ	7.547.081	6.138.387

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroške vezane na delovanje nepremičnin (ogrevanje, voda, energija). Stroški se večinoma zaračunajo najemnikom. Amortizacija je znašala 3.763.328 EUR, stroški storitev pa skupaj 1.027.624 EUR. Prevrednotovalni poslovni

odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih v znesku 1.806.719 EUR predstavljajo odpise sorazmernih delov zgradb zaradi prenov. Drugi poslovni odhodki v višini 362.028 EUR skoraj v celoti obsegajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI v EUR	Pojasnila	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Prihodki od odprave rezervacij		0	64.223
Drugi prih. povezani s posl. Učinki (subvencije, dotacije, regresii)		84.092	120.168
Prevrednotovalni poslovni prihodki		26.483	0
Drugi poslovni prihodki		16.922	13.563
SKUPAJ		127.496	197.954

Prevrednotovalni poslovni prihodki izhajajo iz povečanja vrednosti finančnih naložb.

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI v EUR	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Finančni prihodki iz deležev	279.014	108.987
Finančni prihodki iz drugih naložb	56.464	1.453
Finančni prihodki - izplačila kuponov in dividend	222.550	107.534
Finančni prihodki iz danih posojil	955.836	186.437
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	519.586	68.547
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	113.342	115.832
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	243.476	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	26.214	0
Finančni prihodki iz danih depozitov	53.219	2.058
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	6.860	695
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	4.055	695
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih - teč.razlike	1.556	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.250	0
SKUPAJ	1.241.711	296.119

Finančni prihodki so se v letu 2023 glede na leto 2022 močno povišali. Rast finančnih prihodkov iz deležev je posledica izplačil obresti po pogodbi o obrestni zamenjavi (IRS) kot posledica rasti obrestnih mer. Zaradi večjega obsega finančnih naložb je družba v letu 2023 prejela občutno več izplačil obresti in dividend iz

portfelja finančnih naložb.

Povečanje finančnih prihodkov iz danih posojil je posledica rasti obrestnih mer, izpogajanih boljših obrestnih mer za dana posojila ter dodatne odobritve in črpanja posojil na enem od strateških projektov.

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI v EUR	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	634.754	848.259
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	445.324	163.382
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	189.430	684.877
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	3.317	1.950
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	3.317	1.950
SKUPAJ	638.071	850.209

Pojasnilo g: Čisti poslovni izid na delnico

Čisti poslovni izid na delnico v EUR	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Čisti poslovni izid	869.122	711.989
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	0,48	0,40

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 1.1.2023 – 31.12.2023 ustvarila 0,48 EUR čistega poslovnega izida na delnico. Čisti poslovni izid na delnico je enak prilagojenemu (Diluted).

Pojasnilo: Davki

V družbi uveljavljamo izjemo pri razkrivanju podatkov skladno z PillarII direktivo.

Efektivna davčna stopnja	2023	2022
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	9.156.140	7.838.205
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	8.185.152	6.988.596
Poslovni izid pred davki	970.988	849.609
Davek od dobička z uporabo uradne stopnje (19% za l. 2023 in 2022)	97.099	84.961
SKUPAJ DAVEK OD DOBIČKA V IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	145.440	62.581
EFEKTIVNA DAVČNA STOPNJA	14,98%	7,37%

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2023:**

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE v EUR	Dolgoročne premoženjske pravice	Aktivne časovne razmejitev	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 31.12.2022	677.782	13.099	690.880
Pridobitve	0	0	0
Odtujitve	0	0	0
Popravek (interno)	-25.686	0	-25.686
Stanje 31.12.2023	652.095	13.099	665.194
Popravek vrednosti			
Stanje 31.12.2022	648.180	0	648.180
Odprava	0	3.275	3.275
Amortizacija	2.915	0	2.915
Stanje 31.12.2023	651.095	3.275	654.370
Neodpisana vrednost 31.12.2022	29.601	13.099	42.700
Neodpisana vrednost 31.12.2023	1.000	9.824	10.824

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2022:

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE v EUR	Dolgoročne premoženjske pravice	Aktivne časovne razmejitev	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 31.12.2021	677.782	16.374	694.155
Pridobitve	0	0	0
Odtujitve	0	0	0
Stanje 31.12.2022	677.782	16.374	694.155
Popravek vrednosti			
Stanje 31.12.2021	617.397	0	617.397
Odprava	0	3.275	3.275
Amortizacija	30.783	0	30.783
Stanje 31.12.2022	648.180	3.275	651.455
Neodpisana vrednost 31.12.2021	60.384	16.374	76.758
Neodpisana vrednost 31.12.2022	29.601	13.099	42.700

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva v EUR**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2023-31.12.2023:**

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA v EUR	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ ZGRADBE	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost							
Stanje 31.12.2022	1.173.050	11.319.548		137.830	11.457.378	1.173.050	12.630.428
Pridobitve	0	0	0	0	0	0	
Aktivacija	0	0	0	0	0	0	
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	
Zmanjšanje	0	0	0	0	0	0	
Popravek (prenos iz OOS na NN)	-1.173.050	-11.319.548		-137.830	-11.457.378	-1.173.050	-12.630.428
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Popravek vrednosti							
Stanje 31.12.2022	0	9.977.826	0	0	9.977.826	0	9.977.826
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0
Popravek (prenos iz OOS na NN)	0	-9.977.826	0	0	-9.977.826	0	-9.977.826
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Neodpisana vrednost 31.12.2022	1.173.050	1.341.722	0	137.830	1.479.552	1.173.050	0
Neodpisana vrednost 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0

Družba je v letu 2023 vsa opredmetena osnovna sredstva prerazporedila med naložbene nepremičnine saj družba sama za opravljanje svoje osnovne poslovne dejavnosti nima v lasti opredmetenih osnovnih sredstev.

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2023 znaša 0 EUR.

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2022-31.12.2022:

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA v EUR	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ ZGRADBE	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost							
Stanje 31.12.2021	1.173.050	11.292.860	2.856	0	11.295.716	1.173.050	12.468.766
Pridobitve	0	26.689	0	137.830	164.518	0	164.518
Aktivacija	0	0	0	0	0	0	0
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	0
Zmanjšanje	0	0	-2.856	0	-2.856	0	-2.856
Stanje 31.12.2022	1.173.050	11.319.548	0	137.830	11.457.378	1.173.050	12.630.428
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Popravek vrednosti							
Stanje 31.12.2021	0	9.515.533	0	0	9.515.533	0	9.515.533
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	462.293	0	0	462.293	0	462.293
Stanje 31.12.2022	0	9.977.826	0	0	9.977.826	0	9.977.826
Neodpisana vrednost 31.12.2021	1.173.050	1.777.327	2.856	0	1.780.183	1.173.050	2.953.233
Neodpisana vrednost 31.12.2022	1.173.050	1.341.722	0	137.830	1.479.552	1.173.050	2.652.602
Neodpisana vrednost 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin:**

NALOŽBENE NEPREMIČNINE v EUR	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin	SKUPAJ
Nabavna vrednost						
Stanje 31.12.2022	4.275.643	87.567.730	0	7.500	780.286	92.631.159
Stanje 31.12.2022 Popravek (prenos iz OOS na NN)	0	1.173.050	11.319.548	137.830	0	12.630.428
Pridobitve	0	0	0	2.343.317	721.556	3.064.873
Aktivacija	0	1.218.517	731.578	-1.460.563	-1.200.689	-711.157
Odtujitve	0	-8.947.586	-183	0	0	-8.947.770
Popravek (interno)	0	439.006	-413.320	0	0	25.686
Stanje 31.12.2023	4.275.643	81.450.717	11.637.624	1.028.083	301.153	98.693.220
Popravek vrednosti						
Stanje 31.12.2022	0	55.114.550	0	0	0	55.114.550
Stanje 31.12.2022 Popravek (prenos iz OOS na NN)	0		9.977.826	0	0	9.977.826
Odtujitve	0	-7.027.119	-183	0	0	-7.027.302
Amortizacija	0	3.337.334	423.079	0	0	3.760.413
Stanje 31.12.2023	0	51.424.765	10.400.722	0	0	61.825.487
Neodpisana vrednost 31.12.2022	4.275.643	32.453.180		7.500	780.286	37.516.609
Neodpisana vrednost 31.12.2023	4.275.643	30.025.952	1.236.902	1.028.083	301.153	36.867.733

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 4 – čisti prihodki iz najemnin.

Na dan 30.6.2023 je bila opravljena ocena poštene

vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe Equinox nepremičnine d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli:

Nepremičnina	Datum ocene vrednost	Ocenjena poštena vrednost	Zmanjšano za stroške prodaje
Hotelske nepremičnine	30.06.2023	96.647.000	95.681.000
Poslovne nepremičnine	30.06.2023	21.833.000	21.614.000
		118.480.000	117.295.000

Ocena vrednosti hotelskih nepremičnin vključuje tudi poslovne prostore v hotelih, ki so oddani v najem ter prihodke iz oddaje garaž v najem. Hotelske nepremičnine

obsegajo Grand Hotel Union, uHotel, Hotel Lev, Fuzzy Log in Tehnolev. Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom

(Trade Related Property). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je upošteval, da sta lastništvo in upravljanje hotelskih nepremičnin ločena (Rushmore approach) in predpostavil da je hotel oddan v najem.

Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana na podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. Poslovne nepremičnine obsegajo pisarniški kompleks na Pražakovi 4, pisarne v stolpnici Delo na Dunajski 5, Modno hišo, pisarne na Miklošičevi cesti 1, objekt Nomago, casino Lev, stanovanje na Nazorjevi ulici 4, trgovski lokal na Dalmatinovi ulici 4a, parkirna mesta v PH Kozolec ter parcelo v Stanežičah. Pri ocenah vrednosti poslovnih nepremičnin so upoštewane dejansko sklenjene najemne pogodbe,

pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin. Poštena vrednost je bila določena na osnovi metod vrednotenja, ki sodijo v nivo 3 določanja poštene vrednosti. Definicija nivoja 3 je razkrita v Pojasnilu 29: Finančni instrumenti in tveganja, in sicer pod točko e) Poštena vrednost.

Skoraj vse nepremičnine so oddane v najem najemnikom na podlagi dolgoročnih najemnih pogodb pod tržnimi pogoji in z vključenimi inflacijskimi klavzulami. Družba Equinox Nepremičnine d.d. na trgu spremlja višino tržnih najemnin ter trende na področju nepremičnin.

Spodnja tabela prikazuje pričakovane bodoče najemnine v obdobju naslednjih 10 let.

Pričakovane bodoče najemnine		v 000 EUR
V roku 1 leta		7.312
v roku 2 - 5 let		32.684
v roku 6- 10 let		45.086
Skupaj		85.082

Pričakovane bodoče najemnine skladno z IFRS 16.97 niso diskontirane. Izračun upošteva pogodbeno dogovorjene najemne roke in višine najemnin. Po načelu konservativnosti indeksacija najemnin ni upoštevana,

smo pa upoštevali dvig najemnine za hotelske nepremičnine skladno s pričakovanim izboljšanjem poslovanja dejavnosti hotelirstva v bodočih letih.

Pojasnilo 13: Nekratkoročne finančne naložbe

NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost na dan 31.12.2023	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2023	31.12.2022
Naložbe v druge delnice in deleže	4.253.658	0	4.253.658	9.786.886	-7.495.638	4.253.658	1.962.410
Druge nekrat. fin. naložbe - OBRESTNA KAPICA Addiko	153.683	0	153.683	153.683	0	153.683	284.891
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	4.407.340	0	4.407.340	9.940.568	-7.495.638	4.407.340	2.247.301
Druga nekratkoročna posojila	5.513.948	0			-284.684	5.513.948	5.798.632
SKUPAJ nekratkoročna posojila	5.513.948	0	0	0	-284.684	5.513.948	5.798.632
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0		0	0
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe	9.921.288	0	4.407.340	9.940.568	-7.780.322	9.921.288	8.045.933

Nekratkoročne finančne naložbe so 31.12.2023 znašale 9.921.288 EUR. Nekratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila. Nekratkoročne finančne naložbe so zavarovane s hipotekami na nepremičninah na 1. mestu, menicami, nekatere pa še dodatno z

odstopom najemnin in zastavo lastniških deležev projektnih podjetij, ki imajo v lasti nepremičnine. Družba vse nekratkoročne finančne naložbe vrednoti po pošteni vrednosti preko izkaza drugega vseobsegajočega donosa.

NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.2022	Od tega nekr. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpo- reditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge			31.12.2022	31.12.2021
Naložbe v druge delnice in deleže	1.962.410	0	1.962.410	3.794.244	-3.548.330	1.962.410	1.716.496
Druge nekratkoročne fin. naložbe - OBRESTNA KAPICA Addiko	284.891	0	284.891	284.891		284.891	0
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	2.247.301	0	2.247.301	4.079.135	-3.548.330	2.247.301	1.716.496
Nekratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0	-2.836.735	0	2.836.735
Druga nekratkoročna posojila	961.897		961.897	5.146.735	-629.861	5.798.632	1.281.758
SKUPAJ nekratkoročna posojila	5.798.632	0	0	0	-3.466.596	5.798.632	4.118.493
Nekratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0		0	0
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe	8.045.933	0	2.247.301	4.079.135	-7.014.926	8.045.933	5.834.989

Pojasnilo 14: Nekratkoročne poslovne terjatve

NEKRATKO-ROČNE POSLOVNE TERJATVE v EUR	Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2023	Nekratkoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Uskladitev	Zmanjšanje / oslabitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih				31.12.2023	31.12.2022
SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve	10.840	0	10.840	5.048	3.364	-575	10.840	3.004

Nekratkoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

NEKRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE v EUR	Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2022	Nekratkoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Zmanjšanje / oslabitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih			31.12.2022	31.12.2021
SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve	3.004	0	3.004	8.835	-8.565	3.004	2.734

Pojasnilo 15: Terjatve za odložene davke

TERJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK v EUR	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2022	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2023	31.12.2022
SKUPAJ terjatve za odloženi davek	89.151	43.574	0	89.151	45.577

Terjatve za odložene davke so bile pripoznane v izkazu poslovnega izida.

TERJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK v EUR	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2022	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2022	31.12.2021
SKUPAJ terjatve za odloženi davek	45.577	0	-75.039	45.577	120.616

Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2023	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2023	31.12.2022
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0	0	0	0
Druga kratkoročna posojila	2.106.300	0	2.106.300	1.774.684	-308.009	2.106.300	639.625
SKUPAJ kratkoročna posojila	2.106.300	0	2.106.300	1.774.684	-308.009	2.106.300	639.625
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	2.106.300	0	2.106.300	1.774.684	-308.009	2.106.300	639.625

Družba na dan 31.12.2023 ima kratkoročnih finančnih naložb v znesku 2.106.300 EUR.

Kratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila. Vsaka dana posojila so zastavljena s hipotekami na nepremičninah na 1. mestu ter menicami, nekatera so še dodatno zavarovana z odstopi terjatev iz naslova najemnin in drugih prihodkov ter za zastavo lastniških deležev v podjetjih, ki so lastniki nepremičen.

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2022	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge			31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0	-567.434	0	567.434
Druga kratkoročna posojila	639.625	0	639.625	629.861	-3.308.478	639.625	3.318.242
SKUPAJ kratkoročna posojila	639.625	0	639.625	629.861	-3.875.912	639.625	3.885.676
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	639.625	0	639.625	629.861	-3.875.912	639.625	3.885.676

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE v EUR	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2023	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednos- ti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini - Union hotels collection d.d.	v skupini - Axor	drugih		31.12.2023	31.12.2022
Kratkoročne terjatve do kupcev	448.762	0	0	448.762	0	448.762	175.932
- od tega že zapadle na dan 31.12.2023	109.350	0	0	109.350		109.350	43.572
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	84	0	0	84	0	84	0
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	165.166	0	0	165.166		165.166	93.657
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	614.012	0	0	614.012	0	614.012	269.590

Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljene za posojila.

Pojasnilo 18: Druga kratkoročna sredstva

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Kratkoročno odloženi stroški	3.275	3.795
SKUPAJ	3.275	3.795

Pojasnilo 19: Denarna sredstva

Denarna sredstva v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	3.653.297	10.807.884
SKUPAJ	3.653.297	10.807.884

Denarna sredstva na dan 31.12.2023 v znesku 3.653.297 EUR predstavljajo denar na računu pri poslovni banki ter depozite na odpoklic.

Pojasnilo 20: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2023 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba je v letu 2023 odkupila 3.185 lastnih delnic po povprečni nakupni ceni 48,21 EUR na delnico.

Delničarji družbe so na 4. skupščini dne 12. 1. 2023 pooblastili upravni odbor družbe za nakupe lastnih delnic in odsvojitve lastnih delnic. Družba je skladno s sklepom skupščine, ki je dal družbi pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic in odsvojitve lastnih delnic, na Seonet javno objavila program odkupa lastnih delnic, ki ga je sprejel upravni odbor družbe.

Program velja za čas veljavnosti pooblastila skupščine, za 36 mesecev, tj. do 12. 1. 2026.

V letu 2023 je družba ustvarila 0,48 EUR dobička na delnico. Bilančni dobiček na 31.12.2023 znaša 13.416.251 EUR.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 31.12.2023 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 31.12.2022. Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

- > vplačanih presežkov kapitala v višini 1.207.236 EUR
- > drugih kapitalskih rezerv v višini 13.364.882 EUR

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
Kapital		39.830.038	41.264.985
Vpoklicani kapital		5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital		5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve		14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička		4.755.766	4.909.324
Zakonske rezerve		580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		153.558	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-153.558	0
Druge rezerve iz dobička		4.175.484	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		1.394.076	979.353
Preneseni čisti poslovni izid		12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta		869.122	711.989

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2023 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti v EUR	31.12.2023	Oblikovanje	Odprava	31.12.2022
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.394.076	922.014	-507.291	979.353
SKUPAJ	1.394.076	922.014	-507.291	979.353

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti se nanašajo na vrednotenje finančnih naložb po pošteni vrednosti ter vrednotenje IRS.

Pojasnilo 21: Odloženi prihodki

Odloženi prihodki v EUR	Odloženi prihodki	
	Prejete državne podpore / Pasivne časovne razmejitve	
Stanje 31.12.2022	76.316	
Oblikovanje	238.967	
Druga povečanja	0	
Koriščenje	64.223	
Odprava	0	
Druga zmanjšanja	0	
Stanje 31.12.2023	251.060	

Glavnina odloženih prihodkov se je v letu 2023 oblikovala na podlagi podpisa dolgoročne pogodbe za hrambo arhivskega gradiva.

Pojasnilo 22: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti v EUR	Stanje dolga 31.12.2023	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2022
		v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024	v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025	od 2026 dalje	
<i>Nekratkoročne finančne obveznosti do bank</i>	8.180.876	663.315	663.315	6.854.246	8.844.196
<i>Druge nekratkoročne finančne obveznosti do bank</i>	0	0	0	0	0
<i>Nekratkoročne finančne obveznosti</i>	8.180.876	663.315	663.315	6.854.246	8.844.196
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	705.141	705.141	0	0	663.315
<i>Druge kratkoročne finančne obveznosti- obveznica</i>	0	0	0	0	5.088.493
<i>Druge kratkoročne finančne obveznosti</i>	0	0	0	0	5.088.493
Kratkoročne finančne obveznosti	705.141	705.141	0	0	5.751.808
SKUPAJ	8.886.017	1.368.456	663.315	6.854.246	14.596.004

Družba je v letu 2022 uspešno refinancirala posojilo. Posojilo je zavarovano z hipoteko na nepremičnini Hotel Lev. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo 30.4.2037. Obrestna mera znaša 6 mesečni EURIBOR + 1,60%.

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice in obresti so bile v letu 2023 v celoti poplačane.

Pojasnilo 23: Gibanje sprememb finančnih obveznosti

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja v EUR	31.12.2023	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2022
Kratkoročne finančne obveznosti	705.141	-5.709.982	663.315	5.751.808
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	-6	-663.315	8.844.196
Skupaj obveznosti iz financiranja	8.886.017	-5.709.987	0	14.596.004

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja v EUR	31.12.2022	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2021
Kratkoročne finančne obveznosti	5.751.808	198.562	5.000.000	553.246
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.196	562.374	-5.160.336	13.442.158
Skupaj obveznosti iz financiranja	14.596.004	760.936	-160.336	13.995.405

Pojasnilo 24: Poslovne obveznosti

POSLOVNE OBVEZNOSTI v EUR	31.12.2023	31.12.2022
POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2023	31.12.2022
Nekratkoročne poslovne obveznosti		
Nekratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	3.658.199	3.627.479
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Union Hotels Collection	26.800	11.778
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Equinox partners	36.000	0
Kratkoročne obveznosti do družbe v skupini AXOR	79	79
Skupaj kratkoročne obveznosti do družb v skupini	62.879	11.857
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	275.095	119.591
Skupaj kratkoročne obveznosti do drugih dobaviteljev	275.095	119.591
Kratkoročne obveznosti do države	198.574	125.974
Ostale kratkoročne poslovne obveznost	13.500	34.100
Kr.vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki	101.358	171.013
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	313.433	331.086
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	651.407	462.535

Pojasnilo 25: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE v EUR	2023
Izvršna direktorja	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
SKUPAJ	0

Družba nima zaposlenih. Izvršni direktor in člani upravnega odbora za svoje delo niso prejeli plačila.

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	16.464.439	15.438.261
SKUPAJ zabilančna evidenca	16.464.439	15.438.261

Na 31.12.2023 ima Equinox posojilo pri BKS banki. Stanje posojila pri BKS banki na 31.12.2023 je 8.844.196 EUR. Kredit je zavarovan s hipoteko na Hotelu Lev.

Izvenbilančna sredstva in obveznosti se nanašajo na prejeta in dana zavarovanja za prejeta in dana posojila in dolgoročne poslovne obveznosti.

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA v EUR	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ ZGRADBE	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost							
Stanje 31.12.2022	1.173.050	11.319.548		137.830	11.457.378	1.173.050	12.630.428
Pridobitve	0	0	0	0	0	0	
Aktivacija	0	0	0	0	0	0	
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	
Zmanjšanje	0	0	0	0	0	0	
Popravek (prenos iz OOS na NN)	-1.173.050	-11.319.548		-137.830	-11.457.378	-1.173.050	-12.630.428
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Popravek vrednosti							
Stanje 31.12.2022	0	9.977.826	0	0	9.977.826	0	9.977.826
Odtujitve	0	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	0	0	0	0	0	0
Popravek (prenos iz OOS na NN)	0	-9.977.826	0	0	-9.977.826	0	-9.977.826
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0
Neodpisana vrednost 31.12.2022	1.173.050	1.341.722	0	137.830	1.479.552	1.173.050	0
Neodpisana vrednost 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0

Pojasnilo 27: Znesek porabljen za revidiranje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila v EUR	2023
SKUPAJ	11.000

Pojasnilo 28: Transakcije s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je del Skupine Axor holding, d.d. Axor holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v letu 2023 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 71,18 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d. d.), družba UNION HOTELS COLLECTION, d.d. - v likvidaciji (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 75,52 % delež v naložbi UNION

HOTELS COLLECTION, d.d. - v likvidaciji).

Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d. d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d., UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX PARTNERS, d.o.o. pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2023 ni bilo.

Transakcije s povezanimi strankami v EUR	AXOR holding d.d.	Union Hotels Collection d.d.	Equinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI				
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	3.575	0	0	3.575
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	781	1.000	0	1.781
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupinam	0	1.250	0	1.250
SKUPAJ	4.356	2.250	0	6.606
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški materiala in storitev v skupini	0	5.269	360.471	365.740
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	5.269	360.471	365.740
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Nekratkoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	238.967	0	238.967
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	26.800	36.000	62.879
SKUPAJ	79	265.767	36.000	301.846
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend	1.862.179	0	0	1.862.179
SKUPAJ	1.862.179	0	0	1.862.179

NALOŽBENE NEPREMIČNINE v EUR	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin	SKUPAJ
Nabavna vrednost						
Stanje 31.12.2022	4.275.643	87.567.730	0	7.500	780.286	92.631.159
Stanje 31.12.2022 Popravek (prenos iz OOS na NN)	0	1.173.050	11.319.548	137.830	0	12.630.428
Pridobitve	0	0	0	2.343.317	721.556	3.064.873
Aktivacija	0	1.218.517	731.578	-1.460.563	-1.200.689	-711.157
Odtujitve	0	-8.947.586	-183	0	0	-8.947.770
Popravek (interno)	0	439.006	-413.320	0	0	25.686
Stanje 31.12.2023	4.275.643	81.450.717	11.637.624	1.028.083	301.153	98.693.220
Popravek vrednosti						
Stanje 31.12.2022	0	55.114.550	0	0	0	55.114.550
Stanje 31.12.2022 Popravek (prenos iz OOS na NN)	0		9.977.826	0	0	9.977.826
Odtujitve	0	-7.027.119	-183	0	0	-7.027.302
Amortizacija	0	3.337.334	423.079	0	0	3.760.413
Stanje 31.12.2023	0	51.424.765	10.400.722	0	0	61.825.487
Neodpisana vrednost 31.12.2022	4.275.643	32.453.180		7.500	780.286	37.516.609
Neodpisana vrednost 31.12.2023	4.275.643	30.025.952	1.236.902	1.028.083	301.153	36.867.733

Pojasnilo 29: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

Prejeta posojila:

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2023 v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Dolgoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	8.180.876	8.180.876	0	663.315	1.989.945	5.527.616
Nekratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica	0	0	0	0	0	0
Nekratkoročne finančne obveznosti - obveznica	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	705.141	705.141	705.141	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil	0	0	0	0	0	0
Finančne obveznosti - obveznica	0	0	0	0	0	0
Skupaj	8.886.017	8.886.017	705.141	663.315	1.989.945	5.527.616

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2022 v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Nekratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	8.844.196	8.844.196	0	718.591	1.989.944	6.135.661
Nekratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica	0	0	0	0	0	0
Nekratkoročne finančne obveznosti - obveznica	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	663.315	663.315	663.315	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil	0	0	0	0	0	0
Finančne obveznosti - obveznica	5.088.493	5.088.493	5.088.493	0	0	0
Skupaj	14.596.004	14.596.004	5.751.808	718.591	1.989.944	6.135.661

Dana posojila:

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Dana posojila	7.620.248	6.438.257
Neto terjatve do kupcev	448.762	175.932
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	3.653.297	10.807.884
Sredstva iz pogodb s kupci	0	0
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	4.407.340	2.247.301
Skupaj	16.129.647	19.669.374

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU v EUR	31.12.2022	31.12.2021
Dana posojila	6.438.257	8.004.168
Neto terjatve do kupcev	175.932	282.953
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	10.807.884	6.697.020
Sredstva iz pogodb s kupci	0	0
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	2.247.301	1.716.496
Skupaj	19.669.374	16.700.636

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do

kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljšanju plačilne discipline kupcev.

Terjatve do bolj tveganih partnerjev na domačem in tujem trgu so dodatno zavarovane s prejetimi varščinami za najemnino.

Zapadlost terjatev do kupcev:

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV v EUR	31.12.2023	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2023
nezapadle	339.412	0
do 30 dni	22.380	0
od 31 do 60 dni	1.952	0
od 61 do 90 dni	38.772	0
nad 90 dni	46.246	0
Stanje 31.12.2023	448.762	0

Stanje bruto terjatev do kupcev aktivno nadzorujemo in zmanjšujemo. Družba ni oblikovala popravka vrednosti terjatev.

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi

ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi

njih začne sodni postopek, dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju.

b) Likvidnostno tveganje

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

- > planiranje likvidnosti – denarnih tokov,
- > sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,

- > likvidnostna rezerva,
- > kreditiranje znotraj skupine,
- > izterjava in unovčevanje terjatev,
- > zavarovanje terjatev,
- > prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je prisotno, kljub temu da ima družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., učinkovito upravljanje z denarnimi sredstvi (planiranje denarnih tokov).

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Družba na presečni dan 31.12.2023 razpolaga denarnimi sredstvi ki presegajo 3,6 mio EUR, poleg tega redno prejema plačila najemnin.

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2022 v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Dolgoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	8.180.876	8.180.876	0	663.315	1.989.945	5.527.616
Nekratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica	0	0	0	0	0	0
Nekratkoročne finančne obveznosti - obveznica	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	705.141	705.141	705.141	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil	0	0	0	0	0	0
Finančne obveznosti - obveznica	0	0	0	0	0	0
Skupaj	8.886.017	8.886.017	705.141	663.315	1.989.945	5.527.616

c) Obrestno tveganje

Obrestno tveganje v EUR	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2023	634.754	1,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	1.031.476	2,60%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	386.803	0,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	749.432	3,10%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	46.839	0,10%

Obvladovanju obrestnega tveganja zaradi posojilne dejavnosti pripisujemo pomembno vlogo. Obrestno tveganje izvira iz možnosti povišanja obrestne mere pri prejetih kreditih in je odvisno od gibanja obrestne mere Euribor na bančnem trgu. Strukturo, način in

oblike zadolževanja oblikujemo upoštevajoč izpostavljenosti obrestnemu tveganju in pričakovanju o gibanju referenčne obrestne mere Euribor v prihodnosti. Družba zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere.

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri	31.12.2023	31.12.2022
Finančna sredstva	12.027.588	8.685.558
Finančne obveznosti	0	5.088.493
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri	31.12.2023	31.12.2022
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	8.886.017	9.507.511
Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri	31.12.2022	31.12.2021
Finančna sredstva	8.685.558	9.720.664
Finančne obveznosti	5.088.493	5.000.000
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri	31.12.2022	31.12.2021
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	9.507.511	8.995.405

d) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje skupine je majhno, saj ima skupina vse pogodbe z dobavitelji in kupci sklenjene v EUR, zato spremembe tečajev nimajo direktnih vplivov na naše cene. Valutno tveganje iz naslova poslovnih prihodkov je nizko.

Upravljanje s kapitalom

Glavni namen upravljanja s kapitalom skupine je zagotoviti čim boljše kreditno boniteto in kapitalsko ustreznost za potrebe financiranja poslovanja in za doseganje čim višje vrednosti za lastnike.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. redno spremlja

ključne kazalnike kapitalske ustreznosti in stanja plačilne sposobnosti glede na kriterije 14. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju). Glede na 14. člen ZFPPIPP družba ni kapitalsko neustrezne in tudi trajneje nelikvidne in dolgoročno plačilno nesposobne, kar pomeni, da tudi niso insolventne.

Družba spremlja gibanje kapitala z izračunom razmerja med neto finančnimi obveznostmi in celotnim zneskom kapitala. V okviru neto finančnih obveznosti skupina vključuje prejeta posojila in druge finančne obveznosti, znižane za znesek denarnih sredstev in denarnih ustreznikov.

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

FINANČNA STABILNOST v EUR	31.12.2023	31.12.2022
Finančne obveznosti	8.886.017	14.596.004
Denarna sredstva	3.653.297	10.807.884
Neto finančne obveznosti	5.232.720	3.788.120
EBITDA	5.937.396	5.421.246
Finančna stabilnost (v %)	0,87	0,70

FINANČNA STABILNOST v EUR	31.12.2022	31.12.2021
Finančne obveznosti	14.596.004	13.995.405
Denarna sredstva	10.807.884	6.697.020
Neto finančne obveznosti	3.788.120	7.298.385
EBITDA*	5.421.246	2.737.819
Finančna stabilnost (v %)	0,70	2,67

e) Poštena vrednost

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

Druge delnice v višini 792.693 EUR predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Skupina ocenjuje, da je tveganje poštene vrednosti za prodajo iz tega naslova minimalno.

Skupina razdeljuje merjenje poštene vrednosti finančnih sredstev (kategoriziranih v skladu z MSRP 9) v izkazu finančnega položaja po naslednjih nivojih:

- › raven 1: poštene vrednosti izhajajo iz tržnih cen (brez njihovih prilagoditev) na aktivnih trgih vrednostnih papirjev,
- › raven 2: poštene vrednosti so neposredno ali posredno izpeljane iz drugih virov na trgu, ki jih je mogoče spremljati, razen tržnih cen na aktivnih trgih vrednostnih papirjev in
- › raven 3: poštene vrednosti izhajajo iz tehnik vrednotenja, ki temeljijo na virih, ki jih na trgih ni mogoče spremljati. Zajema vhodne podatke za sredstvo ali obveznost, ki ne temeljijo na zaznavnih tržnih podatkih, pri tem pa morajo neopazovani podatki izražati predpostavke, ki bi jih udeleženci na trgu uporabili pri določanju cene sredstva ali obveznosti, vključno s predpostavkami o tveganjih. Neopazovane podatke se za merjenje poštene vrednosti uporabijo, če ustrezni opazovani vložki niso na voljo.

POŠTENNA VREDNOST v EUR	Knjigovodska vrednost 31.12.2023	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2023	Knjigovodska vrednost 31.12.2022	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2022
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	4.407.340	0	0	4.407.340	4.407.340	2.247.301	0	0	2.247.301	2.247.301
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	4.407.340			4.407.340	4.407.340	2.247.301	0	0	2.247.301	2.247.301
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	11.722.307	0	0	11.722.307	11.722.307	17.422.073	0	0	17.422.073	17.422.073
Dana posojila	7.620.248			7.620.248	7.620.248	6.438.257	0	0	6.438.257	6.438.257
Poslovne terjatve do kupcev	448.762			448.762	448.762	175.932	0	0	175.932	175.932
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	3.653.297			3.653.297	3.653.297	10.807.884	0	0	10.807.884	10.807.884
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	9.223.991	0	0	9.223.991	9.223.991	14.727.452	0	0	14.727.452	14.727.452
Finančne obveznosti	8.886.017			8.886.017	8.886.017	14.596.004	0	0	14.596.004	14.596.004
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	337.974			337.974	337.974	131.448	0	0	131.448	131.448

POŠTENNA VREDNOST v EUR	Knjigovodska vrednost 31.12.2022	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2022	Knjigovodska vrednost 31.12.2021	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2021
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	2.247.301	0	0	2.247.301	2.247.301	1.716.496	0	0	1.716.496	1.716.496
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	2.247.301			2.247.301	2.247.301	1.716.496	0	0	1.716.496	1.716.496
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	17.422.073	0	0	17.422.073	17.422.073	14.984.141	0	0	14.984.141	14.984.141
Dana posojila	6.438.257			6.438.257	6.438.257	8.004.168	0	0	8.004.168	8.004.168
Poslovne terjatve do kupcev	175.932			175.932	175.932	282.953	0	0	282.953	282.953
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	10.807.884			10.807.884	10.807.884	6.697.020	0	0	6.697.020	6.697.020
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	14.727.452	0	0	14.727.452	14.727.452	14.216.525	0	0	14.216.525	14.216.525
Finančne obveznosti	14.596.004			14.596.004	14.596.004	13.995.405	0	0	13.995.405	13.995.405
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	131.448			131.448	131.448	221.120	0	0	221.120	221.120

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Teroristična organizacija Hamas je oktobra 2023 izvedla napad na Izrael. Slednji je zatem sprožil obsežen napad na Gazo. Dolgoročnih posledic spopada, ki še vedno traja, na evropsko in slovensko gospodarstvo v tem trenutku še ni mogoče objektivno oceniti. Neposrednega vpliva izraelsko-palestinskega konflikta na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. nismo zaznali. Poslovanje družbe poteka nemoteno, najemniki plačujejo najemnine skladno s pogodbami.

Poslovodstvo družbe zato ocenjuje, da v tem trenutku ni potrebno prilagoditi plana poslovanja družbe za leto 2024. Pravtako družba ni zaznala povečanega tveganja kibernetne varnosti. Poslovanje družbe, informacijska podpora in poslovni procesi potekajo nemoteno. Situacijo in razvoj dogodkov spremljamo in bomo ob morebitnih spremenjenih razmerah, ki bi lahko močno negativno vplivali na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ustrezno ukrepali.

3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2023-31.12.2023.

Izvršni direktor zagotavlja, da je revidirano letno poročilo družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. skupaj z vsemi sestavnimi deli, vključno z računovodskim poročilom in izjavo o upravljanju družbe, sestavljeno in objavljeno skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

Izvršni direktor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

V poslovno poročilo je vključen pošten prikaz razvoja in izida poslovanja skupine ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki sta jim družbi v skupini vključeni v konsolidacijo, izpostavljeni.

Izvršni direktor je odgovoren tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju skupine.

Davčne oblasti lahko kadarkoli v petih letih po poteku leta, v katerem je treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družb, kar lahko posledično pomeni nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka in dajatev. Upravni odbor družbe ni seznanjen z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Izvršni direktor

Matej Rigelnik



Ljubljana, 7.2.2024



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

delničarjem družbe
EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Grant Thornton Audit d.o.o.
Linhartova 11a
1000 Ljubljana

Reg. št.: 1/29721/00
Os. kapital: EUR 8.763,00
Št. vpisa v reg. rev. družb:
RD-A-48/97

T +386 1 434 18 00
E office@si.gt.com
W grantthornton.si
L grant-thornton-slovenia

POROČILO O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. (v nadaljevanju »družba«), ki vključujejo izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2023 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto, in pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s pomembnimi informacijami o računovodskih usmeritvah.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na dan 31. decembra 2023 in njene finančne uspešnosti ter denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

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 z Mednarodnim 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.

Ključna revizijska zadeva

Ključna revizijska zadeva je tista, ki je bila po naši strokovni presoji najbolj pomembna pri reviziji računovodskih izkazov za tekoče obdobje. Ta zadeva je bila obravnavana v okviru revizije računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih, zato o tej zadevi ne podajamo ločenega mnenja.

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov, vključno s tistimi, ki so povezane s temi zadevami. Zato je revizija vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Rezultat naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili

grantthornton.si

v zvezi z zadevami, ki jih navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih računovodskih izkazih.

Vrednotenje in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Ključna revizijska zadeva

Naložbene nepremičnine, katerih sedanja vrednost na dan 31. december 2023 znaša 36.867.733 evrov, so pomembne za računovodske izkaze, saj predstavljajo 69,5 % bilančne vsote družbe na ta dan. Poslovodstvo je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev MRS 40, kot tudi za potrebe presoje oslabitev sredstev na podlagi zahtev MRS 36, oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Vrednotenje naložbenih nepremičnin po poštenu vrednosti je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, vrednost najemnin, stopnje zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja, poznavanje trga in pretekle transakcije.

Zaradi negotovosti povezane z ocenjevanjem in občutljivostjo cenitev, so razkritja vezana na te predpostavke pomembna. Glede na velikost naložbenih nepremičnin, ter pomena razkritij v zvezi s predpostavkami, uporabljenimi pri vrednotenju, smo to obravnavali kot ključno revizijsko zadevo.

Naš odziv

Naši postopki so med drugim vključevali:

Ocenili smo objektivnost, neodvisnost in strokovnost zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Presodili smo ustreznost informacij, metod in predpostavk, uporabljenih pri vrednotenju. To vključuje uporabljene predpostavke zunanjega ocenjevalca vrednosti kot na primer ponudba nepremičnin, primerljive transakcije, tržne najemnine, pričakovana zasedenost, obrestne mere in pričakovana vzdrževanja. Naši revizijski postopki so med drugim vključevali postopke potrjevanja ustreznih predpostavk, kot so na primer prihodki od najemnin na podlagi najemnih pogodb in stopnja zasedenosti. Preverili smo, da je bila podlaga za izračun oslabitve poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij v povezavi s predpostavkami v *Pojasnilu 12: Naložbene nepremičnine* in njihovo usklajenost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo Uvod in Poslovno poročilo, ki sta sestavna dela letnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vendar ne vključujeta računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Druge informacije smo pridobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila.

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 pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni 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 in Uredbo, 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 notranjim kontrolam;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

Prav tako pristojnim za upravljanje predložimo izjavo, da izpolnjujemo ustrezne etične zahteve glede neodvisnosti, in z njimi komuniciramo o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere se lahko utemeljeno domneva, da vplivajo na našo neodvisnost, in kadar je to primerno, o zaščitnih ukrepih, ki so s tem povezani.

Izmed zadev, o katerih se pogovorimo z pristojnimi za upravljanje, določimo tiste zadeve, ki so bile pri reviziji računovodskih izkazov v sedanjem obdobju najbistvenejše in so ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v revizorjevem poročilu, razen če zakon ali predpis preprečuje javno razkritje teh zadev ali kadar se v izjemno redkih okoliščinah odločimo, da zadev ne objavimo v našem poročilu, ker utemeljeno pričakujemo, da bi bile škodljive posledice takega ravnanja večje od javne koristi takšnega sporočanja.

POROČILO O DRUGIH IN REGULATORNIH ZADEVAH

Imenovanje za revizorja

Delničarji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so nas za revizorja računovodskih izkazov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto, ki se je končalo 31. decembra 2023, imenovali na seji skupščine dne 16. februarja 2022. Obdobje neprekinjenega izvajanja traja tri leta, in sicer od 31. decembra 2021 do 31. decembra 2023.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrjujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki je bilo izdano dne 13. februarja 2024.

Izvajanje nerevizijskih storitev

Potrjujemo, da za družbo nismo izvajali nedovoljenih nerevizijskih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije smo ostali neodvisni.

Za družbo v obdobju, na katero se nanašajo računovodski izkazi, poleg obvezne revizije in drugih storitev, razkritih v poslovnem poročilu ali računovodskih izkazih družbe, nismo opravili nobenih drugih storitev.

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA S SPREJEMLJIVIM ZAGOTOVILOM O SPOŠTOVANJU DELEGIRANE UREDBE KOMISIJE EU ŠT. 2018/815 PRI PREDSTAVITVI REVIDIRANIH RAČUNOVODSKIH IZKAZIH V ENOTNI ELEKTRONSKI OBLIKI

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2023 (v nadaljevanju »revidirani računovodski izkazi«), pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra 2018 in spremenjene Delegirane uredbe Komisije (EU) 2020/815 z dne 11. novembra 2020 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2023 (v nadaljevanju »Delegirana uredba«).

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje

Posloводство je odgovorno za pripravo in vsebino ESEF dokumentov ter v tem okviru za pravilno predstavitev revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe, pa tudi za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem ali so revidirani računovodski izkazi pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 (prenovljen) – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Mednarodnega kodeksa etike za računovodske strokovnjake (Code of Ethics for Professional Accountants), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (International Ethics Standards Board for Accountants). Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z Mednarodnimi standardi upravljanja kakovosti (MSUK 1,2) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem upravljanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

Povzetek opravljenega dela

V okviru obsega opravljenega dela smo s postopki revizijske narave:

- prepoznali in ocenili tveganje pomembne neskladnosti revidiranih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili razumevanje notranjega kontroliranja, ki je pomembno za posel dajanja sprejemljivega zagotovila, da bi oblikovali postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja;
- ocenili, ali prejeti revidirani računovodski izkazi izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe;
- pridobili sprejemljivo zagotovilo, da so revidirani računovodski izkazi, ki so vključeni v letno poročilo izdajatelja, prikazani v pravilni elektronski obliki XHTML.

Verjamemo, da so pridobljeni dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2023, ki so vključeni v letno poročilo, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Ljubljana, 13. februar 2024

Grant Thornton Audit d.o.o.

Pooblaščen revizor:

Tomaž Mahnič





Stiki z družbo
EQUINOX
NEPREMIČNINE d.d.

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

KDO JE KDO V DRUŽBI EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Upravni odbor

Predsednik: Peter Krivc

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotirni sistem upravljanja.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

