



# REVIDIRANO LETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za

# 2024

# EQUINOX





# Kazalo



<b>1.</b>	<b>UVOD</b>	<b>4</b>
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	11
1.6.1	Izjava o skladnosti z določbami kodeksa upravljanja javnih delniških družb	13
<b>2.</b>	<b>POSLOVNO POROČILO</b>	<b>14</b>
2.1	Gospodarska slika	14
2.2	Lastniška struktura in delnica	16
2.3	Poročilo o poslovanju	17
2.3.1.	Stroškovna učinkovitost družbe in primerjava s primerljivimi tujimi nepremičninskimi družbami	21
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2024	22
2.5	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	22
2.6	Pričakovan razvoj v bodoče	22
2.7	Posli s povezanimi osebami	24
2.8	Upravni odbor in izvršni direktorji	24
2.9	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	26
2.9.1	Strateška in poslovna tveganja	27
2.9.2	Operativna tveganja	28
2.9.3	Finančna tveganja	29
2.10	TRAJNOSTNI RAZVOJ	31
2.10.1	Razvoj in raziskave	31
2.10.2	Družbena odgovornost	31
2.10.3	Skrb za okolje	31
2.10.4	Kakovost poslovanja	33
2.10.5	Komuniciranje z interesnimi skupinami	32
2.10.6	Odgovornost do uporabnikov storitev	32
2.10.7	Pregled tržnih aktivnosti	33
2.10.8	Interno komuniciranje	33
<b>3.</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO</b>	<b>35</b>
3.1	letni računovodski izkazi družbe Equinox Nepremičnine d.d.	35
3.1.1	Izkaz poslovnega izida	35
3.1.2	Izkaz drugega vseobsegajočega donosa	36
3.1.3	Izkaz finančnega položaja	37
3.1.4	Izkaz gibanja kapitala	39
3.1.5	Izkaz denarnih tokov	42
3.1.6	Pojasnila k letnim računovodskim izkazom družbe Equinox Nepremičnine d.d.	42
3.1.7	Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja	75
3.1.8	Izjava o odgovornosti izvršnega direktorja	75
3.1.9	Poročilo neodvisnega revizorja za družbo Equinox Nepremičnine d.d.	76
<b>4.</b>	<b>STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.</b>	<b>83</b>

## 1. UVOD

### 1.1 KLJUČNI PODATKI

<b>Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Čisti prihodki od prodaje	8.671	7.787
EBITDA*	6.226	5.937
- EBITDA marža	71,8%	76,2%
FFO**	6.981	6.439
- na delnico	3,89	3,59

EBITDA\* Upoštevani tudi prevrednotovalni poslovni odhodki.

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 (kot na primer prevrednotovalni poslovni odhodki), ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

<b>Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000 EUR)</b>				
<b>Knjigovodska vrednost (v 000 EUR)</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
Sredstva	51.399	100%	53.277	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	34.197	66,5%	36.868	69,2%
<b>Kapital</b>	<b>37.947</b>	<b>73,8%</b>	<b>39.830</b>	<b>74,8%</b>

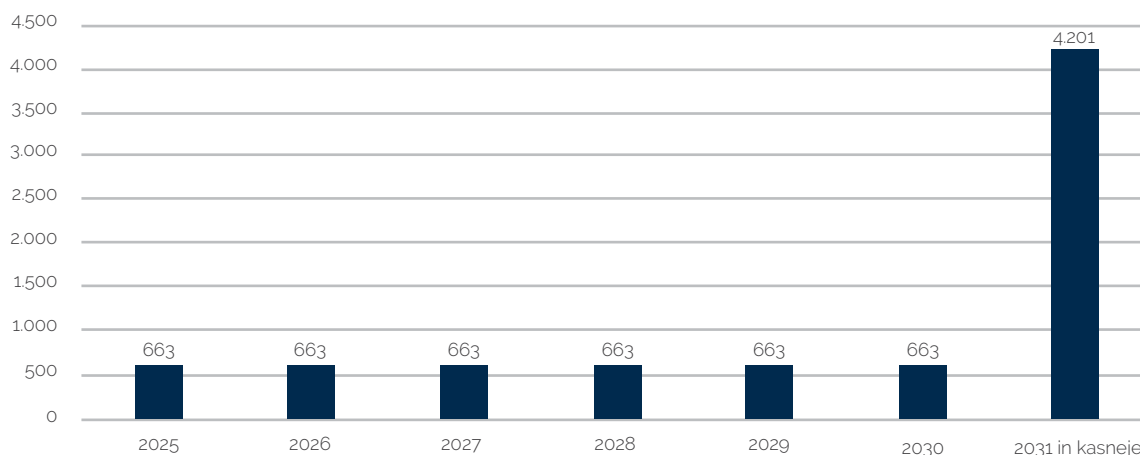
<b>Poštena vrednost (v 000 EUR)</b>				
	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
Sredstva	140.648	100%	134.889	100%
- hotelske nepremičnine	99.094	70,5%	96.647	71,6%
- ostale nepremičnine	24.352	17,3%	21.833	16,2%
- ostala sredstva	17.202	12,2%	16.409	12,2%
<b>Kapital</b>	<b>127.196</b>	<b>90,4%</b>	<b>121.442</b>	<b>90,0%</b>
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>127.196</b>		<b>121.442</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b>	<b>70,9</b>		<b>67,7</b>	

<b>Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2024</b> (v 000 EUR)	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	99.094	80,3%
Poslovne nepremičnine	24.352	19,7%
<b>Skupaj:</b>	<b>123.446</b>	<b>100%</b>

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

<b>Finančni dolg</b>	31.12.2024	31.12.2023
(v 000 EUR)	8.181	8.844
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.667	5.191
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	179	1.789
<b>Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
(v 000 EUR)	127.196	121.442
LTV - primarna likvidnost	5,2%	4,3%
LTV - sekundarna likvidnost	0,1%	1,5%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

### Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



	Equinox	EDMRE*
	31.12.2024	31.12.2024
Neto dolg / sredstva**	5,24	43,57
Neto dolg / EBITDA***	1,07	13,57
Current ratio - likvidnost****	4,33	1,29

\*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2024

\*\*\* 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 31.12.2024

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:	7.232
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 31.12.2024 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 70,70% 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 delničkim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja Revidirano letno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2024.

Letni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 31. decembra 2024, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2024 je revidirano.

Revidirano poročilo družba objavlja na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze vrednostnih papirjev (SEOnet) ter na spletni strani <https://www.equinox.si/vlagatelji>, 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 2024 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 2024 in s tem tudi z njunim celotnim letnim poročilom.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik  
V Ljubljani, 12.2.2025





## 1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

### Drage delničarke in delničarji družbe Equinox,

Leto 2024 je za nami, in ponosno lahko rečemo, da smo v preteklem letu ostali zvesti svoji viziji – ustvarjati trajnostno vrednost z vlaganjem v nepremičnine, ki prinašajo stabilne donose in dolgoročno rast. Naša filozofija, ki črpa iz modrosti Warrena Buffetta in Charlieja Mungerja, temelji na potrpežljivosti, premišljenosti in iskanju priložnosti tam, kjer drugi vidijo le omejitve.

### Lekcije iz leta 2024

V preteklem letu so se pokazale številne prednosti našega pristopa, ki združuje premišljeno načrtovanje, učinkovito upravljanje in integriteto. Omenimo tri ključne točke, ki so nas vodile:

- 1. Kakovost pred količino:** Naše nepremičnine niso le zgradbe, ampak so skupnosti, ki služijo ljudem in podjetjem. Medtem ko drugi sledijo vročim zgodbam, smo se osredotočili na pridobivanje nepremičnin z dolgoročnim potencialom, tudi če to zahteva potrpežljivost.
- 2. Obvladovanje tveganj:** V svetu nepremičnin je enako pomembno, kaj ne storimo, kot kaj storimo. V letu 2024 smo se izognili špekulativnim projektom, ki obljublajo hitre donose, a predstavljajo dolgoročna tveganja. S tem smo zaščitili kapital in utrdili naš položaj na ključnih trgih.
- 3. Učinkovito upravljanje:** Učinkovito vodenje in upravljanje portfelja sta bila ključna za optimizacijo donosov, zmanjševanje stroškov in povečanje zadovoljstva naših najemnikov. Naš pristop temelji na proaktivnem odnosu, ki daje prednost dolgoročni vzdržnosti.

### Kaj nas razlikuje

Družba Equinox ni le nepremičninska družba, temveč smo skrbni upravitelji vrednosti, ki gleda dlje od zidov in parcel. Naš pristop nas razlikuje od drugih na naslednje načine:

- > **Vrednost dodajamo, ne zgolj ohranjamo:** Naša filozofija ni samo kupiti nepremičnine in jih pasivno upravljati. Aktivno iščemo načine za dodajanje vrednosti z izboljšanjem infrastrukture, optimizacijo stroškov in prepoznavanjem inovativnih načinov uporabe prostora.

- > **Pametne rešitve za ljudi:** Naša strategija temelji na razumevanju, da so nepremičnine predvsem prostori, kjer ljudje živijo, delajo in ustvarjajo. Zato vlagamo v izboljšave, ki izboljšujejo kakovost življenja in dela naših najemnikov ter jih podpiramo z vrhunskimi storitvami.
- > **Premišljenost pred hitrimi odločitvami:** Charlie Munger nas opominja, da »dolgoročni uspeh pogosto zahteva, da sedimo na rokah in ne delamo neumnosti.« Naše odločitve temeljijo na analizah in ne na trenutnih trendih. Kupujemo, ko drugi dvomijo, in vlagamo, ko se pojavijo priložnosti.
- > **Pristop partnerstva:** Ne vidimo sebe zgolj kot lastnike nepremičnin, ampak kot partnerje skupnosti, ki jim služimo. Prizadevamo si, da bi naši projekti izboljšali okolico, hkrati pa prinašali donos za vas, naše delničarje.

### Hvaležnost in usmerjenost v vaše interese

Pri družbi Equinox smo globoko hvaležni za vašo podporo in zaupanje. Vi, naši delničarji, niste le investitorji, ampak ste tudi naši partnerji v dolgoročni viziji. Vsaka odločitev, ki jo sprejmemo, ima en jasen cilj: maksimizirati vrednost vašega kapitala na način, ki je trajosten, premišljen in odgovoren.

Vaše zaupanje je temelj naše zaveze, da ravnamo odgovorno in da vaše vložke oplemenitimo s premišljenimi naložbami in učinkovitim upravljanjem. Zavedamo se, da vlagate ne le v nepremičnine, temveč tudi v našo sposobnost, da dosledno prinašamo rezultate.

Ob vstopu v leto 2025 obljubljam, da bomo še naprej delovali z integriteto, osredotočenostjo in predanostjo. Naša prioriteta ostaja jasna: ustvariti dolgoročno vrednost za vas, ki ste nam omogočili, da skupaj gradimo trajnostni uspeh.

Hvala, ker ste del naše zgodbe, in veselimo se, da bomo skupaj soustvarjali uspešno prihodnost.

Izvršni direktor, Matej Rigelnik  
V Ljubljani, 12.2.2025

## 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 2024.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 1.1.2024 – 31.12.2024 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](http://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. 2024 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. 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 zastopanostjo 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 članске 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 pooblaščenecv.

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 (tričetrtinsko) 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, 12.2.2025

## 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 1.1.2024 - 31.12.2024 zasedala na treh sejah na katerih je obravnavala tekoče poslovanje in sprejela letno poročilo o poslovanju za leto 2024.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 12.2.2025



### 1.6.1 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

V letu 2024 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. 2024 – 31.12.2024 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. uporablja enotni 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 enotnem 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 prejemajo 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 2024 ni izplačala.

V Ljubljani, 12.2.2025



## 2. POSLOVNO POROČILO

### 2.1 Gospodarska slika

#### Gospodarska slika euroobmočja

Gospodarska rast v euroobmočju je v tretjem četrtletju 2024 dosegla 0,4 %, kar je preseglo pričakovanja, vendar se kažejo znaki izgube zagona. Rast je podpiralo povečanje potrošnje zaradi enkratnih dejavnikov, kot je poletni turizem, ter kopičenje zalog v podjetjih. Predelovalne dejavnosti ostajajo v krčenju, storitvene dejavnosti beležijo upočasnitev, investicije podjetij pa se zmanjšujejo zaradi šibkega povpraševanja in negotovih obetov, medtem ko izvoz ostaja šibak zaradi težav s konkurenčnostjo evropskih panog. Trg dela je ostal odporen, saj se je zaposlenost povečala za 0,2 %, stopnja brezposelnosti pa je oktobra znašala 6,3 %. Povpraševanje po delovni sili se je nekoliko umirilo, kar se odraža v znižanju stopnje prostih delovnih mest na 2,5 %. Gospodarska rast v euroobmočju naj bi v letu 2024 znašala 0,7 %, v letu 2025 1,1 % in v letu 2026 1,4 %, pri čemer so obeti za rast omejeni zaradi strožjih pogojev financiranja in geopolitičnih tveganj. Pričakuje se, da bodo zniževanje inflacije, rast realnih plač in vztrajna zaposlenost podpirali okrevanje, medtem ko bodo sredstva iz programa »EU naslednje generacije« pozitivno vplivala na rast. Medletna inflacija v euroobmočju se je novembra 2024 zvišala na 2,3 %, predvsem zaradi baznih učinkov v skupini energentov. Inflacija v skupini hrane in storitev je ostala razmeroma visoka, medtem ko se je rast plač začela umirjati, kar zmanjšuje stroške dela. Inflacija brez energentov in hrane naj bi se postopoma znižala in do leta 2025 stabilizirala na ciljni ravni ECB pri 2 %. Predvideva se, da bodo nadaljnje umiritve stroškov dela in vpliv zaostrovanja denarne politike pripomogli k vzdržnemu zmanjšanju inflacije. V primerjavi s prejšnjimi projekcijami so bili obeti za inflacijo za leti 2024 in 2025 rahlo znižani zaradi nižjih cen energentov. (Vir: Ekonomski bilten ECB 8/2024).

#### Gospodarska slika Slovenije

Slovensko gospodarstvo je v letu 2024 kljub izzivom v mednarodnem okolju ohranilo pozitiven trend. Gospodarska rast je temeljila predvsem na okrevanju turistične panoge, stabilnem izvozu in investicijah v nepremičninski sektor. Inflacija je postopoma upadla in

se konec leta približala ravni 2 %, kar je spodbudilo rast realnih plač in povečalo razpoložljivi dohodek gospodinjstev (Vir: Banka Slovenije, Poročilo o gospodarskih gibanjih 2024). Trg dela je ostal stabilen, saj je stopnja brezposelnosti ostala nizka, povpraševanje po delovni sili pa se je v določenih sektorjih začelo umirjati. Ključna tveganja za nadaljnji gospodarski razvoj ostajajo povezana z geopolitičnimi napetostmi, omejenim dostopom do financiranja in vplivom visokih obrestnih mer Evropske centralne banke na investicijsko aktivnost podjetij (Vir: Ekonomski bilten ECB 8/2024).

#### Turizem v Sloveniji

Turistična panoga v Sloveniji je v letu 2024 dosegla nove rekordne rezultate, saj je število prihodov turistov in ustvarjenih prenočitev preseglo ravni iz leta 2019. Skupno število prenočitev v prvih enajstih mesecih leta 2024 je preseglo 16 milijonov, kar je za 5 % več kot v istem obdobju lani. V tem obdobju so tuji turisti ustvarili 11,8 milijona prenočitev, kar predstavlja 74 % vseh, medtem ko so domači turisti ustvarili 4,2 milijona prenočitev, kar je 2 % manj kot lani (Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Prihodi in prenočitve turistov, november 2024). Zaradi umirjenih epidemioloških razmer in ponovne vzpostavitve mednarodnih letalskih povezav so se povečale številke turistov iz ključnih trgov, kot so Italija, Nemčija in Avstrija, opazen pa je bil tudi porast turistov iz ZDA in Azije (vir: STO, Poročilo o gibanju turistov 2024). Povprečna doba bivanja je znašala 2,5 nočitve, kar je podobno ravni izpred pandemije. Hotelski sektor je ponovno dosegel največji delež prenočitev, saj so turisti v hotelih ustvarili skoraj polovico vseh nočitev. Mestni turizem v Ljubljani je presegel raven iz leta 2019 in ostal gonilna sila slovenskega turizma (vir: Eurostat, European Tourism Report 2024). Strategija slovenskega turizma 2022–2028, ki predvideva povečanje dodane vrednosti v turističnih dejavnostih za 43 % do leta 2028, se izvaja v skladu z načrti. 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: Strategija slovenskega turizma 2022 – 2028 GOV.SI). Prispevek turizma k bruto domačemu proizvodu (BDP) Slovenije naj bi po ocenah Banke Slovenije znašal približno 10 %, kar je nekoliko več kot v letu 2023 (Vir: Banka Slovenije, Letno poročilo 2024).

### **Nepremičninski trg v Sloveniji**

Središče Equinoxovih poslovnih aktivnosti predstavljajo nepremičnine, še posebej hotelske in poslovne. V tretjem četrtletju 2024 so se cene poslovnih nepremičnin v Sloveniji zvišale za 2,3 % v primerjavi s prejšnjim četrtletjem. Rast je bila posledica izrazitega zvišanja cen pisarn za 11,4 %, medtem ko so se cene trgovskih in storitvenih lokalov znižale za 5,1 %. Število prodaj poslovnih nepremičnin je ostalo nizko (118 transakcij),

kar je na letni ravni pomenilo zmanjšanje za tretjino. Kljub temu je skupna vrednost prodaj (38,1 milijona EUR) izstopala zaradi prodaje treh večjih poslovnih stavb. Na letni ravni so se cene poslovnih nepremičnin zvišale za 10,9 %, pri čemer so cene pisarn narasle za 15,1 %, cene trgovskih in storitvenih lokalov pa za 7,2 %. Poleg poslovnih nepremičnin so se cene stanovanjskih nepremičnin v urbanih središčih, zlasti v Ljubljani in Mariboru, prav tako zvišale. Povpraševanje po stanovanjih, ki ustrezajo trajnostnim in energetsko učinkovitim standardom, je ostalo visoko. Investitorji so se vse bolj usmerjali v gradnjo večstanovanjskih objektov in prenavo starejših nepremičnin, kar odraža prilagoditev trga trajnostnim smernicam. Zaradi visokih stroškov financiranja in omejenega dostopa do kreditov je bil obseg prodaj poslovnih in stanovanjskih nepremičnin nekoliko nižji, vendar je bila vrednost posameznih transakcij pogosto višja kot v preteklosti. Trgovski in storitveni prostori so beležili stabilizacijo cen po večletni rasti, pri čemer so bile najbolj iskane lokacije v osrednji Sloveniji (Vir: Geodetska uprava RS, Analiza trga nepremičnin 2024).

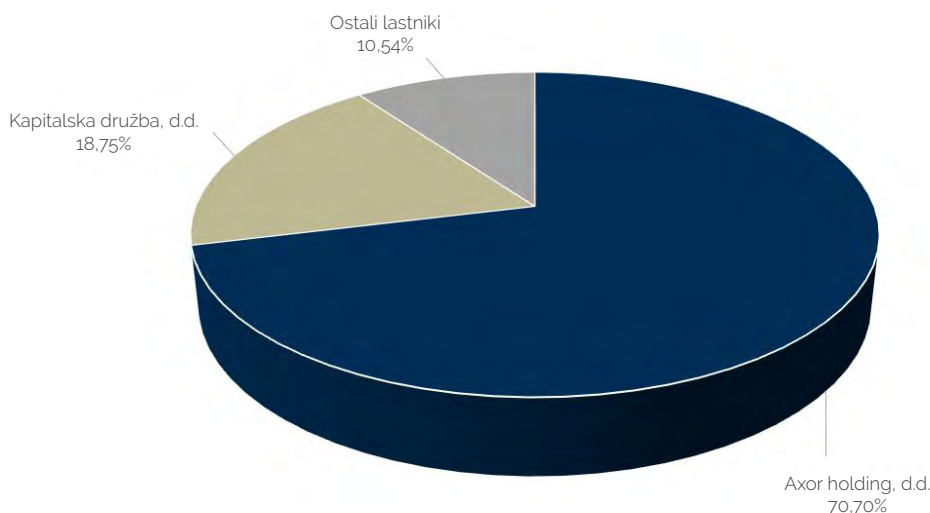
## 2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 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 SL0031117813.

Na dan 31.12.2024 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vpisanih 541 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2024:

<b>LASTNIŠKA STRUKTURA</b>	<b>Št. delnic</b>	<b>% lastništva</b>	<b>% glasovalnih pravic</b>
1 Axor holding, d.d.	1.268.326	70,70%	70,99%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,83%
3 Bolko Radovan	10.816	0,60%	0,61%
4 Equinox d.d.	7.232	0,40%	0,40%
5 Klemenc Jelka	7.100	0,40%	0,40%
6 Hernaus Alojz	6.300	0,35%	0,35%
7 Fevžer Aleš	6.195	0,35%	0,35%
8 Janežič Jože	5.125	0,29%	0,29%
9 Zaplotnik Metod	4.750	0,26%	0,27%
10 Boscarol d.o.o.	4.700	0,26%	0,26%
Lastne delnice	7.232	0,40%	0,00%
Ostali lastniki	129.672	7,23%	7,30%
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.793.869</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



V obdobju 1.1.2024–31.12.2024 je družba pridobila 7.232 lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2024 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 znašala 21,15 EUR, ocenjena poštna vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 70,90 EUR.



## 2.3 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 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.

<b>IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA v EUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Čisti prihodki od prodaje	8.671.188	7.786.933
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	1.044.028	632.709
Čisti prihodki od najemnin	7.627.159	7.154.224
Drugi poslovni prihodki	22.816	127.496
Poslovni odhodki	8.380.145	7.547.081
EBITDA	6.225.911	5.937.396
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	313.859	367.348
<b>Čisti poslovni izid</b>	<b>1.069.562</b>	<b>869.122</b>

V obdobju od 1.1.2024 - 31.12.2024 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 8.671 tisoč EUR od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., Union Hotels Collection d.d. - v likvidaciji in Equinox Patners d.o.o.) 15.444 EUR.

Poslovni odhodki v skupini EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 1.1.2024 - 31.12.2024 znašali 8.380 tisoč EUR. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki) v višini 5.912 tisoč EUR. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

<b>STROŠKI IN ODHODKI v EUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stroški blaga, materiala in storitev	2.095.566	1.615.006
Stroški potrošnega materiala in energije	529.836	587.382
Stroški storitev	1.565.730	1.027.624
Odpisi vrednosti	5.912.052	5.570.047
Amortizacija	3.932.439	3.763.328
Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.979.613	1.806.719
Drugi poslovni odhodki	372.527	362.028
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.380.145</b>	<b>7.547.080</b>

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2024 - 31.12.2024 dosegla normaliziran izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (normaliziran EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija) v višini 6.221 tisoč EUR.

EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 1.1.2024 - 31.12.2024 dosežena v višini 71,75%.

Normaliziran FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju 1.1.2024-31.12.2024 znašal 6.981 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 3,89 EUR.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2024 - 31.12.2024 ustvarila čisti dobiček v višini 1.069 tisoč EUR.

<b>SREDSTVA v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>45.162.622</b>	<b>46.899.836</b>
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	34.196.852	36.867.733
Nekratkoročne finančne naložbe	10.951.625	9.921.288
Ostala nekratkoročna sredstva	14.145	110.815
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>6.236.076</b>	<b>6.376.884</b>
Kratkoročne finančne naložbe	4.826.679	2.106.300
Ostala kratkoročna sredstva	1.056.097	617.287
Denarna sredstva	353.300	3.653.297
<b>SKUPAJ</b>	<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 znašala 51.398 tisoč s EUR. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 87,87 % in 12,13 % 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 30.6.2024 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 nepremičnin z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli.

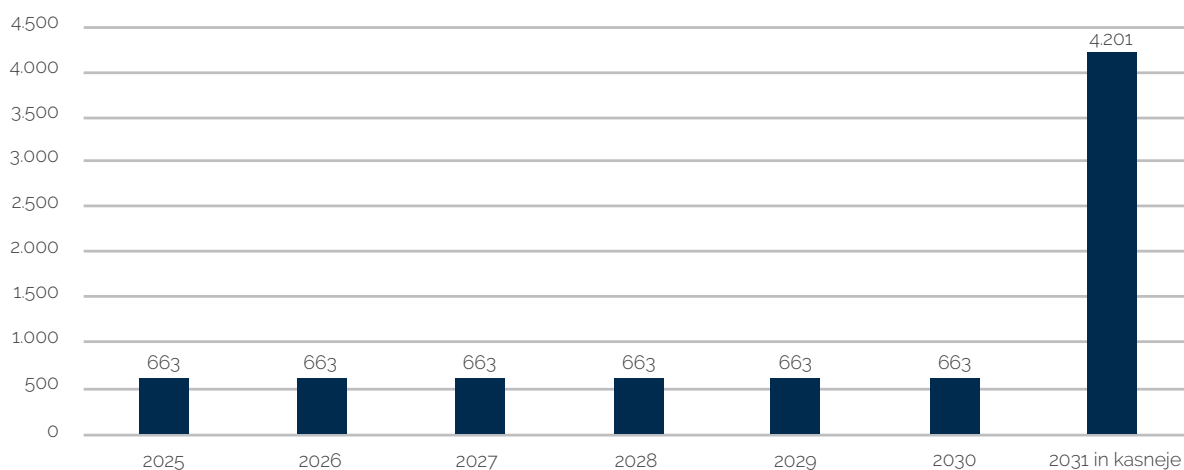
<b>Nepremičnina v EUR</b>	<b>Datum ocene vrednost</b>	<b>Ocenjena poštena vrednost</b>	<b>Zmanjšano za stroške prodaje</b>
Hotelske nepremičnine	30.06.2024	99.094.000	98.104.000
Poslovne nepremičnine	30.06.2024	24.352.000	24.109.000
<b>SKUPAJ</b>		<b>123.446.000</b>	<b>122.213.000</b>

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 znaša 37.974 tisoč EUR, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 74,43%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Kapital</b>	<b>37.947.255</b>	<b>39.830.038</b>
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	5.204.308	4.755.766
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.462.502	1.394.076
Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta	11.016.500	13.416.252
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>212.167</b>	<b>251.060</b>
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>11.799.421</b>	<b>11.839.074</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	7.517.561	8.180.876
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.869.359	3.658.199
Odložene obveznosti za davek	412.501	0
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.439.856</b>	<b>1.356.548</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	663.315	705.141
Kratkoročne poslovne obveznosti	776.541	651.407
<b>SKUPAJ</b>	<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>

Finančna zadolženost je na dan 31.12.2024 znašala 8.180 tisoč EUR.

### Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



Povprečna ponderirana zapadlost posojil v letih								6,68
Zapadlost glavnice finančnih obveznosti	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 in kasneje	Skupaj
Bančni viri	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	4.200.987	8.180.876
Obveznica in druga posojila	0,00	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>4.200.987</b>	<b>8.180.876</b>
<b>Skupaj v 000 EUR</b>	<b>663</b>	<b>663</b>	<b>663</b>	<b>663</b>	<b>663</b>	<b>663</b>	<b>4.201</b>	<b>8.181</b>

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 razpolagala z denarnimi sredstvi v višini 353 tisoč EUR. Skupaj s portfeljem vrednostnih papirjev nepremičninskih družb je likvidnost znašala 7.896 tisoč EUR.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2024 znašal 6.667 tisoč EUR, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 284 tisoč EUR.

<b>Denar in denarni ustrezniki v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Denarna sredstva in depoziti	353.300	107.888	65.195	455.257	3.653.297
Instrumenti denarnega trga	1.160.514	694.000	0	0	0
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	6.487.997	6.413.468	5.514.242	6.338.334	3.401.669
<b>Skupaj</b>	<b>8.001.810</b>	<b>7.215.356</b>	<b>5.579.437</b>	<b>6.793.591</b>	<b>7.054.966</b>
<b>Finančni dolg</b>	<b>8.180.876</b>	<b>8.215.495</b>	<b>8.649.533</b>	<b>8.512.533</b>	<b>8.844.191</b>
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.667.062	7.413.606	8.584.338	8.057.277	5.190.894
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	179.066	1.000.138	3.070.096	1.718.942	1.789.225
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>127.196.403</b>	<b>121.442.305</b>	<b>125.238.348</b>	<b>121.891.851</b>	<b>121.442.305</b>
LTV - primarna likvidnost	5,2%	6,1%	6,9%	6,6%	4,3%
LTV - sekundarna likvidnost	0,1%	0,8%	2,5%	1,4%	1,5%
<b>Ciljni LTV skladno s strateškim planom</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>
<b>Maksimalen LTV skladno s strateškim planom</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,0%</b>

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec decembra 2023 znašalo 5,2%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 0,2 %.

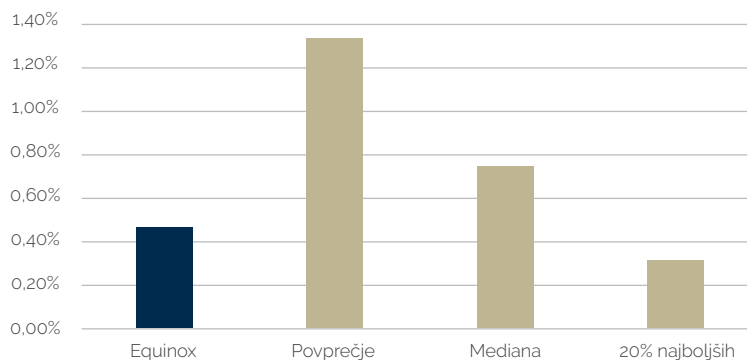
Zadolženost je bila konec leta močno pod ciljno višino zadolženosti skladno s strateškim planom.

#### Poslovanje odvisnih družb

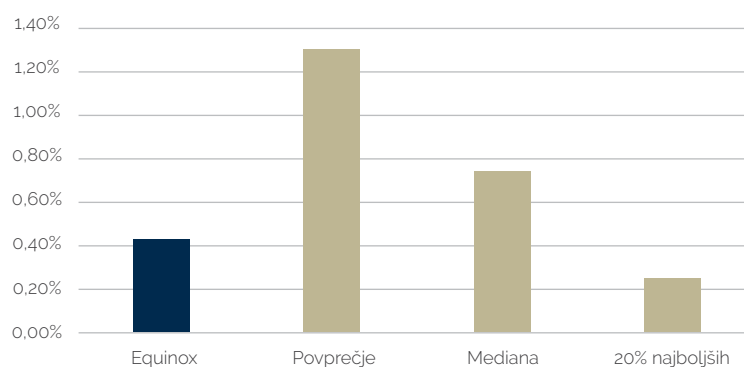
V obdobju od 1.1.2024-31.12.2024 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

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

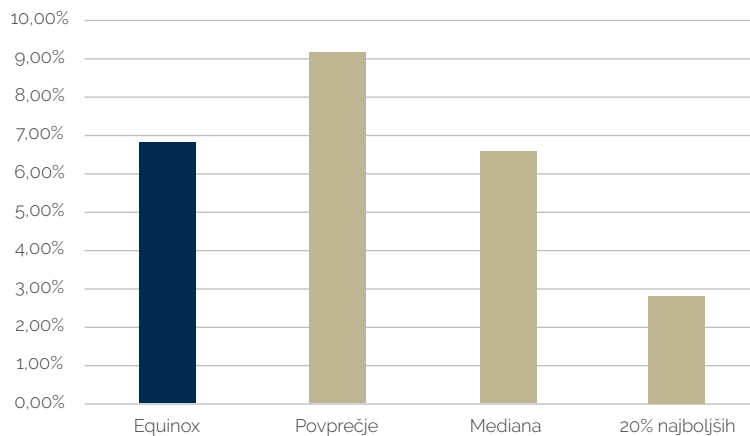
Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



## 2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2024

Meseca marca je bila uspešno zaključena prenova 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union, s skupnim obsegom 60 sob. Po končani prenovi je sledil pogodbeno dogovorjen dvig najemnine največjega najemnika, španske družbe Hotusa.

Dne 12.6.2024 je bil na 6. skupščini družbe Equinox Nepremičnine d.d. izglasovan sklep o rekordnem izplačilu dividende v skupnem znesku 3.024.949,59 EUR, oz 1,69 EUR bruto na delnico, kar je 18,6% več kot v letu 2023.

Družba je v skladu s strateškim ciljem optimizacije in povečanja vrednosti svojega nepremičninskega portfelja izvedla celovito prenavo (ang. redevelopment) poslovnih prostorov v apartmaje na Dunajski cesti 5 v Ljubljani. Prenova je zajemala celotno drugo nadstropje, ki obsega 1.100 kvadratnih metrov in ponuja 30 apartmajev za najem. Finančna vrednost investicije je znašala približno 2 milijona EUR, pri čemer je 50 % namenjenih vrednosti prostora in 50 % dodatni investiciji v prostor. Prenova je izvedena v skladu z novo podobo Doma družbeno političnega tiska, ki se spreminja

v Delo 2.0. Ta prenova dodatno poudarja sodoben in estetski pristop družbe k obnovi nepremičnin ter krepi prepoznavnost blagovne znamke. S tem projektom družba še naprej uresničuje svojo vizijo inovativnih in donosnih nepremičninskih rešitev, ki zagotavljajo visoko dodano vrednost in povečujejo dobičkonosnost portfelja.

S programom odkupa lastnih delnic, ki se je izvajal skozi celotno leto, in z izplačilom dividende želi družba del dobička vrniti svojim delničarjem, ter s tem izkazati dobro finančno kondicijo družbe in zaupanje v samo družbo.

Meseca novembra se je pričela prenova 88 sob v prizidku hotela Uhotel. Ocenjeni strošek investicije je 2,3 milijona EUR oziroma 26.106 EUR na sobo.

Družba je dne 22. 11. 2024 na upravnem odboru potrdila predlog sklepa, da se za portfelj finančnih naložb kot sekundarne likvidnosti družbe kupi do 5 milijonov EUR finančnih naložb. Nakup se opravi postopoma in razdeli na več manjših transakcij.

## 2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Drugi pomembni poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja družba ni beležila.

## 2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

Primarni strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem tveganju in uravnoteženi razpršenosti nepremičninskega portfelja. Družba si prizadeva postati največja kotirajoča nepremičninska družba najprej v Sloveniji, nato pa tudi v širši regiji. Njena ključna dejavnost je upravljanje lastnih nepremičnin z namenom oddajanja, pri čemer se osredotoča predvsem na hotelske nepremičnine in poslovne prostore.

Pomemben del strategije vključuje prenove oziroma preobrazbe nepremičnin. V letu 2024 je družba zaključila prenavo drugega nadstropja ikonične ljubljanske poslovne stolpnice Delo, pri čemer je nekdanje pisarne preuredila v 30 sodobnih poslovnih stanovanj za najem. Tovrstne prenove, skupaj s spremembo namembnosti stavb, ostajajo del srednjeročnih načrtov družbe. Vizija za projekt »Delo 2.0« temelji na trajnostnem razvoju,

okoljski odgovornosti in ustvarjanju povezanih skupnosti, kjer bodo najemniki, sosedje in lokalna skupnost našli svoj dom.

Družba je 16. junija 2022 sklenila strateško dolgoročno najemno pogodbo za obdobje 20 let z ugledno mednarodno skupino Grupo Hotusa. Pogodba vključuje hotele Grand hotel Union, uHotel in Hotel Lev, pri čemer skupna vrednost presega 110 milijonov evrov. Poleg tega je 19. julija 2022 EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. podpisala še eno dolgoročno pogodbo za oddajo hotela The Fuzzy Log s skupino Mogotel Hotel Group, največjo hotelsko verigo na Baltiku. Skupna vrednost prihodnjih najemnin za hotele The Fuzzy Log in Hotel Central v tem obdobju je ocenjena na 12 milijonov evrov.

S podpisom teh strateških pogodb je družba uspešno zaključila proces celovite poslovne, organizacijske

in finančne preobrazbe, kar zagotavlja večjo finančno stabilnost in trajnost poslovanja. Poleg tega je cilj družbe, da se večina ustvarjenih prihodkov iz najemnin vrne delničarjem v obliki dividend, s čimer se zasleduje dolgoročni cilj maksimizacije vrednosti kapitala in donosnosti za vlagatelje.

Poleg finančnih rezultatov družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. daje velik poudarek tudi nefinančnim ciljem. Zavezana je k trajnostnemu poslovanju ter razvoju lokalnih skupnosti, s čimer aktivno prispeva k boljši kakovosti življenja in okoljski odgovornosti.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. bo zasledoval dolgoročno politiko rasti dividende in politiko izplačila med 50 % in 70 % denarnega toka iz poslovanja (ang. Funds from Operations - FFO). Periodika izplačil dividend bo predvidoma najmanj 2x letna s čimer želimo delničarjem simulirati najemni odnos, kot ga imajo pri fizičnem oddajanju posamezne nepremičnine.

Pričakovana celotna letna nominalna donosnost bo sestavljena iz:

1. dividendne donosnosti (poglavitni del donosnosti), kjer bo vsaj 50 % - 70 % FFO izplačanega v obliki dividende,
2. kapitalske donosnosti oz. rasti cene delnice iz naslova rasti vrednosti najemnin in vrednosti nepremičnin.

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: > strateški naložbeni razredi in ostali naložbeni razredi. V strateških naložbenih razredih bo imela družba investiranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe. V ostalih naložbenih

razredih 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 družbe. Spodaj naštetih ključnih naložbenih razredov 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. 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..

## 2.7 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 31.12.2024 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v letu 2024 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 70,70% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter družbe v Skupini Axor holding – Equinox partners d.o.o. Povezana družba je tudi Kapitalska družba, d.d. Do izbrisa družbe iz registra dne 7.2.2024 je bila povezana oseba

tudi družba Union Hotels Collection d.d. - v likvidaciji.

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V letu 2024 ni bilo sprememb v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja.

Podrobno pojasnilo o poslih s povezanimi osebami se nahaja v računovodskem delu tega poročila.

## 2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji

V obdobju 1.1.2024 - 31.12.2024 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 Grizón – 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 COVID-19 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 31.12.2024 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.2024 - 31.12.2024 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	Srednja ↓
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.	Majhen ↓	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.	Velik ↑	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.	Majhen ↓	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	Majhna ↓
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 kapitalstkih 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.	Srednji ↓	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil. Politika varovanja pred neplačili glede danih posojil pri višjih izpostavljenostih.	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. Za varovanje pred tveganjem neplačil, zlasti pri posojilih z bistveno višjo izpostavljenostjo, se uporabljajo strožje zaščitne politike in mehanizmi upravljanja tveganj, ki vključujejo: Temeljito kreditno analizo prejemnikov posojil, zahtevo po dodatnih oblikah zavarovanja, vključitev pogodbenih varovalk, aktivno spremljanje in upravljanje tveganja.	Velik	Srednja



Trajnostni  
razvoj

## 2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ

### 2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

Družba Equinox Nepremičnine si pri razvoju in raziskavah nenehno prizadeva slediti najnovejšim globalnim trendom in smernicam v nepremičninski industriji. Naš cilj je zagotavljanje inteligentnih, trajnostnih in uporabniško usmerjenih rešitev, ki odgovarjajo na potrebe sodobnih najemnikov in upoštevajo spreminjajoče se družbene ter okoljske razmere.

Poseben poudarek namenjamo ustvarjanju delovnih in bivalnih okolij, ki spodbujajo produktivnost, povezanost in dobro počutje. Z razvojem inteligentnih sistemov upravljanja nepremičnin ter uvajanjem sodobnih digitalnih rešitev želimo izboljšati uporabniško izkušnjo in omogočiti trajnostno rabo virov. Naše raziskave vključujejo analizo ključnih podatkov o najemnikih, njihovih potrebah in pričakovanjih, kar nam omogoča prilagajanje nepremičnin njihovi strategiji, kulturi in dolgoročnim ciljem.

Razvoj novih rešitev in pristopov temelji na zavezi k trajnosti. Prizadevamo si za zmanjševanje okoljskega odtisa nepremičnin z uvajanjem energetske učinkovitih sistemov, izboljšanjem izolacijskih standardov in uporabo obnovljivih virov energije. Na področju prilagajanja novim delovnim oblikam, kot so delo od doma in hibridni modeli, raziskujemo možnosti za optimizacijo prostorov, ki spodbujajo fleksibilnost in inovativnost.

V zadnjem letu smo nadgradili trajnostno upravljanje z bolj integriranimi pristopi, ki zmanjšujejo tveganja in povečujejo pozitivne učinke trajnostnega razvoja. Naša trajnostna politika nas vodi pri sprejemanju strateških odločitev, pri čemer si prizadevamo za dolgoročno usklajenost ekonomskih, okoljskih in družbenih interesov.

Naš cilj ostaja nespremenjen: sledenje najsodobnejšim trendom, ki nepremičnine spreminjajo v trajnostne, varčne in funkcionalne prostore, prilagojene sodobnemu načinu življenja. Aktivno spremljamo novosti na področju razvoja in raziskav ter jih uvajamo v vse faze življenjskega cikla naših nepremičnin, s čimer gradimo prihodnost, ki temelji na trajnosti, inovacijah in zadovoljstvu naših najemnikov.

### 2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

Družbena odgovornost ostaja ključen element uspešnega poslovanja družbe Equinox NEPREMIČNINE d. d., saj smo zavezani k pozitivnemu prispevku na lokalni, regionalni in nacionalni ravni. S svojo dejavnostjo si prizadevamo ne le ustvarjati ekonomsko vrednost, temveč tudi širšo družbeno korist, ki presega neposredne poslovne cilje.

Z uvrstitvijo delnic na Ljubljansko borzo smo demokratizirali dostop do vlaganj v nepremičnine, kar omogoča vsem državljanom priložnost za solastništvo v našem portfelju. Naša vizija je, da vlaganje v nepremičnine postane dostopno in vključujoče, saj verjamemo, da je stabilnost, ki jo prinašajo nepremičninske naložbe, lahko v korist širši družbi, ne le najpremožnejšim posameznikom.

Zavedamo se, da zadovoljstvo naših najemnikov neposredno vpliva na dolgoročno uspešnost družbe. Zato vlagamo v vzpostavljanje in ohranjanje kakovostnih ter trajnostnih odnosov z njimi. Ponudbo naših nepremičnin in storitev nenehno prilagajamo njihovim potrebam, pri čemer sodelujemo z vodilnimi nepremičninskimi agencijami. S tem zagotavljamo, da so naši prostori dostopni, privlačni in skladni z najvišjimi standardi sodobnega bivanja in dela.

Sodelovanje z lokalnimi skupnostmi je pomemben del naše družbene odgovornosti. Izbiramo projekte, ki prinašajo večstransko dodano vrednost, bodisi skozi izboljšanje urbanih okolij, spodbujanje trajnostnih praks ali podporo iniciativam, ki povezujejo in krepijo lokalno skupnost.

Verjamemo, da je uspeh družbe tesno povezan z blagostanjem okolja in skupnosti, v katerih delujemo. Zato bomo tudi v prihodnje aktivno razvijali in podpirali projekte, ki odražajo našo zavezanost trajnosti, vključevanju in odgovornemu ravnanju.

### 2.10.3 SKRIB ZA OKOLJE

Zavezani smo k odgovornemu upravljanju nepremičnin, ki temelji na trajnostnem pristopu in spoštovanju naravnega okolja. Zavedamo se, da naša dejavnost vpliva na okolje, zato si prizadevamo zmanjševati

negativne vplive z varčno rabo energije, vode in drugih naravnih virov ter z aktivnim zmanjševanjem emisij in onesnaževanja.

Naša zaveza k varovanju okolja je neločljivo povezana z odgovornostjo do lokalne skupnosti. S svojimi projekti želimo soustvarjati prijetno in zdravo okolje za najemnike, goste in okoliške prebivalce. Skrb za kakovost bivanja in trajnostni razvoj vključujemo v vse vidike našega poslovanja.

Prizadevamo si za uvajanje okolju prijaznih tehnoloških rešitev, ki izboljšujejo energetske učinkovitost in omogočajo trajnostno rabo virov. Enako pričakujemo od svojih dobaviteljev, zunanjih sodelavcev in poslovnih partnerjev, saj verjamemo, da je uspeh naših prizadevanj odvisen od sodelovanja in skupne odgovornosti.

Naš moto »delovati z naravo in ne proti njej« nas vodi pri vsakodnevnem poslovanju, pa tudi pri načrtovanju dolgoročnih projektov. V prihodnje bomo še naprej krepili svoje trajnostne prakse in iskali inovativne rešitve, ki bodo prispevale k ohranjanju naravnega okolja za prihodnje generacije.

#### **2.10.4 KAKOVOST POSLOVANJA**

Družba Equinox NEPREMIČNINE d. d. ostaja zavezana zagotavljanju najvišje kakovosti storitev, ki temeljijo na profesionalnosti, prilagodljivosti in zadovoljstvu naših najemnikov. Naš cilj je ustvarjati odlične uporabniške izkušnje v vseh segmentih poslovanja, od hotelskih in poslovnih storitev do gostinskih dejavnosti.

Ključnega pomena je, da svojim najemnikom ponujamo visoko raven storitev, ki presega zgolj osnovna pričakovanja. S široko paleto dodatnih aktivnosti in rešitev si prizadevamo zagotoviti celovito podporo, ki krepí njihovo zadovoljstvo in zvestobo.

Pomemben del zagotavljanja kakovosti poslovanja vključuje vzdrževanje čistih, urejenih in dobro vzdrževanih prostorov, tako hotelskih kot poslovnih. Prizadevamo si, da naši objekti predstavljajo prijetno in navdihujoče okolje za delo, bivanje in prosti čas. Poleg tega ohranjamo konstruktiven dialog z vsemi našimi najemniki, kar nam omogoča hitro prepoznavanje in naslavljanje njihovih potreb.

V prihodnje bomo nadaljevali z nenehnim izboljševanjem kakovosti poslovanja, uvajanjem inovacij in

prilagoditvami, ki odražajo najnovejše trende in potrebe naših najemnikov. Naša predanost visoki ravni kakovosti ostaja ključni dejavnik dolgoročne uspešnosti in zaupanja naših poslovnih partnerjev ter uporabnikov.

#### **2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI**

V družbi Equinox NEPREMIČNINE d. d. verjamemo, da je odprto, transparentno in učinkovito komuniciranje ključno za vzpostavljanje trajnostnih odnosov z vsemi našimi interesnimi skupinami. Ti vključujejo najemnike naših hotelskih in poslovnih nepremičnin, vlagatelje, dobavitelje, širšo javnost ter lokalne skupnosti, v katerih delujemo. Naše komuniciranje temelji na načelih zaupanja, dvosmernega dialoga in stalnega izboljševanja. Prizadevamo si, da s premišljenim in doslednim načinom obveščanja, posredovanja informacij in odzivanja na potrebe različnih deležnikov postavljamo visoke standarde v industriji.

Razumemo, da je kakovostno komuniciranje več kot zgolj posredovanje informacij, je ključni steber našega poslovanja, ki omogoča oblikovanje dolgoročnega zaupanja in podpore za doseganje skupnih ciljev. Z inovativnimi praksami in digitalnimi orodji vzpostavljamo dostopne in pregledne komunikacijske kanale, ki omogočajo pravočasno informiranje in učinkovito vključevanje vseh interesnih skupin v naše delovanje.

#### **2.10.6 ODGOVORNOST DO UPORABNIKOV STORITEV**

Zavedamo se, da je zadovoljstvo naših najemnikov ključno za dolgoročni uspeh družbe. Vsled temu posebno pozornost namenjamo razumevanju njihovih potreb in pričakovanj ter si prizadevamo ustvariti okolje, ki podpirajo njihovo delo in bivanje. Aktivno vlagamo v prenovi, širitev in prilagoditev naše ponudbe, da ustreza sodobnim standardom in trendom.

Poleg tega redno spremljamo povratne informacije in skrbimo za ugled družbe na različnih komunikacijskih kanalih. To nam omogoča hitro prilagajanje in zagotavljanje visoke ravni storitev, ki krepíjo zadovoljstvo in zaupanje naših najemnikov. Naša vizija je ustvariti dolgoročne in kakovostne odnose, ki temeljijo na odlični uporabniški izkušnji.



### **2.10.7 PREGLED TRŽNIH AKTIVNOSTI**

Tržno komuniciranje vključuje različne kanale, kot so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, spletno komuniciranje in uporaba socialnih omrežij. Prilagodljivost je ključnega pomena, saj nenehne spremembe potreb najemnikov in tržnega okolja zahtevajo proaktivno načrtovanje in izvajanje strategij. V letu 2024 bomo še intenzivneje vlagali v digitalno prisotnost ter povečali pogostost in kakovost aktivnosti na socialnih omrežjih, da bi izboljšali interakcijo z

našimi ciljnimi skupinami.

Delničarje redno obveščamo o ključnih poslovnih dogodkih, s čimer krepimo njihovo zaupanje in razumevanje poslovnih odločitev. Naša zaveza k transparentnosti ostaja neomajna, kar dokazujemo tudi z inovativnimi pristopi, kot je prenos v živo skupščin delničarjev, s katerim smo postavili nov standard odprte komunikacije v slovenskem prostoru.

### **2.10.8 INTERNO KOMUNICIRANJE**

Zavedamo se, da je uspešno interno komuniciranje ključno za učinkovito poslovanje. Redni sestanki zagotavljajo jasno usmeritev in operativno učinkovitost.

Poleg tega pomembne informacije o poslovanju družba redno objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze (SEO-net) in na svoji spletni strani [www.equinox.si](http://www.equinox.si). S tem zagotavljamo pravočasno in

natančno informiranje zaposlenih, partnerjev in širše javnosti.

Z učinkovitim komuniciranjem na vseh ravneh gradimo trdno povezanost s ključnimi interesnimi skupinami in krepimo svoj ugled kot zaupanja vredna nepremičninska družba.



Računovodsko  
poročilo

### 3. RAČUNOVODSKO POROČILO

#### 3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

##### 3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA v EUR	Pojasnila	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023
1. Čisti prihodki od prodaje	4	8.671.188	7.786.933
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin		626.908	632.709
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala		417.120	0
Čisti prihodki od najemnin		7.627.159	7.154.224
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	22.816	127.496
5. Stroški blaga, materiala in storitev	5	2.095.566	1.615.006
Stroški porabljenega materiala		0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga		414.000	0
Stroški potrošnega materiala in energije		529.836	587.382
Stroški storitev		1.151.730	1.027.624
6. Stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		5.912.052	5.570.047
Amortizacija		3.932.439	3.763.328
Prevrednotovalni poslovni odhodki		1.979.613	1.806.719
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		372.527	362.028
9. Finančni prihodki iz deležev	7	579.665	279.014
Finančni prihodki iz drugih naložb		579.665	279.014
10. Finančni prihodki iz danih posojil		987.610	955.836
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		14.663	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		972.947	955.836
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		8.456	6.860
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini		0	1.250
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		8.456	5.610
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	507.782	634.754
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		445.086	445.324
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		62.696	189.430
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		5.552	3.317
<b>15. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO</b>		<b>1.376.256</b>	<b>970.988</b>
Davek iz dobička		-217.543	-145.440
Odloženi davki (prihodek)		-89.151	43.574
<b>16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>9</b>	<b>1.069.562</b>	<b>869.122</b>

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**

<b>IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	1.069.562	869.122
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	1.069.562	869.122
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	68.426	414.723
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	1.137.988	1.283.845

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

**3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA**

<b>POSTAVKA v EUR</b>	Pojasnila	31.12.2024	31.12.2023
<b>Nekratkoročna sredstva</b>		<b>45.162.622</b>	<b>46.899.836</b>
Neopredmetena sredstva	10	8.907	10.824
Nekratkoročne premoženjske pravice		500	1.000
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitev		8.407	9.824
Opredmetena osnovna sredstva	11	0	0
Naložbene nepremičnine	12	34.196.852	36.867.733
Nekratkoročne finančne naložbe	13	10.951.625	9.921.288
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		6.951.625	4.407.340
a) Druge delnice in deleži		6.846.028	4.253.658
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		105.597	153.683
Nekratkoročna posojila	13	4.000.000	5.513.948
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga nekratkoročna posojila		4.000.000	5.513.948
Nekratkoročne poslovne terjatve	14	5.238	10.840
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		5.238	10.840
Odložene terjatve za davek	15	0	89.151
<b>Kratkoročna sredstva</b>		<b>6.236.076</b>	<b>6.376.884</b>
Zaloge		0	0
Kratkoročne finančne naložbe	16	4.826.679	2.106.300
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		1.603.314	0
a) Druge delnice in deleži		1.603.314	0
Kratkoročna posojila		3.223.365	2.106.300
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga kratkoročna posojila		3.099.734	2.106.300
c) Kratkoročni dani depoziti		123.631	0
Kratkoročne poslovne terjatve	17	1.039.136	614.012
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		14.663	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		913.729	448.762
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		110.744	165.250
Druga kratkoročna sredstva	18	16.961	3.275
Denarna sredstva	19	353.300	3.653.297
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>		<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>

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

<b>POSTAVKA v EUR</b>	Pojasnila	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kapital</b>	<b>20</b>	<b>37.947.255</b>	<b>39.830.038</b>
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		5.204.308	4.755.766
Zakonske rezerve		580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		372.424	153.558
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-372.424	-153.558
Druge rezerve iz dobička		4.624.026	4.175.484
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	20	1.462.502	1.394.076
Preneseni čisti poslovni izid		9.946.938	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta		1.069.562	869.122
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>21</b>	<b>212.167</b>	<b>251.060</b>
Rezervacije		0	0
Odloženi prihodki		212.167	251.060
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>		<b>11.799.421</b>	<b>11.839.074</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	22	7.517.561	8.180.876
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		7.517.561	8.180.876
3. Druge nekratkoročne finančne obveznosti		0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti		3.869.359	3.658.199
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		3.869.359	3.658.199
Odložene obveznosti za davek	24	412.501	0
<b>Kratkoročne obveznosti</b>		<b>1.439.856</b>	<b>1.356.548</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	22	663.315	705.141
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		663.315	705.141
Druge kratkoročne finančne obveznosti		0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	25	776.541	651.407
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		62.879	62.879
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		337.298	275.095
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		313.192	225.358
Obveznosti za davek od dobička		63.172	88.074
<b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>		<b>13.451.444</b>	<b>13.446.682</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>		<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>

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 1.1.2024-31.12.2024 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	
<b>A.2</b> Začetno 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	
<b>B.1</b> Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-218.866				-3.024.950				-3.243.815	
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-218.866	0	0	0	0	0	0	0	-218.866	
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.024.950	0	0	0	-3.024.950	
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	68.426	0	0	1.069.562	0	1137.988	
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.069.562	0	1.069.562	
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	68.426	0	0	0	0	68.426	
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>B.3</b> Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	218.866	0	0	448.542	0	424.758	0	-869.122	0	223.043	
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	667.407	0	201.715	0	-869.122	0	0	
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
f) Druge spremembe v kapitalu	0	0	0	0	218.866	0	0	-218.866	0	223.043	0	0	0	223.043	
<b>C.</b> Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2024	5.691.826		14.572.118	580.282	372.424	-372.424		4.624.026	1.462.502	9.946.938		1.069.562		37.947.254	
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										9.946.938		1.069.562		11.016.500	

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

## IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2023-31.12.2023 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
<b>A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2022</b>	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373		711.989		41.264.984
<b>B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki</b>						-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>B.2 donos poročevalskega obdobja</b>	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>B.3 Spremembe v kapitalu</b>	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
<b>C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023</b>	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



**3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV v EUR**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU</b>		
<b>a. Postavke izkaza poslovnega izida</b>	<b>5.988.973</b>	<b>5.700.908</b>
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.266.161	7.826.699
Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-2.059.645	-1.980.350
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-217.543	-145.440
<b>b. Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja</b>	<b>367.262</b>	<b>2.299</b>
Začetne manj končne poslovne terjatve	-419.522	-352.258
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-12.269	3.795
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	89.151	-43.574
Začetne manj končne zaloge	0	0
Končni manj začetni poslovni dolgovi	336.295	219.593
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-38.893	174.744
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	412.501	0
<b>c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)</b>	<b>6.356.235</b>	<b>5.703.208</b>
<b>B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU</b>		
<b>a. Prejemki pri investiranju</b>	<b>18.931.098</b>	<b>9.845.379</b>
Prejemki od dobljenih obresti in delež v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	1.418.230	1.178.386
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	140.230
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	300.000	0
<b>Prejemki od odtujitve finančnih naložb</b>	<b>17.212.868</b>	<b>8.526.763</b>
<b>b. Izdatki pri investiranju</b>	<b>-24.453.978</b>	<b>-13.856.508</b>
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-3.514.246	-2.248.879
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-20.939.732	-11.607.629
<b>c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)</b>	<b>-5.522.880</b>	<b>-4.011.129</b>
<b>C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU</b>		
<b>a. Prejemki pri financiranju</b>	<b>615.000</b>	<b>3.880.301</b>
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	615.000	3.880.301
<b>b. Izdatki pri financiranju</b>	<b>-4.748.351</b>	<b>-12.726.968</b>
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-445.086	-529.626
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-1.278.315	-9.632.109
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-3.024.950	-2.565.233
<b>c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)</b>	<b>-4.133.351</b>	<b>-8.846.667</b>
<b>Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki)</b>		
<b>Č. Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov</b>	<b>353.300</b>	<b>3.653.296</b>
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	-3.299.997	-7.154.587
y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	3.653.296	10.807.884

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

### 3.1.6 POJASNILA K LETNIM 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 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 31.12.2024 znašal 37.947.255 EUR, čisti poslovni izid družbe v obdobju 1.1.2024-31.12.2024 pa 1.069.562 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 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 izvorni 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 31.12.2024, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvornih 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 3.2.2025.

### 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 1.1.2024-31.12.2024. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

V obdobju 1.1.2024-31.12.2024 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 2024 ali kasneje

#### > **Spremembe MRS 1 – 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.

#### > **Sprememba MSRP 16 – Prodaja in povratni najem**

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, pri katerih so nekatera ali vsa plačila (delni ali celotni zakup) spremenljiva plačila zakupa, ki niso odvisna od indeksa ali obrestne mere.

#### > **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.

### Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2025 ali kasneje

#### > **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.

#### > **Spremembe MSRP 9 in MSRP 7 – Razvrstitev in merjenje finančnih instrumentov**

Spremembe:

- > vključujejo pojasnilo zahtev za časovno razporeditev prepoznanja in odprave prepoznanja nekaterih finančnih sredstev in obveznosti, z novo izjemo za nekatere finančne

obveznosti, poravnane prek sistema elektronskih denarnih nakazil;

- > pojasnijo in dodajo nadaljnje smernice za ocenjevanje, ali finančno sredstvo izpolnjuje merilo izključno plačilo glavnice in obresti (SPPI);
- > vključujejo nova razkritja za nekatere instrumente s pogodbenimi pogoji, ki lahko spremenijo denarne tokove (kot so nekateri instrumenti s funkcijami, povezanimi z doseganjem okoljskih, socialnih in upravljaljskih ciljev (ESG));
- > posodabljaajo razkritja za kapitalske instrumente, ocenjene po pošteni vrednosti skozi drug vseobsegajoči donos (FVOCI).

#### > **Letne izboljšave MSRP – 11**

Letne izboljšave so omejene na spremembe, ki pojasnjujejo besedilo v računovodskem standardu ali popravljajo relativno manjše nenamerne posledice, spreglede ali nasprotja na podlagi zahtev v računovodskih standardih. Spremembe iz leta 2024 ustrezajo naslednjim standardom:

- > MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja;
- > MSRP 7 Finančni instrumenti: razkritja in priložena navodila za izvajanje MSRP 7;
- > MSRP 9 Finančni instrumenti;
- > MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi; in
- > MRS 7 Izkaz denarnih tokov.

#### > **MSRP 18 - »Predstavitev in razkritje v računovodskih izkazih«**

To je nov standard o predstavitvi in razkritju v računovodskih izkazih, s poudarkom na posodobitvah izkaza poslovnega izida. Ključni novi koncepti, uvedeni v MSRP 18, se nanašajo na:

- > strukturo izkaza poslovnega izida;
- > zahtevana razkritja v računovodskih izkazih

za določene mere uspešnosti dobička ali izgube, o katerih se poroča zunaj računovodskih izkazov podjetja (to so merila uspešnosti, ki jih določi poslovodstvo); in

- > okrepljena načela o združevanju in razčlenjevanju, ki veljajo za primarne računovodske izkaze in pojasnila na splošno.

#### > **MSRP 19 - »Odvisne družbe brez javne odgovornosti: razkritja«**

Ta novi standard deluje skupaj z drugimi računovodskimi standardi MSRP. Odvisno podjetje uporablja zahteve iz drugih računovodskih standardov MSRP, razen zahtev po razkritju, in namesto tega uporablja zmanjšane zahteve glede razkritja iz MSRP 19. Zmanjšane zahteve glede razkritja v skladu z MSRP 19, uravnotežijo informacijske potrebe uporabnikov ustreznih računovodskih izkazov odvisnih podjetij z zmanjšanjem stroškov za pripravljavce. MSRP 19 je prostovoljni standard za odvisna podjetja. Hčerinsko podjetje je ustrezno, če:

- > nima javne odgovornosti;
- > ima končno ali vmesno obvladujoče podjetje, ki pripravlja konsolidirane računovodske izkaze, ki so na voljo za javno uporabo in so v skladu z računovodskimi standardi MSRP.

#### **Pomembne računovodske ocene in presoje**

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke poslovanja 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 30.6.2024 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 upoštevano, 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 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.

#### **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 zaslužke 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. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %.

Amortizacijske stopnje se v primerjavi s preteklim letom niso spremenile.

Naložbene nepremičnine se v letu 2024 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

oslabitve. Dobički in izgube se pripoznajo v poslovnem izidu ob odpravi, spremembi ali oslabitvi teh sredstev.

Finančna sredstva po odplačni vrednosti, ki jih posejduje 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 oslabitve 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 posejduje 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.

#### **› Merjenje finančnih sredstev prek poslovnega izida**

Finančno sredstvo se meri po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, razen če se meri po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa. Vendar se lahko podjetje ob začetnem pripoznanju nepreklicno odloči, da za določene naložbe v kapitalske instrumente, ki bi se sicer merile po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, poznejše spremembe poštene vrednosti predstavi v drugem vseobsegajočem donosu.

#### **Možnost, da se finančno sredstvo določi za merjenje po pošteni vrednosti prek poslovnega izida**

Podjetje lahko ob začetnem pripoznanju finančno sredstvo nepreklicno določi za merjenje po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, če to odpravi ali bistveno zmanjša nedoslednost pri merjenju ali pripoznavanju (včasih imenovano „računovodska neskladnost“), ki bi sicer izhajala iz merjenja sredstev ali obveznosti oziroma pripoznavanja z njimi povezanih dobičkov in izgub na različnih podlagah.

#### **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 poravnava 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 oslabljeno, 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; izginitve 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.

### Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančne obveznosti namenjene trgovanju in finančne obveznosti, ki so ob začetnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Finančne obveznosti so razvrščene med obveznosti, ki so namenjene trgovanju, če so pridobljene za namen ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. V to

skupino spadajo tudi izvedeni finančni instrumenti, ki niso instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeli instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeljuje MSRP 9. Ločeni vgrajeni izvedeni finančni instrumenti so prav tako razvrščeni v skupino finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem.

Dobiček ali izguba iz finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Finančne obveznosti, ki so ob prvotnem pripoznanju merjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, so razvrščena v to skupino če, in samo če, so izpolnjena merila iz standarda MSRP 9. Družba nima finančnih obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

### 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.

## Dolgoročno odloženi prihodki – državne podpore

Državne podpore se v začetku pripoznajo kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se dosledno prepoznavajo kot prihodki v po obdobjih, v katerih nastajajo zadevni stroški, ki naj bi jih te podpore nadomestile. S sredstvi povezane državne podpore se v izkazu poslovnega izida dosledno prepoznavajo med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

Dolgoročne rezervacije na račun odloženih prihodkov se prenesejo med poslovne prihodke poslovnega leta, v katerem so se pojavili stroški.

## Državne podpore

Državne podpore se na začetku pripoznajo v računovodskih izkazih kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se prepoznavajo strogo dosledno kot prihodki v obdobjih, v katerih nastajajo zadevni stroški, ki naj bi jih le-te nadomestile. S sredstvi povezane državne podpore se v izkazu poslovnega izida prepoznavajo strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

## 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 in obveznosti 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. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi koriščene. 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 uporabiti začasne razlike.

Tekoči in odloženi davek sta pripoznana v izkazu poslovnega izida, razen kadar se nanašata na postavke, ki so pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu; v teh primerih sta tekoči in odloženi davek prav tako pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu ali neposredno v kapitalu.

### **Izkaz denarnega toka**

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31.12.2024, ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

### **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**

<b>ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
<b>PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV, RAZEN NAJEMNIN</b>	<b>1.044.028</b>	<b>632.709</b>
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom	565.182	616.442
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom v skupini Equinox partners	2.912	0
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	417.120	0
Prihodki od ostalih storitev	58.814	12.692
Prihodki od prodaje storitev v skupini UHC	0	0
Prihodki od prodaje storitev v skupini AXOR	0	3.575
<b>PRIHODKI OD NAJEMNIN</b>	<b>7.627.159</b>	<b>7.154.224</b>
Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih	7.619.780	7.152.442
Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb	7.379	1.781
Prihodki od najemnin v skupini UHC	0	1.000
Prihodki od najemnin v skupini Equinox partners	6.598	0
Prihodki od najemnin v skupini AXOR	781	781
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.671.188</b>	<b>7.786.933</b>

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**

<b>STROŠKI IN ODHODKI v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	414.000	0
Stroški materiala	529.836	587.382
Stroški storitev	1.151.730	1.027.624
Stroški dela	0	0
Amortizacija	3.932.439	3.763.328
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1.953.188	1.806.719
Neto slabitve in odpisi terjatev	26.425	0
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	372.527	362.028
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.380.145</b>	<b>7.547.081</b>

<b>STROŠKI PO FUNKCIONALNIH SKUPINAH v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Nabavna vrednost prodanega blaga	414.000	0
Stroški prodaje	5.396.263	5.740.362
Stroški splošnih dejavnosti	590.269	489.410
<b>SKUPAJ</b>	<b>6.400.532</b>	<b>6.229.772</b>

<b>STROŠKI VZDRŽEVANJA IN OBRATOVANJA NALOŽENIH NEPREMIČNIN v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Stroški vzdrževanja naložbenih nepremičnin	148.545	118.109
Stroški obratovanja naložbenih nepremičnin	720.174	791.680
<b>SKUPAJ</b>	<b>868.719</b>	<b>909.790</b>

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroški vezani na delovanje nepremičnin (ogrevanje, voda, energija). Stroški se večinoma zaračunajo najemnikom. Amortizacija je znašala 3.932.439 EUR, stroški storitev pa skupaj 1.151.730 EUR. Prevrednotovalni poslovni

odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih v znesku 1.953.188 EUR predstavljajo odpise sorazmernih delov zgradb zaradi prenov. Drugi poslovni odhodki v višini 372.527 EUR skoraj v celoti obsegajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

#### **Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki**

<b>DRUGI POSLOVNI PRIHODKI v EUR</b>	<b>Pojasnila</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Prihodki od odprave rezervacij		550	0
Drugi prih. povezani s posl. učinki (subvencije, dotacije, regresi)		18.254	84.092
Prevrednotovalni poslovni prihodki		0	26.483
Drugi poslovni prihodki		4.012	16.922
<b>SKUPAJ</b>		<b>22.816</b>	<b>127.496</b>

**Pojasnilo 7: Finančni prihodki**

<b>FINANČNI PRIHODKI v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Finančni prihodki iz deležev	579.665	279.014
Finančni prihodki iz drugih naložb-vrednotenje	70.518	56.464
Finančni prihodki - izplačila kuponov in dividend, prodaja FI	509.146	222.550
Finančni prihodki iz danih posojil	987.610	955.836
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	827.940	902.617
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	14.663	0
Finančni prihodki iz posojil - obresti depoziti	145.007	53.219
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.456	6.860
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	1.250
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	8.456	5.610
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.575.731</b>	<b>1.241.711</b>

Finančni prihodki so se v letu 2024 glede na leto 2023 močno povežali. Rast finančnih prihodkov iz deležev je posledica večjega obsega 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**

<b>FINANČNI ODHODKI v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	507.782	634.754
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	445.086	445.324
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	62.696	189.430
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	5.552	3.317
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	5.552	3.317
<b>SKUPAJ</b>	<b>513.334</b>	<b>638.071</b>

Finančni odhodki so nižji zaradi padca obrestnih mer in vračil glavnice posojil.

**Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico**

<b>Čisti poslovni izid na delnico v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Čisti dobiček	1.069.562	869.122
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869	1.793.869
Osnovni čisti dobiček na delnico	0,60	0,48
Popravljeni čisti dobiček na delnico	0,60	0,48

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 1.1.2024 – 31.12.2024 ustvarila 0,60 EUR čistega poslovnega izida na delnico.

**Pojasnilo: Davki**

<b>DAVEK IZ DOBIČKA v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	10.269.735	9.156.140
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-213.173	-148.134
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje	0	0
<b>Davčno priznani prihodki</b>	<b>10.056.561</b>	<b>9.008.007</b>
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	8.893.479	8.185.152
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-495	-642
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	0	0
<b>Davčno priznani odhodki</b>	<b>8.892.983</b>	<b>8.184.510</b>
<b>RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI</b>	<b>1.163.578</b>	<b>823.497</b>
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	227.141	0
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	0	0
Izuzem odhodkov, ki zadevajo izvzete dividende in dohodke, podobne dividendam, v višini 5 odstotkov izvzetih dohodkov	10.659	7.407
<b>DAVČNA OSNOVA</b>	<b>1.401.377</b>	<b>830.903</b>
<b>DAVČNA IZGUBA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-412.545	-65.429
<b>OSNOVA ZA DAVEK</b>	<b>988.832</b>	<b>765.474</b>
<b>DAVEK (22%)</b>	<b>217.543</b>	<b>145.440</b>
Efektivna davčna stopnja	20%	17%

<b>SPREMEMBA TERJATEV ZA ODLOŽENI DAVEK v EUR</b>	<b>1.1.2024- 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023- 31.12.2023</b>
Stanje odloženih davkov 31.12.2023	89.151	45.577
Terjatev za odloženi davek iz odbitnih začasnih razlik	0	43.574
Zmanjšanje terjatev zaradi izrabe odbitnih začasnih razlik	-89.151	0
Stanje odloženih davkov 31.12.2024	0	89.151

**Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva****Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2024:**

<b>NEOPREDMETENA SREDSTVA IN NEKRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE v EUR</b>	<b>Nekratkoročne premoženjske pravice</b>	<b>Aktivne časovne razmejitve</b>	<b>SKUPAJ</b>
<b>Nabavna vrednost</b>			
Stanje 31.12.2023	652.095	13.099	665.194
Pridobitve	0	22.290	22.290
Odtujitve	0	0	0
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>652.095</b>	<b>35.389</b>	<b>687.484</b>
<b>Popravek vrednosti</b>			
Stanje 31.12.2023	651.095	3.275	654.370
Odprava	0	23.707	23.707
Amortizacija	500	0	500
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>651.596</b>	<b>26.982</b>	<b>678.577</b>
Neodpisana vrednost 31.12.2023	1.000	9.824	10.824
<b>Neodpisana vrednost 31.12.2024</b>	<b>500</b>	<b>8.407</b>	<b>8.907</b>

**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2023:**

<b>NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE v EUR</b>	<b>Dolgoročne premoženjske pravice</b>	<b>Aktivne časovne razmejitve</b>	<b>SKUPAJ</b>
<b>Nabavna vrednost</b>			
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
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>652.095</b>	<b>13.099</b>	<b>665.194</b>
<b>Popravek vrednosti</b>			
Stanje 31.12.2022	648.180	0	648.180
Odprava	0	3.275	3.275
Amortizacija	2.915	0	2.915
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>651.095</b>	<b>3.275</b>	<b>654.370</b>
Neodpisana vrednost 31.12.2022	29.601	13.099	42.700
<b>Neodpisana vrednost 31.12.2023</b>	<b>1.000</b>	<b>9.824</b>	<b>10.824</b>



**Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva****Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2024-31.12.2024:**

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 31.12.2024 znaša 0 EUR.

**Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine****Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2024:**

<b>NALOŽBENE NEPREMIČNINE v EUR</b>	<b>Zemljišča</b>	<b>Zgradbe</b>	<b>Druge naprave in oprema</b>	<b>Nepremičnine v gradnji / pridobivanju</b>	<b>Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin</b>	<b>SKUPAJ</b>
<b>Nabavna vrednost</b>						
Stanje 31.12.2023	4.275.643	81.450.717	11.637.624	1.028.083	301.153	98.693.220
Pridobitve	0	0	0	340.204	1.348.539	1.688.743
Aktivacija	0	2.779.868	1.269.633	-1.028.083	-1.195.915	1.825.503
Odtujitve	0	-6.722.893	-7.034.986	0	0	-13.757.879
Stanje 31.12.2024	4.275.643	77.507.692	5.872.271	340.204	453.777	88.449.587
<b>Popravek vrednosti</b>						
Stanje 31.12.2023	0	51.424.765	10.400.722	0	0	61.825.487
Odtujitve	0	-4.469.705	-7.034.986	0	0	-11.504.691
Amortizacija	0	3.501.065	430.873	0	0	3.931.938
Stanje 31.12.2024	0	50.456.125	3.796.609	0	0	54.252.734
Neodpisana vrednost 31.12.2023	4.275.643	30.025.952	1.236.902	1.028.083	301.153	36.867.733
Neodpisana vrednost 31.12.2024	4.275.643	27.051.566	2.075.662	340.204	453.777	34.196.852

Izločitve naložbenih nepremičnin so vezane na investicije v prenovne nepremičnin.

**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2023:**

<b>NALOŽBENE NEPREMIČNINE v EUR</b>	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>						
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
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>4.275.643</b>	<b>81.450.717</b>	<b>11.637.624</b>	<b>1.028.083</b>	<b>301.153</b>	<b>98.693.220</b>
<b>Popravek vrednosti</b>						
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	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
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>51.424.765</b>	<b>10.400.722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.825.487</b>
<b>Neodpisana vrednost 31.12.2022</b>	<b>4.275.643</b>	<b>32.453.180</b>	<b>0</b>	<b>7.500</b>	<b>780.286</b>	<b>37.516.609</b>
<b>Neodpisana vrednost 31.12.2023</b>	<b>4.275.643</b>	<b>30.025.952</b>	<b>1.236.902</b>	<b>1.028.083</b>	<b>301.153</b>	<b>36.867.733</b>

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 30.6.2024 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 nepremičnin z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli:

<b>Nepremičnina</b>	<b>Datum ocene vrednost</b>	<b>Ocenjena poštena vrednost</b>	<b>Zmanjšano za stroške prodaje</b>
Hotelske nepremičnine	30.06.2024	99.094.000	98.104.000
Poslovne nepremičnine	30.06.2024	24.352.000	24.109.000
		<b>123.446.000</b>	<b>122.213.000</b>

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 upoštevane 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	8.323
v roku 2 - 5 let	33.800
v roku 6- 10 let	36.939
<b>Skupaj</b>	<b>79.062</b>

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.

Knjigovodska vrednost zastavljenih nepremičnin (hotel Lev)	31.12.2023	31.12.2024
	11.117.746 EUR	9.477.340 EUR

### Pojasnilo 13: Nekratkoročne finančne naložbe

#### Gibanje nekratkoročnih finančnih naložb v letu 2024

NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost na dan 31.12.2024	Od tega nekrat. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2024	31.12.2023
Naložbe v druge delnice in deleže	6.846.028	0	6.846.028	4.693.429	-2.101.059	6.846.028	4.253.658
Druge nekrat. fin. naložbe	105.597	0	105.597	88.900	-136.985	105.597	153.683
<b>SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil</b>	<b>6.951.625</b>	<b>0</b>	<b>6.951.625</b>	<b>4.782.329</b>	<b>-2.238.044</b>	<b>6.951.625</b>	<b>4.407.340</b>
Druge nekratkoročna posojila	4.000.000	0	4.000.000	0	-1.513.948	4.000.000	5.513.948
<b>SKUPAJ nekratkoročna posojila</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.513.948</b>	<b>4.000.000</b>	<b>5.513.948</b>
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe</b>	<b>10.951.625</b>	<b>0</b>	<b>10.951.625</b>	<b>4.782.329</b>	<b>-3.751.992</b>	<b>10.951.625</b>	<b>9.921.288</b>

Nekratkoročne finančne naložbe so 31.12.2024 znašale 10.951.625 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, razen posojil, vrednoti po pošteni vrednosti preko izkaza drugega vseobsegajočega donosa, v manjši meri pa preko IPI-ja.

### Gibanje nekratkoročnih finančnih naložb v letu 2023

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
<b>SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil</b>	<b>4.407.340</b>	<b>0</b>	<b>4.407.340</b>	<b>9.940.568</b>	<b>-7.495.638</b>	<b>4.407.340</b>	<b>2.247.301</b>
Druga nekratkoročna posojila	5.513.948	0	0	0	-284.684	5.513.948	5.798.632
<b>SKUPAJ nekratkoročna posojila</b>	<b>5.513.948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-284.684</b>	<b>5.513.948</b>	<b>5.798.632</b>
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe</b>	<b>9.921.288</b>	<b>0</b>	<b>4.407.340</b>	<b>9.940.568</b>	<b>-7.780.322</b>	<b>9.921.288</b>	<b>8.045.933</b>

### Pojasnilo 14: Nekratkoročne poslovne terjatve

#### Nekratkoročne poslovne terjatve v letu 2024

NEKRATKO- ROČNE POSLOVNE TERJATVE v EUR	Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2024	Nekratkoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Uskladitev	Zmanjšanje / oslabitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih				31.12.2024	31.12.2023
Druge nekratkoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	5.238	0	5.238	16.311	0	-11.073	5.238	10.840
<b>SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>5.238</b>	<b>0</b>	<b>5.238</b>	<b>16.311</b>	<b>0</b>	<b>-11.073</b>	<b>5.238</b>	<b>10.840</b>

Nekratkoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

**Nekratkoročne poslovne terjatve v letu 2023**

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
Druge nekratkoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	10.840	0	10.840	5.048	3.364	-575	10.840	3.004
<b>SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>10.840</b>	<b>0</b>	<b>10.840</b>	<b>5.048</b>	<b>3.364</b>	<b>-575</b>	<b>10.840</b>	<b>3.004</b>

**Pojasnilo 15: Terjatve za odložene davke****Terjatve za odložene davke v letu 2024**

TERJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK v EUR	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2023	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2024	31.12.2023
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	0	0	-89.151	0	89.151
<b>SKUPAJ terjatve za odloženi davek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-89.151</b>	<b>0</b>	<b>89.151</b>

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

**Terjatve za odložene davke v letu 2023**

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
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	89.151	43.574	0	89.151	45.577
<b>SKUPAJ terjatve za odloženi davek</b>	<b>89.151</b>	<b>43.574</b>	<b>0</b>	<b>89.151</b>	<b>45.577</b>

**Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe**

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE v EUR	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2024	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2024	31.12.2023
Naložbe v druge delnice in deleže	1.603.314	0	1.603.314	4.887.557	-3.284.243	1.603.314	0
<b>SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil</b>	<b>1.603.314</b>	<b>0</b>	<b>1.603.314</b>	<b>4.887.557</b>	<b>-3.284.243</b>	<b>1.603.314</b>	<b>0</b>
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	11.396.200	-11.396.200	0	0
Druga kratkoročna posojila	3.099.734	0	3.099.734	1.460.734	-467.300	3.099.734	2.106.300
Kratkoročni dani depoziti	123.631	0	123.631	123.631	0	123.631	0
<b>SKUPAJ kratkoročna posojila</b>	<b>3.223.365</b>	<b>0</b>	<b>3.223.365</b>	<b>12.980.565</b>	<b>-11.863.500</b>	<b>3.223.365</b>	<b>2.106.300</b>
<b>SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE</b>	<b>4.826.679</b>	<b>0</b>	<b>4.826.679</b>	<b>17.868.123</b>	<b>-15.147.744</b>	<b>4.826.679</b>	<b>2.106.300</b>

Družba ima na dan 31.12.2024 za 4.826.679 EUR kratkoročnih finančnih naložb.

Kratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila. Vsa dana posojila so zavarovana 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 letu 2023**

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	1.100.000	-1.100.000	0	0
Druga kratkoročna posojila	2.106.300	0	2.106.300	1.774.684	-308.009	2.106.300	639.625
<b>SKUPAJ kratkoročna posojila</b>	<b>2.106.300</b>	<b>0</b>	<b>2.106.300</b>	<b>2.874.684</b>	<b>-1.408.009</b>	<b>2.106.300</b>	<b>639.625</b>
<b>SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE</b>	<b>2.106.300</b>	<b>0</b>	<b>2.106.300</b>	<b>2.874.684</b>	<b>-1.408.009</b>	<b>2.106.300</b>	<b>639.625</b>

**Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve**

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE v EUR	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2024	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednos- ti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini - Union hotels collection d.d.	v skupini - Axor	drugih		31.12.2024	31.12.2023
Kratkoročne terjatve do kupcev	928.391	0	14.663	913.729	0	928.391	448.762
- od tega že zapadle na dan 31.12.2024	335.216	0	14.663	320.553	0	335.216	109.350
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	0	0	0	0	0	0	84
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	110.744	0	0	110.744	0	110.744	165.166
<b>SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>1.039.136</b>	<b>0</b>	<b>14.663</b>	<b>1.024.473</b>	<b>0</b>	<b>1.039.136</b>	<b>614.012</b>

Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljene za posojila.

**Kratkoročne poslovne terjatve letu 2023**

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	0	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	0	165.166	93.657
<b>SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>614.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>614.012</b>	<b>0</b>	<b>614.012</b>	<b>269.590</b>

**Pojasnilo 18: Druga kratkoročna sredstva**

<b>DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Kratkoročno nezaračunani prihodki	14.420	0
Kratkoročno odloženi stroški	2.541	3.275
<b>SKUPAJ</b>	<b>16.961</b>	<b>3.275</b>

**Druga kratkoročna sredstva v letu 2023**

<b>DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA v EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kratkoročno odloženi stroški	3.275	3.795
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.275</b>	<b>3.795</b>

**Pojasnilo 19: Denarna sredstva**

<b>Denarna sredstva v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	353.300	3.653.297
<b>SKUPAJ</b>	<b>353.300</b>	<b>3.653.297</b>

Denarna sredstva na dan 31.12.2024 v znesku 353.300 EUR predstavljajo denar na računu pri poslovni banki ter denar na trgovalnih računih.

**Denarna sredstva v letu 2023**

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

**Pojasnilo 20: Kapital**

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2024 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba je v letu 2024 odkupila 4.047 lastnih delnic po povprečni nakupni ceni 54,92 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 2024 je družba ustvarila 0,60 EUR dobička na delnico. Bilančni dobiček na 31.12.2024 znaša 11.016.499 EUR.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 31.12.2024 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 31.12.2023. 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	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kapital</b>		<b>37.947.255</b>	<b>39.830.038</b>
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		5.204.308	4.755.766
Zakonske rezerve		580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		372.424	153.558
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-372.424	-153.558
Druge rezerve iz dobička		4.624.026	4.175.484
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		1.462.502	1.394.076
Preneseni čisti poslovni izid		9.946.938	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta		1.069.562	869.122

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti za leto 2024 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti v EUR	31.12.2024	Oblikovanje	Odprava	31.12.2023
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	1.462.502	1.929.584	-1.861.158	1.394.076
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.462.502</b>	<b>1.929.584</b>	<b>-1.861.158</b>	<b>1.394.076</b>

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti se nanašajo na vrednotenje finančnih naložb po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa ter vrednotenja IRS.

#### Pojasnilo 21: Odloženi prihodki

Odloženi prihodki v EUR	Odloženi prihodki Prejete državne podpore / Pasivne časovne razmejitev
Stanje 31.12.2023	251.060
Oblikovanje	0
Druge povečanja	0
Koriščenje	38.893
Odprava	0
Druge zmanjšanja	0
Stanje 31.12.2024	212.167

V letu 2024 so se odloženi prihodki koristili na podlagi podpisa dolgoročne pogodbe za hrambo arhivskega gradiva.

**Pojasnilo 22: Finančne obveznosti**

Finančne obveznosti v EUR	Stanje dolga 31.12.2024	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2023
		v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025	v obdobju od 1.1.2026 do 31.12.2026	od 2027 dalje	
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	7.517.561	663.315	663.315	6.190.931	8.180.876
<b>Nekratkoročne finančne obveznosti</b>	<b>7.517.561</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>6.190.931</b>	<b>8.180.876</b>
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	663.315	663.315	0	0	705.141
<i>Druge kratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica Addiko</i>	0	0	0	0	0
<i>Druge kratkoročne finančne obveznosti - obveznica</i>	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti	663.315	663.315	0	0	705.141
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.180.876</b>	<b>1.326.630</b>	<b>663.315</b>	<b>6.190.931</b>	<b>8.886.017</b>

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 + 1,40%.

**Pojasnilo 23: Gibanje sprememb finančnih obveznosti**

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja v EUR	31.12.2024	Denarni tok	Nedelarne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2023
Kratkoročne finančne obveznosti	663.315	-705.141	663.315	705.141
Nekratkoročne finančne obveznosti	7.517.561	0	-663.315	8.180.876
<b>Skupaj obveznosti iz financiranja</b>	<b>8.180.876</b>	<b>-705.141</b>	<b>0</b>	<b>8.886.017</b>

**Gibanje in sprememba v letu 2023**

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja v EUR	31.12.2023	Denarni tok	Nedelarne 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
<b>Skupaj obveznosti iz financiranja</b>	<b>8.886.017</b>	<b>-5.709.987</b>	<b>0</b>	<b>14.596.004</b>

**Pojasnilo 24: Obveznosti za odloženi davek**

OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK v EUR	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2024	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2024	31.12.2023
Odložene obveznosti za davek - finančne naložbe	412.501	412.501	0	412.501	0
<b>SKUPAJ obveznosti za odloženi davek</b>	<b>412.501</b>	<b>412.501</b>	<b>0</b>	<b>412.501</b>	<b>0</b>

**Pojasnilo 25: Poslovne obveznosti**

POSLOVNE OBVEZNOSTI v EUR	31.12.2024	31.12.2023
<b>Nekratkoročne poslovne obveznosti</b>		
Nekratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	3.869.359	3.658.199
<b>Kratkoročne poslovne obveznosti</b>		
Skupaj kratkoročne obveznosti do družb v skupini	62.879	62.879
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	337.298	275.095
Skupaj kratkoročne obveznosti do drugih dobaviteljev	337.298	275.095
Kratkoročne obveznosti do države	203.204	198.574
Ostale kratkoročne poslovne obveznost	44.367	13.500
Kr. vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki	93.020	101.358
Kratkoročne obveznosti za obresti	35.773	0
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	376.364	313.433
<b>SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti</b>	<b>776.541</b>	<b>651.407</b>

**Pojasnilo 26: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah**

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE v EUR	2024
Izvršni direktor	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>0</b>

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

**Pojasnilo 27: Pogojna sredstva in obveznosti**

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca v EUR	31.12.2024	31.12.2023
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	15.280.610	16.464.439
<b>SKUPAJ zabilančna evidenca</b>	<b>15.280.610</b>	<b>16.464.439</b>

Na 31.12.2024 ima Equinox posojilo pri poslovni banki. Stanje posojila pri BKS banki na 31.12.2024 je 8.180.876 EUR. Posojilo je zavarovano 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.

**Pojasnilo 28: Znesek porabljen za revidiranje**

<b>Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila v EUR</b>	<b>2024</b>
Revidiranje računovodskih izkazov za leto 2024 po pogodbi	16.000
Revidiranje ESEF za leto 2024 po pogodbi	2.300
Izvedba pregleda po 545. členu ZGD-1 za leto 2024 po pogodbi	1.200
<b>SKUPAJ</b>	<b>19.500</b>

**Pojasnilo 29: Transakcije s povezanimi strankami**

<b>Transakcije s povezanimi strankami v EUR</b>	<b>AXOR holding d.d.</b>	<b>Union Hotels Collection d.d.</b>	<b>Equinox partners d.o.o.</b>	<b>SKUPAJ</b>
<b>Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI</b>				
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	0	0	2.912	2.912
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	781	0	6.598	7.379
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam v skupini	14.663	0	0	14.663
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.444</b>	<b>0</b>	<b>9.510</b>	<b>24.954</b>
<b>Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI</b>				
Stroški materiala in storitev v skupini	0	0	358.816	358.816
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358.816</b>	<b>358.816</b>
<b>Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE</b>				
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	14.663	0	0	14.663
<b>SKUPAJ</b>	<b>14.663</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.663</b>
<b>Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI</b>				
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	212.167	0	212.167
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	26.799,96	36.000	62.879
<b>SKUPAJ</b>	<b>79</b>	<b>238.967</b>	<b>36.000</b>	<b>275.046</b>
<b>Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND</b>				
Izplačilo dividend za poslovno leto 2024	2.144.600	0	0	2.144.600
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.144.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.144.600</b>

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 2024 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 70,70 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d. d.). Do izbrisa družbe iz registra dne 7.2.2024 je bila povezana oseba tudi družba 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. - v likvidaciji (do izbrisa družbe iz registra dne 7.2.2024) ter EQUINOX PARTNERS, d.o.o. pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2024 ni bilo.

### Pojasnilo 30: Finančni instrumenti in tveganja

#### a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

#### Prejeta posojila:

##### Prejeta posojila in zapadlost v letu 2024

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2024 v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
<b>Nekratkoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	7.517.561	7.517.561	0	663.315	1.989.945	4.864.301
<b>Kratkoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	663.315	663.315	663.315	0	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>8.180.876</b>	<b>8.180.876</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>1.989.945</b>	<b>4.864.301</b>

##### Prejeta posojila in zapadlost v letu 2023

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
<b>Dolgoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	8.180.876	8.180.876	0	663.315	1.989.945	5.527.616
<b>Kratkoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	705.141	705.141	705.141	0	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>8.886.017</b>	<b>8.886.017</b>	<b>705.141</b>	<b>663.315</b>	<b>1.989.945</b>	<b>5.527.616</b>

**Dana posojila:**

<b>IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dana posojila	7.223.365	7.620.248
Neto terjatve do kupcev	928.391	448.762
Denarna sredstva	353.300	3.653.297
Sredstva iz pogodb s kupci	0	0
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	7.988.508	4.407.340
Finančna sredstva vrednotena preko izkaza poslovnega izida	566.431	0
<b>Skupaj</b>	<b>17.059.995</b>	<b>16.129.647</b>

<b>IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU v EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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
<b>Skupaj</b>	<b>16.129.647</b>	<b>19.669.374</b>

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:**

<b>ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2024</b>
nezapadle	320.553	0
do 30 dni	19.974	0
od 31 do 60 dni	31.610	0
od 61 do 90 dni	25.190	0
nad 90 dni	531.066	0
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>928.391</b>	<b>0</b>

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
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>448.762</b>	<b>0</b>

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 redno prejema plačila najemnin.

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2024 v EUR	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
<b>Nekratkoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	7.517.561	7.517.561	0	663.315	1.989.945	4.864.301
<b>Kratkoročne finančne obveznosti</b>						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	663.315	663.315	663.315	0	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>8.180.876</b>	<b>8.180.876</b>	<b>663.315</b>	<b>663.315</b>	<b>1.989.945</b>	<b>4.864.301</b>

## c) Obrestno tveganje

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.

<b>Obrestno tveganje v EUR</b>	<b>Višina obresti v EUR</b>	<b>Pon.povprečna obrestna mera v %</b>
<b>Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2024</b>	<b>445.086</b>	<b>5,216%</b>
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	530.421	6,22%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	359.752	4,22%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	573.088	6,72%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	317.085	3,72%

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

<b>Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	0	0
<b>Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finančna sredstva	11.461.115	10.212.916
Finančne obveznosti	8.180.876	8.886.017
<b>Finančni instrumenti, ki se ne obrestujejo</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finančna sredstva	4.317.189	1.814.672
Finančne obveznosti	0	0
<b>Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	0	0
<b>Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Finančna sredstva	10.212.916	7.868.666
Finančne obveznosti	8.886.017	14.596.004
<b>Finančni instrumenti, ki se ne obrestujejo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Finančna sredstva	1.814.672	177.267
Finančne obveznosti	0	0

## 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:

<b>FINANČNA STABILNOST v EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finančne obveznosti	8.180.876	8.886.017
Denarna sredstva	353.300	3.653.297
Instrumenti denarnega trga	1.160.513	0
<b>Neto finančne obveznosti</b>	<b>6.667.062</b>	<b>5.232.720</b>
EBITDA	6.221.899	5.937.396
<b>Finančna stabilnost (v %)</b>	<b>1,07</b>	<b>0,87</b>

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

#### e) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščeni in voljnimi strankami v premišljenem 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 924.462,25 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.

<b>POŠTENA VREDNOST v EUR</b>	Knjigovodska vrednost 31.12.2024	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2024	Knjigovodska vrednost 31.12.2023	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2023
<b>Sredstva merjena po pošteni vrednosti</b>	<b>8.554.939</b>	<b>7.524.880</b>	<b>0</b>	<b>1.030.059</b>	<b>8.554.939</b>	<b>4.407.340</b>	<b>3.352.648</b>	<b>0</b>	<b>1.054.692</b>	<b>4.407.340</b>
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	8.554.939	7.524.880	0	1.030.059	8.554.939	4.407.340	3.352.648	0	1.054.692	4.407.340
<b>Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita</b>	<b>8.505.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.505.057</b>	<b>8.505.057</b>	<b>11.722.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.722.307</b>	<b>11.722.307</b>
Dana posojila	7.223.365	0	0	7.223.365	7.223.365	7.620.248	0	0	7.620.248	7.620.248
Poslovne terjatve do kupcev	928.391	0	0	928.391	928.391	448.762	0	0	448.762	448.762
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	353.300	0	0	353.300	353.300	3.653.297	0	0	3.653.297	3.653.297
<b>Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita</b>	<b>8.581.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.581.053</b>	<b>8.581.053</b>	<b>9.223.991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.223.991</b>	<b>9.223.991</b>
Finančne obveznosti	8.180.876	0	0	8.180.876	8.180.876	8.886.017	0	0	8.886.017	8.886.017
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	400.177	0	0	400.177	400.177	337.974	0	0	337.974	337.974

<b>POŠTENA VREDNOST v EUR</b>	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
<b>Sredstva merjena po pošteni vrednosti</b>	<b>4.407.340</b>	<b>3.352.648</b>	<b>0</b>	<b>1.054.692</b>	<b>4.407.340</b>	<b>2.247.301</b>	<b>1.140.405</b>	<b>0</b>	<b>1.106.896</b>	<b>2.247.301</b>
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	4.407.340	3.352.648	0	1.054.692	4.407.340	2.247.301	1.140.405	0	1.106.896	2.247.301
<b>Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita</b>	<b>11.722.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.722.307</b>	<b>11.722.307</b>	<b>11.722.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.722.307</b>	<b>17.422.073</b>
Dana posojila	7.620.248	0	0	7.620.248	7.620.248	6.438.257	0	0	6.438.257	6.438.257
Poslovne terjatve do kupcev	448.762	0	0	448.762	448.762	175.932	0	0	175.932	175.932
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	3.653.297	0	0	3.653.297	3.653.297	10.807.884	0	0	10.807.884	10.807.884
<b>Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita</b>	<b>9.223.991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.223.991</b>	<b>9.223.991</b>	<b>9.223.991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.223.991</b>	<b>14.727.452</b>
Finančne obveznosti	8.886.017	0	0	8.886.017	8.886.017	14.596.004	0	0	14.596.004	14.596.004
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	337.974	0	0	337.974	337.974	131.448	0	0	131.448	131.448

### 3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov razen že razkritih v poslovnem delu letnega poročila, ki bi zahtevali popravek letnih izkazov ali dodatna razkritja k njimi po zaključku obračunskega obdobja družba ni zabeležila.

### 3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2024-31.12.2024.

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.

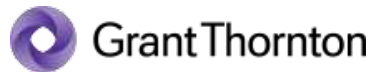
Davčne oblasti lahko kadarkoli v petih letih po poteku leta, v katerem je treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družb, kar lahko posledično pomeni nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka in dajatev. Upravni odbor družbe ni seznanjen z okoliščinami, ki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

Izvršni direktor

Matej Rigelnik

Ljubljana, 12.2.2025

### 3.1.9 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.



#### 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 2024 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter 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 2024 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 to zadevo. Zato je revizija

---

grantthornton.si

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 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 2024 znaša 34.196.852 evrov, so pomembne za računovodske izkaze, saj predstavljajo 66,5 % bilančne vsote družbe na ta dan. Posloводство 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 občutljivosti 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 posloводство. 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, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство družbo 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 zbuja dvom v sposobnost družbe, 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 družbe 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 in odgovoren pooblaščen revizor

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 2024, imenovali na seji skupščine dne 12. junija 2024. Obvezne revizije družbe opravljamo nepretrgoma od revizije za poslovno leto končano na dan 31. decembra 2021.

V imenu revizijske družbe Grant Thornton Audit d.o.o. je za opravljeno revizijo odgovoren pooblaščen revizor Tomaž Mahnič.

### 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 12. februarja 2025.

### 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 ("ESEF")

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 2024 (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 2024

(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 pripravljeni 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 2024, ki so vključeni v letno poročilo, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Grant Thornton Audit d.o.o.  
Ljubljana, 12. februar 2025

Pooblaščen revizor:

Tomaž Marinič

---

grantthornton.si



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](mailto:info@eqnx.si)

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

