



REVIDIRANO LETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za

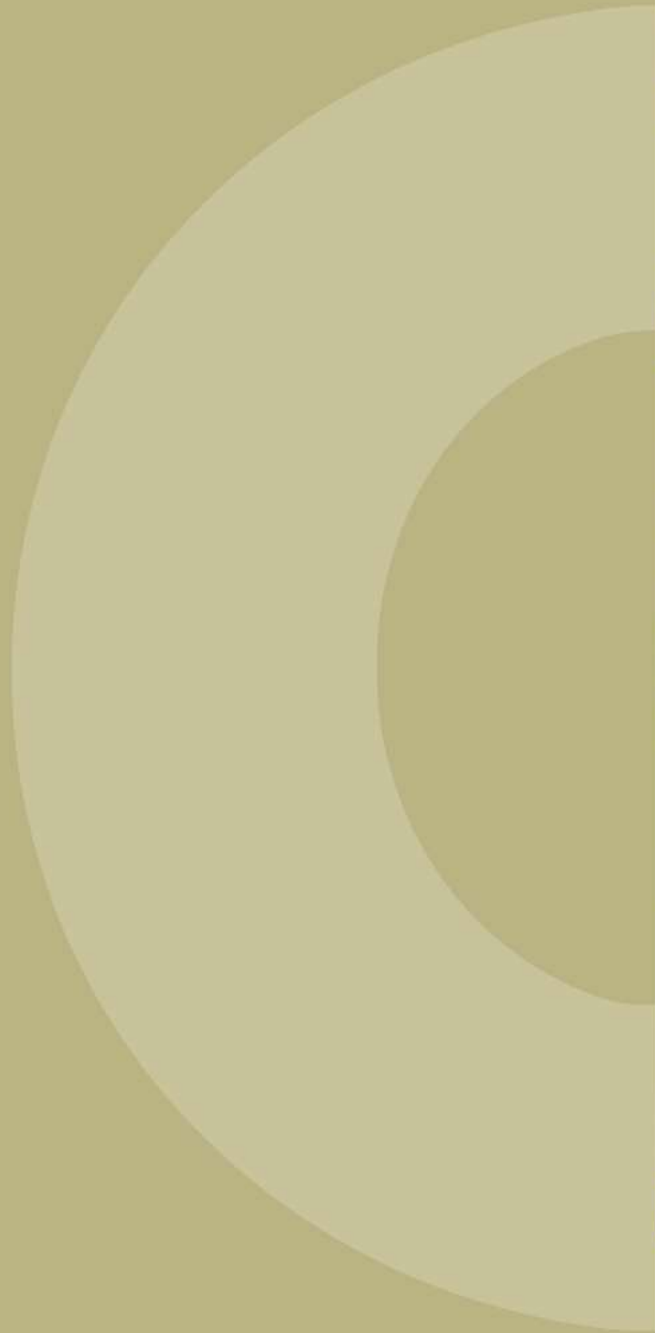
2021

EQUINOX





Kazalo



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | UVOD | 4 |
| 1.1 | KLJUČNI PODATKI | 4 |
| 1.2 | PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.1 | 6 |
| 1.3 | UVODNA POJASNILA | 7 |
| 1.4 | IZJAVA O ODGOVORNOSTI | 7 |
| 1.5 | PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA | 9 |
| 1.6 | IZJAVA O UPRAVLJANJU | 10 |
| 1.7 | IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB | 12 |
| 2. | POSLOVNO POROČILO | 13 |
| 2.1 | Gospodarska slika | 13 |
| 2.2 | Lastniška struktura in delnica | 16 |
| 2.3 | Poročilo o poslovanju | 17 |
| 2.4 | Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 3.5. – 31.12.2021 | 22 |
| 2.5 | Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja | 22 |
| 2.6 | Pričakovan razvoj v bodoče | 23 |
| 2.7 | Posli s povezanimi osebami | 24 |
| 2.8 | Upravni odbor in izvršni direktorji | 25 |
| 2.9 | UPRAVLJANJE S TVEGANJI | 27 |
| 2.9.1 | Strateška in poslovna tveganja | 28 |
| 2.9.2 | Operativna tveganja | 29 |
| 2.9.3 | Finančna tveganja | 30 |
| 2.10 | TRAJNOSTNI RAZVOJ | 32 |
| 2.10.1 | RAZVOJ IN RAZISKAVE | 32 |
| 2.10.2 | DRUŽBENA ODGOVORNOST | 32 |
| 2.10.3 | SKRB ZA OKOLJE | 32 |
| 2.10.4 | ENERGETSKA UČINKOVITOST | 33 |
| 2.10.5 | KAKOVOST POSLOVANJA | 33 |
| 3. | LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI | 40 |
| 3.1 | LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. | 40 |
| 3.1.1 | IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA | 40 |
| 3.1.2 | IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA | 41 |
| 3.1.3 | IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA | 42 |
| 3.1.4 | IZKAZ GIBANJA KAPITALA | 44 |
| 3.1.5 | IZKAZ DENARNIH TOKOV | 45 |
| 3.1.6 | POJASNILA K MEDLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. | 46 |
| 3.1.7 | DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA | 81 |
| 3.1.8 | IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA | 81 |
| 3.1.9 | POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. | 82 |
| 4. | STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. | 84 |

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

| Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR) | 3.5.2021 - 31.12.2021 | 3.5.2021 - 30.6.2021 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Čisti prihodki od prodaje | 4.476 | 1.284 |
| EBITDA | 2.879 | 802 |
| - EBITDA marža | 64,3% | 62,5% |
| FFO | 2.891 | 902 |
| - na delnico | 1,61 | 0,50 |

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

| Knjigovodska in poštena vrednost kapitala | | | | |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Knjigovodska vrednost | 31.12.2021 | | 30.06.2021 | |
| Sredstva | 55.038.930 | 100% | 56.566.726 | 100% |
| - opredmetena osnovna sredstva | 2.953.233 | 5,4% | 2.241.020 | 4,0% |
| - naložbene nepremičnine | 34.841.061 | 63,3% | 37.740.825 | 66,7% |
| Kapital | 40.060.034 | 72,8% | 40.011.085 | 70,7% |

| Poštena vrednost | 31.12.2021 | | 30.06.2021 | |
|--|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Sredstva | 118.508.636 | 100% | 117.848.881 | 100% |
| - hotelske nepremičnine | 86.302.000 | 72,8% | 86.302.000 | 73,2% |
| - ostale nepremičnine | 14.962.000 | 12,6% | 14.962.000 | 12,7% |
| - ostale naložbe | 17.244.636 | 14,6% | 16.584.881 | 14,1% |
| Kapital | 103.529.740 | 87,4% | 101.293.240 | 86,0% |
| Neto vrednost sredstev (NAV) | 103.529.740 | | 101.293.240 | |
| Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico | 57,7 | | 56,5 | |

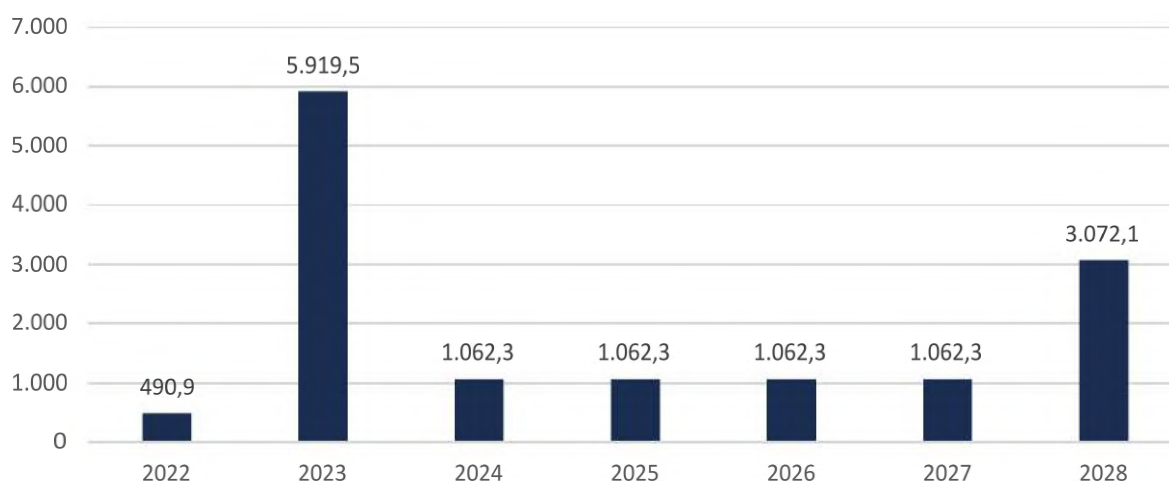
| Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2021 | v EUR | v % | v EUR na m ² |
|---|--------------------|-------------|-------------------------|
| Hotelske nepremičnine | 86.302.000 | 85,2% | 1.688 |
| Poslovne nepremičnine | 14.962.000 | 14,8% | 1.150 |
| Skupaj: | 101.264.000 | 100% | 1.579 |

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR; Ocenjene vrednosti nepremičnin je v revidiranem medletnem poročilu družbe Equinox d.d. za obdobje 3.5. do 30.6.2021 pregledal in potrdil revizor Ernst & Young. Vrednost na kvadratni meter je izračunana na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin deljene s številom kvadratnih metrov.

| Finančni dolg | 13.995.404 | 14.191.599 |
|---|--------------------|--------------------|
| Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo | 7.298.384 | 6.003.801 |
| Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo | 6.305.041 | 6.003.801 |
| Neto vrednost sredstev (NAV) | 103.529.740 | 101.293.240 |
| LTV - primarna likvidnost | 7,0% | 5,9% |
| LTV - sekundarna likvidnost | 6,1% | 5,9% |
| Ciljni LTV skladno s strateškim planom | 25,0% | 25,0% |
| Maksimalen LTV skladno s strateškim planom | 35,0% | 35,0% |

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec leta 2021 znašalo 7,0%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 6,1%. Zadolženost je bila konec leta močno pod ciljno višino zadolženosti skladno s strateškim planom.

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



1.2 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.1

Splošni podatki na dan 31.12.2021

| | |
|------------------------------|--|
| 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 evrov |
| Število delnic: | 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z oznako EQNX |
| Število lastnih delnic: | družba nima v lasti lastnih delnic |
| 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 31.12.2021 nima zaposlenih |
| Obvladujoča družba: | Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 75,52% 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 delniškim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja Revidirano letno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2021.

Letni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 31. decembra 2021, so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2021 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 poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2021 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.

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 2021 in s tem tudi z njunim celotnim letnim poročilom.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik
V Ljubljani, 15.4.2022



1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke in spoštovani delničarji,

Vse ima svoj čas. Nam je bila zgodovina nakupov na kapitalnih trgih. Javne nepremičninske družbe predzato smo prevzeli v imenu družbe, delničarjev in postavljamo enega najpomembnejših temeljev svetovnih dnosti odgovornost za poslovno, finančno in boraž-vstopom Equinoxa na Ljubljansko borzo pa so javsko reorganizacijo družbe. Equinox je postal slovenski vlagatelj in lokalni kapitalski trg dobili nepremičninska družba in ena prvih zasebnih družb investiranja v nov naložbeni razred. S finan-ki je svoje delnice uvrstila na slovenski kapitalni trg nakupa hotela Diana v Murski Soboti smo Tega dejanja ni mogoče ponoviti. Samo enkrat smo mogli k rešitvi prostorske stiske Doma starejših Finančno, poslovno in organizacijsko prestrukturiranje. Dolgoročno bo nakup omogočil razvoj cen-je prineslo pozitivne učinke za vse deležnike družbe mesta Murske Sobote s čimer družba dokazuje, Delničarji, ki so v letih 2017 in 2018 vstopili v lastniške finančnih zasleduje tudi nefinančne cilje in s strukturo so v tem obdobju do kotacije družbe Equinox aktivno prispeva k razvoju lokalnih skupnosti ter realizirali več 25% letni donos, slednji bistveno dolgoročno trajnostnemu poslovanju. Razmere so ga donosnost indeksa slovenskih delnic v omejenem obdobju, ne pa tudi nerešljive. Bili smo že v težjih. In obdobju. Število delničarjev se je od začetka kotacije rešili smo jih. V novo obdobje zgodovine družbe, ki se povečalo za več kot 30%. Občutno pa se je povečal tudi promet z delnico. Prav tako smo prva javna nepremičninska družba iz Slovenije ter regije, ki smo postali člani največjega združenja javnih nepremičninskih družb v Evropi – EPRA (European Public Real Estate Association). Nov poslovni model je popolnoma pripravljen, 15.4.2022

vaš pri direktor, Matej Rigelnik



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 2021.

Organi vodenja in nadzora družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 31.12.2021 – 31.12.2021 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 in www.zdruzenje-ns.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 31.12.2021 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 do konca leta 2021 še niso bile uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze. V letu 2021 so tekle intenzivne priprave za uvrstitev v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze (standardna kotacija) z delnicami EQNX se je pričelo 31.1.2022. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Ker je bila v sodni register vpisana delitev prenosne družbe Union Hotels Collection d.d. in oddelitev dela premoženja ter prenos na novoustanovljeno družbo EQUINOX, je bila izvršena tudi sprememba podatkov o obveznici z oznako GHU1 (obveznica je bila izdana 24.6.2020, z zapadlostjo 24.06.2023, nominalni znesek enega lota znaša 100.000,00 EUR, izdanih je bilo 50 lotov v skupni vrednosti 5.000.000,00 EUR, obrestna mera znaša 3,40% letno). Novoustanovljena družba EQUINOX d.d. je tako postala izdajatelj obveznic z oznako GHU1. Terjatve iz obveznice niso posebej zavarovane, za izplačilo celotnih obveznosti družba Equinox d.d. jamči z vsem svojim premoženjem. Obveznice so uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev.

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.

Družba bo v letu 2022 tudi formalno sprejela Politiko raznolikosti.

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

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

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

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

Skupščina odloča z večino oddanih glasov, če zakon ali statut družbe ne določa drugače. S 3/4 (trietrtinsko) 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 in revizijska komisija

V obdobju od dneva vpisa družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. v register do dneva objave poročila je prišlo do sprememb v upravljanja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.. G. Tadej Počivavšek je podal odstopno izjavo z mesta predsednika in člana upravnega odbora. Prvi upravni odbor je bil imenovan na podlagi sprejetega skupščinskega sklepa o delitvi družbe UNION HOTELS COLLECTION d.d., člani upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. pa so bili ponovno imenovani in potrjeni na skupščini družbe dne 23.8.2021.

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 letu 2021 in 2022 zasedala na treh sejah, na katerih je obravnavala Medletno poročilo družbe za leto 2021, preverjala je obvladovanja tveganj, nadzirala odnose družbe z zunanjih revizorjem, odločala o imenovanju revizorja in poročala o svojih izsledkih upravnemu odboru ter obravnavala poročilo o reviziji letnega poročila za poslovno leto 2021 ter ga potrdila in oblikovala predlog upravnemu odboru družbe za sprejem revidiranega letnega poročila za poslovno leto 2021.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 15.4.2022

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član



V Ljubljani, 15.4.2022

1.7 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

V letu 2021 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 letu 2021 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa v letu 2021.

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

Upravni odbor in izvršni direktor niso sprejeli posebnega dokumenta z naslovom Politika raznolikosti (Priporočilo 4), vendar v celoti spoštujejo in upoštevajo določila kodeksa ter zasledujejo ciljno raznolikost članov upravnega odbora glede starosti, izobrazbe, spola in drugih osebnih značilnosti. Družba bo v letu 2022 tudi formalno sprejela Politiko raznolikosti.

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 2021 ni izplačala.

V Ljubljani, 15.4.2022

2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Svetovno gospodarstvo nadaljuje pot postopnega, neenakomernega a hitrega okrevanja saj so se z razvojem različnih cepiv, njihovo distribucijo ter izvajanjem cepljenja obeti za izhod iz svetovne zdravstvene in gospodarske krize močno izboljšali. Izraziti so tudi podporni ukrepi ekonomskih politik.

Makroekonomske napovedi za Slovenijo ostajajo ugodne. Gospodarsko okrevanje je široko osnovano, spodbudne so tudi razmere na trgu dela. Inflacijo v zadnjih mesecih krepi zlasti rast cen energentov ter težave v svetovnih dobavnih in proizvodnih verigah. Najnovejša napoved kaže, da bo gospodarska rast letos 4,0 %, v letih 2023 in 2024 pa 3,3 % oziroma 2,6 %. Inflacija naj bi po napovedih Banke Slovenije znašala 3,8 %, v letih 2023 in 2024 pa 1,8 % oziroma 2,0 %. Osrednjo napoved spremljajo povečanja tveganja in negotovosti v povezavi z ukrajinsko – rusko krizo, ki bi lahko pomembno vplivali na gospodarsko aktivnost in inflacijo. Gospodarska aktivnost v Sloveniji naj bi bila v napovednem obdobju podprta tako z domačim povpraševanjem kot z izvozno aktivnostjo podjetij. Rast naj bi poganjala zlasti potrošnja gospodinjstev, podkrepljena z ugodnimi razmerami na trgu dela, ter investicijska aktivnost podjetij in države, ki jo bodo podpirale tudi naložbe, sofinancirane iz podpornih shem EU za krepitev gospodarske aktivnosti in odpornosti po epidemiji. Z razreševanjem neskladij med ponudbo in povečanim povpraševanjem, ki je v pretežni meri posledica varčevanja v mesecih po izbruhu pandemije in manjše dostopnosti nekaterih dobrin in storitev zaradi ukrepov za omejitev širjenja okužb, se bodo po pričakovanih umirile razmere na svetovnih trgih surovin ter odpravila ozka grla v dobavnih in proizvodnih verigah. Zasebno potrošnje bodo poganjale ugodne razmere na trgu dela, spodbudna ostaja tudi kupna moč gospodinjstev, kar so po izbruhu epidemije zagotavljale podporno naravnane ekonomske politike. Ukrepi za ohranjanje delovnih mest so pripomogli k hitremu okrevanju zaposlenosti, ki je že letos presegla predkrizno raven, spodbudni pa so tudi obeti. Nadaljnja rast zaposlenosti se bo odražala v zmanjševanju stopnje brezposelnosti, ki se bo v letu 2022 spustila pod doslej najnižjo raven iz leta 2008. Podjetja se bodo ob tem še naprej soočala s pomanjkanjem delovne sile, kar bodo ob neugodnih demografskih trendih v pomembni meri premoščala z zaposlovanjem

tujih delavcev. V takšnih razmerah se krepijo plačni pritiski, ki bodo ob pričakovanem dvigu minimalne plače ključno vplivali na plačna gibanja v napovednem obdobju. V naslednjem letu se bodo plače zaradi enkratnih dejavnikov, povezanih s pretežno odpravo izplačil z epidemijo povezanih dodatkov k plačam, v sektorju država nekoliko znižale, v zasebnem sektorju pa bo rast ob zgodovinsko ugodnih razmerah na trgu dela in povišani inflaciji 4,4-odstotna. V nadaljevanju napovednega obdobja bo skupna rast plač v povprečju 3,7-odstotna, pri čemer ocenjujemo, da bi nadaljnji pospeški v rasti plač zaradi prehitevanja rasti produktivnosti lahko še v večji meri vodili v prelihanje stroškov dela v končne cene. Rast cen življenjskih potrebščin bo naslednje leto v povprečju 3,8-odstotna, pri čemer pričakujemo, da bo v začetku leta ostala na povišanih ravneh. Inflacijske pritiske v zadnjih mesecih krepijo zlasti neskladja na energetskih trgih ter težave v svetovnih dobavnih in proizvodnih verigah, ki so po pričakovanih pretežno prehodnega značaja. Poganjalo jo bo predvsem naraščanje cen storitev, ki bodo po letošnji skromni rasti zaradi metodološko pogojene spremembe uteži že naslednje leto porasle za več kot 3,0 %. Epidemiološke razmere še vedno ostajajo pomemben dejavnik negotovosti makroekonomskih napovedi. Poleg osrednje napovedi so bili zato pripravljene alternativni scenariji gospodarskih gibanj v Sloveniji. Ključno negotovost predstavljajo zlasti razmere v Ukrajini ter morebitne nove različice virusa, proti katerim trenutna zaščita, dosežena s cepljenjem ali prebolevnostjo, ne bi zadoščala. V osrednji napovedi predvidevamo uspešno obvladovanje zdravstvenih razmer brez uvajanja najstrožjih nefarmakoloških ukrepov. Ti bi bili potrebni v primeru močnejšega poslabševanja zdravstvenih razmer, kar bi upočasnilo gospodarsko rast. Na drugi strani bi se morebitna hitrejša zmožnost prilagajanja podjetij in gospodinjstev novim razmeram ter večje zaupanje v gospodarstvu zlasti naslednje leto odrazila v nekoliko višji gospodarski rasti. Napoved spremljajo tudi druga tveganja, ki bi lahko ob uresnitvi pomembno vplivala na gospodarsko rast in inflacijo. Ob negotovem razvoju epidemije so izrazitejša tudi neskladja med ponudbo in povpraševanjem na svetovnih trgih surovin, predvsem energentov, mednarodno menjavo blaga in storitev pa omejujejo ozka grla v dobavnih verigah. Poleg tega se na trgu dela, kjer se podjetja soočajo s pomanjkanjem

delovne sile, krepijo plačni pritiski. Pričakujemo, da se bodo zdravstvene razmere in pogoji v dobavnih verigah v letošnjem letu izboljšali, vendar je razvoj dogodkov težko predvidljiv. Podaljševanje tovrstnih razmer bi nadalje krepilo rast cen blaga in storitev, kar bi imelo negativne učinke na kupno moč gospodinjstev in na investicijski potencial podjetij. Ob tem bi se povečevali plačni pritiski, ki bi lahko vodili v t. i. plačno-inflacijsko spiralo, ko bi podjetja vse višje stroške dela prelivala v končne cene. Ob tem poudarjamo tudi metodološki vpliv rednih letnih sprememb uteži v potrošniški košarici življenjskih potrebščin, ki bi se naslednje leto lahko odrazil v nekoliko višji in bolj spremenljivi inflaciji, merjeni z indeksom HICP.

S prehodno stabilizacijo epidemioloških razmer, sproščanjem nekaterih omejitvenih ukrepov in večjim optimizmom glede izhoda iz krize se je lani aktivnost doobra obnovila. Ob nadaljnji krepitvi gospodarske rasti v najpomembnejših partnericah iz držav EU, ki je v drugem četrtletju letos precej preseгла pričakovanja, se je gospodarska aktivnost v Sloveniji prvič od začetka krize opazneje povečala. Domače in mednarodne institucije za letos in prihodnje leto ob še vedno precejšnjih negotovostih napovedujejo solidno okrevanje, tako naj bi bila predkrizna raven BDP dosežena leta 2022.

Če je turizem v Sloveniji še leta 2019 predstavljal 10,6% našega BDP prevedeno v EUR-e je to pomenilo ustvarjenih 5,2 milijarde EUR prihodkov se je lani omenjeni delež znižal na 6,5% ustvarjenega BDP z ustvarjenimi prihodki v višini 3 milijarde EUR. Upad turističnih prihodkov je bil torej 42,3%, upad bi bil seveda še bistveno višje če ne bi vlada za vse slovenske državljane uvedla t.i. turističnih bonov. Če so tuji gostje k ustvarjenemu slovenskemu izvozu doprinesli 2,9 milijarde EUR kar je predstavljalo 7% slovenskega izvoza v letu 2019 se je v času Covid ukrepov omenjeni delež znižal na zgolj 2,8% ustvarjenega slovenskega izvoza v višini 960 mio EUR, torej je bil upad tujih gostov kar 7x večji kot je znašal upad domačih gostov. A se trend obrača. Še posebej so analitiki optimistični glede prihodnjega razvoja turistične panoge, kar upamo in verjamemo bo seveda pozitivno vplivalo na poslovanje našega največjega najemnika družbo Union Hotels Collection. Če so ljudje v času Covid-a predvsem kupovali fizične dobrine, analitiki največjih svetovnih bank napovedujejo, da bi v t.i. post Covidnem obdobju okrevala predvsem storitvena dejavnost, in znotraj te turistična dejavnost. Ljudje po svetu naj bi množično »nadomestili izpad turističnih potovanj«, ki so bila zaradi vseh sprejetih ukrepov za zavezitev epidemije močno

otežena v minulih dveh letih. Tudi v našem glavnem mestu je izboljššan trend prihodov predvsem tujih turistov. Trend se še izboljšuje in dobiva pospešek. Največ nočitev so turisti (tako domači kot tuji) opravili avgusta lani, in sicer preko 200.000 (indeks rasti glede na avgust l. 2020 + 215%). Jeseni je bilo, zaradi ponovno uvedenih ukrepov za zavezitev epidemije, tako prihodov kot nočitev manj (kar je seveda tudi pogojeno s t.i. sezonsko komponento), kot kažejo podatki je bilo novembra lani v Ljubljani opravljenih nekaj manj kot 79.000 nočitev, kar pa je pomembno je, da je indeks rasti glede na leto 2020 znašal kar + 694% (vir: **Podatki o prihodih in nočitvah v letu 2021 »Visit Ljubljana**). Veseli nas, da močno okreva dejavnost, ki je središče naše poslovne dejavnosti torej nepremičninski sektor. Cene nepremičnin se po vsem svetu dvigujejo, tako tudi v Sloveniji. Najbolj se zvišujejo cene nepremičnin na najbolj atraktivnih lokacijah v našem glavnem mestu. Po našem mnenju je seveda to povezano tako s samo lokacijo nepremičnin kot tudi naraščajočo inflacijo. Nepremičnine pa so, kot je splošno znano, odlično zavarovanje pred naraščajočo inflacijo.

V lanskem letu je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020 oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin so občutno poskočile (razlogov je seveda več od omejene ponudbe stanovanj do ohlapne monetarne politike evropske centralne banke in seveda višje inflacije). Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je lani na začetku leta najprej upadlo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca letos trgovanje z nepremičninami ponovno oživel, tako da je bilo ob koncu lanskega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo. Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš, kot tudi poslovnih nepremičnin. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8%, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici lanskega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj

rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni). Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja (kar naj bi se po napovedih ECB v letošnjem letu spremenilo z zaostrovanjem monetarne politike in z njo boja proti naraščajoči inflaciji), po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo ter v zadnjem obdobju še posebej cen materialov in s tem rast celotnih gradbenih stroškov, ki so posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije, v zadnjem obdobju pa še posebej zaradi ukrajinsko – ruske krize. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008. Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.

Na epidemijo se je trg poslovnih nepremičnin odzval drugače kot trg stanovanjskih nepremičnin. Upad prometa s poslovnimi nepremičninami je bilo po prvi razglasitvi epidemije v prvem polletju 2020 precej večji. Tudi okrevanje trga poslovnih nepremičnin je bilo vse do letošnjega prvega polletja precej počasnejše, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju po poslovnih in trgovskih prostorih zaradi negotovosti podjetij glede gospodarskih posledic epidemije. Prava oživitev trga poslovnih nepremičnin je nastopila šele v drugi polovici lanskega leta, ko se je število kupoprodajnih poslov povečalo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

SURS spremlja od 2021 poleg stanovanjskih nepremičnin tudi gibanje cen poslovnih nepremičnin. Cene teh so se od 2008 do 2014 hitro zniževale (in se znižale za 29,2 %), potem so se postopno dvigale, a so bile leta 2020 v povprečju še vedno za 18,8% nižje kot v 2008, ko so bile najvišje.

Poslovne nepremičnin so pomemben del nepremičninskega trga, poznavanje gibanja cen na tem pod-trgu zato pripomore k boljšemu razumevanju tokov na celotnem trgu nepremičnin. Od prodaj vseh vrst poslovnih nepremičnin (industrijsko-skladiščnih, turističnih, transportno-komunikacijskih, kmetijskih, pisarniških, trgovsko-storitvenih) je v Sloveniji za izračun četrletnih indeksov prodajnih cen dovolj obsežna le prodaja lokalov in pisarn. Četrletni indeksi cen poslovnih nepremičnin izdatno nihajo. To ni značilno le za Slovenijo, ampak tudi za druge države. Razlog za nihanje omenjenih indeksov je velika raznolikost prodanih nepremičnin, uporabljenih za izračun indeksa cen lokalov ali pisarn. Na nihanje (volatilnost) indeksov cen poslovnih nepremičnin v Sloveniji znatno vpliva majhnost nepremičninskega trga. Za izračun indeksov cen poslovnih nepremičnin v obdobju 2015–2020 je bilo v vsakem četrletju v povprečju na voljo le 180 prodaj pisarn in 169 prodaj lokalov. V prvem četrletju 2021 pa je bilo zaradi vpliva pandemije na voljo le 111 prodaj lokalov in 109 prodaj pisarn. Cene poslovnih nepremičnin so bile najvišje v letu 2008. Po nastopu finančne krize so se zniževale, in sicer vse do leta 2014, ko so dosegle cenovno dno, bile so za 29,2 % nižje kot v 2008. Od tedaj naprej so povprečne letne cene poslovnih nepremičnin zmerno naraščale, a so bile v letu 2020 še vedno za 18,8 % nižje kot v 2008. Gibanje cen poslovnih nepremičnin v letih od 2008 do 2015 je bilo podobno gibanju cen stanovanjskih nepremičnin, po tem letu pa so cene stanovanjskih nepremičnin naraščale precej hitreje kot cene poslovnih nepremičnin in so v letu 2020 že presegle tiste iz leta 2008. Cene pisarn so bile tako v prvem četrletju 2021 za 14,0 % višje kot v povprečju v letu 2015, cene lokalov pa le za 5,2 % (vir: **Indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2008 - 1. četrletje 2021 (stat.si)**).

Kar nam vliva dodatnega optimizma je spoznanje, da tip nepremičnin, ki trenutno predstavlja glavnino naših nepremičnin, močno okreva. Do neke mere logično saj so transakcije z njimi v začetnih fazah epidemije zaradi vseh negotovosti povezanih z njo ter predvsem z vsem kar se je dotikalo turističnih panog, skoraj presahnile. V minulem letu pa se je prodajna aktivnost hotelskih verig okrepila, predvsem pa so bile sklenjene cene hotelskih poslov že povsem primerljive s cenami doseženimi pred izbruhom epidemije, primer take prodaje je prodaje 4. največje hrvaške hotelske verige oz. njen 70% lastniški delež dubajskemu Eagle Hills za preko 100 milijonov EUR sredi lanskega leta (vir: Finance; **Hrvaška hotelska veriga Sunce Hoteli za več kot 100 milijonov evrov v roke Eagle Hillsa iz Dubaja**).

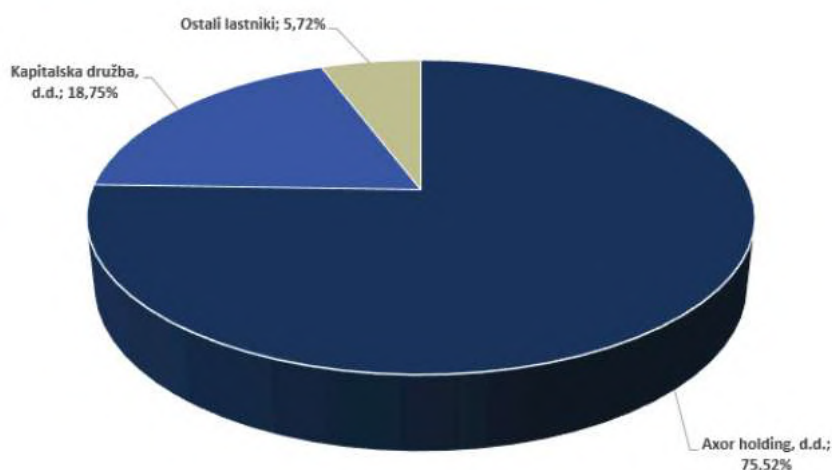
2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2021 znašal 5,691.826,00 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SI0031117813.

Na dan 31.12.2021 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 371 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2021:

| Lastniška struktura | Št. delnic | % lastništva |
|------------------------------------|------------------|--------------|
| 1 Axor holding, d.d. | 1.354.767 | 75,52% |
| 2 Kapitalska družba, d.d. | 336.421 | 18,75% |
| 3 Union Hotels Collection, d.d. | 29.091 | 1,62% |
| 4 Raiffeisen Bank International AG | 5.809 | 0,32% |
| 5 Clarinos d.o.o. | 3.100 | 0,17% |
| 6 Fiscusio d.o.o. | 2.335 | 0,13% |
| 7 Valentič Bojan | 2.055 | 0,11% |
| 8 Strgar Andrej | 1.500 | 0,08% |
| 9 Stal-Ribič d.o.o. | 1.305 | 0,07% |
| 10 Klemenčič Anica | 1.263 | 0,07% |
| Ostali delničarji | 56.223 | 3,13% |
| Lastne delnice | 0 | 0,00% |
| Skupaj | 1.793.869 | 100% |



V obdobju 3.5.2021–31.12.2021 družba ni pridobila lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2021 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2021 znašala 22,33 evrov, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 57,70 evrov.

2.3 Poročilo o poslovanju

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 v sodni register vpisana ustanovitev družbe

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5,1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELI d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021. Z oddelitvijo nepremičnin na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dejavnost vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin postala neodvisna in osrednja dejavnost novo nastale družbe.

Nova družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je kot univerzalna pravna naslednica vstopila v vsa pravna razmerja v zvezi z delom premoženjem določenega z delitvenim načrtom, katerih subjekt je bila prenosna družba UNION HOTELI d.d. (6. odst. 623. člena ZGD-1).

Prenosna družba UNION HOTELI d.d. se je delila po postopku oddelitve s prenosom na novoustanovljeno družbo, tako da je prenosna družba prenesla, novoustanovljena družba pa prevzela, del premoženja, vključno s pravicami in obveznostmi v zvezi s tem premoženjem ter drugimi pravicami in obveznostmi, vse v obsegu, kot to izhaja iz Delitvenega načrta, pri čemer prenosna družba zaradi navedenega zmanjša osnovni kapital.

Dan obračuna delitve je bil 30.6.2020. Od tega dne dalje se šteje, da so dejanja družbe UNION HOTELI d.d., v zvezi s premoženjem in obveznostmi, ki so se prenesla na novoustanovljeno družbo, opravljena za račun novoustanovljene družbe. Premoženje se je preneslo po knjigovodskih vrednostih. Skladno z Delitvenim načrtom je družba UNION HOTELI d.d., na novoustanovljeno družbo oddelila premoženje, ki se pripisuje njenim naložbam v nepremičnine, opremo in del finančnih naložb (delnice PDAR).

Po izvedeni oddelitvi so na prenosni družbi UNION HOTELI d.d. ostali dejavnosti hotelov in gostinstva, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, pa so bile prenesene nepremičnine in oprema ter posledično tudi dejavnost oddajanja nepremičnin v najem ter dejavnost vzdrževanja in upravljanja nepremičnin.

Na EQUINOX NEPREMIČNINE so se oddelile vse nepremičnine in naložbene nepremičnine ter oprema, ki jih prenosna družba UNION HOTELI d.d. v računovodskih evidencah vodila pod postavko opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine.

Z ločitvijo hotelskih storitev od nepremičninskih se je eliminiral tudi vpliv negativnih trendov ene dejavnosti na drugo dejavnost. Tako npr. upad hotelskih storitev ne bo več vplival na vrednost nepremičninske družbe. Velja tudi obratno – padec cen nepremičnin ne bo imel negativnega vpliva na izvajanje hotelskih storitev ter njihovo dobičkonosnost.

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5,691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Skupna višina osnovnega kapitala družb, ki so udeležene pri oddelitvi, je enaka osnovnemu kapitalu prenosne družbe pred delitvijo. Seštevek osnovnih kapitalov prenosne družbe in novoustanovljene družbe tako znaša 7.485.695,00 EUR, kar je enako seštevku osnovnega kapitala prenosne družbe pred oddelitvijo.

Seštevek vseh postavk kapitala prenosne družbe in novoustanovljene družbe po delitvi znašal 43.072.650 EUR kar ustreza znesku vseh postavk kapitala prenosne družbe pred oddelitvijo, s čimer je bilo dosledno spoštovano vsotno načelo. Dodatno je spoštovanje vsotnega načela preveril tudi ustanovitveni revizor ERNST & YOUNG, d.o.o., imenovan s strani Okrožnega sodišča v Ljubljani s sklepom št. Ng 8/2021 z dne 05.02.2021.

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je po oddelitvi znašal 5,691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Skupna višina osnovnega kapitala družb, ki so udeležene pri oddelitvi, je enaka osnovnemu kapitalu prenosne družbe pred delitvijo. Seštevek osnovnih kapitalov prenosne družbe in novoustanovljene družbe tako znaša 7.485.695,00 EUR, kar je enako seštevku osnovnega kapitala prenosne družbe pred oddelitvijo.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 3.5. do 31.12.2021 imela v lasti štiri hotele (Grand Hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

| IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA | 3.5.2021-31.12.2021 | 3.5.2021 -30.6.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Čisti prihodki od prodaje | 4.476.406 | 1.284.389 |
| Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin | 489.042 | 28.797 |
| Čisti prihodki od najemnin | 3.987.364 | 1.255.592 |
| Drugi poslovni prihodki | 121.261 | 18.738 |
| Poslovni odhodki | 4.249.570 | 1.093.653 |
| EBITDA | 2.878.948 | 802.300 |
| Poslovni izid iz poslovanja (EBIT) | 348.097 | 209.474 |
| Čisti poslovni izid | 359.950 | 309.038 |

V obdobju od 3.5.2021 - 31.12.2021 družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 4.476 tisoč evrov od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., IP Central d.o.o., Union Hotels Collection d.o.o.) skupaj 3.100 tisoč evrov.

Poslovni odhodki v skupini EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 3.5.2021 - 31.12.2021 znašali 4.250 tisoč evrov. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki) v višini 2.531 tisoč evrov. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

| STROŠKI IN ODHODKI | 3.5.2021-31.12.2021 | 3.5.2021 -30.6.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Stroški blaga, materiala in storitev | 1.383.641 | 461.288 |
| Stroški potrošnega materiala in energije | 322.492 | 110.617 |
| Stroški storitev | 1.061.149 | 350.671 |
| Odpisi vrednosti | 2.530.851 | 592.826 |
| Amortizacija | 2.289.546 | 592.826 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki | 241.305 | 0 |
| Drugi poslovni odhodki | 335.078 | 39.539 |
| SKUPAJ | 4.249.570 | 1.093.653 |

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 3.5.2021 - 31.12.2021 dosegla izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija) v višini 2.879 tisoč evrov. EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 3.5.2021 - 31.12.2021 dosežena v višini 64,3%.

FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju 3.5.2021-31.12.2021 znašal 2.891 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 1,61 EUR. FFO je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 3.5.2021 - 31.12.2021 ustvarila čisti dobiček v višini 360 tisoč evrov.

| SREDSTVA | 31.12.2021 | 3.5.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nekratkoročna sredstva | 43.829.390 | 44.442.136 |
| Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine | 37.794.294 | 40.556.051 |
| Nekratkoročne finančne naložbe | 5.834.989 | 3.806.527 |
| Ostala nekratkoročna sredstva | 200.108 | 79.558 |
| Kratkoročna sredstva | 11.209.540 | 10.545.754 |
| Kratkoročne finančne naložbe | 3.885.676 | 389.711 |
| Ostala kratkoročna sredstva | 626.844 | 10.156.043 |
| Denarna sredstva | 6.697.020 | 0 |
| SKUPAJ | 55.038.930 | 54.987.890 |

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2021 znašala 55.039 tisoč s evrov. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 80,3 % in 19,7% 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 30.6.2021 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli.

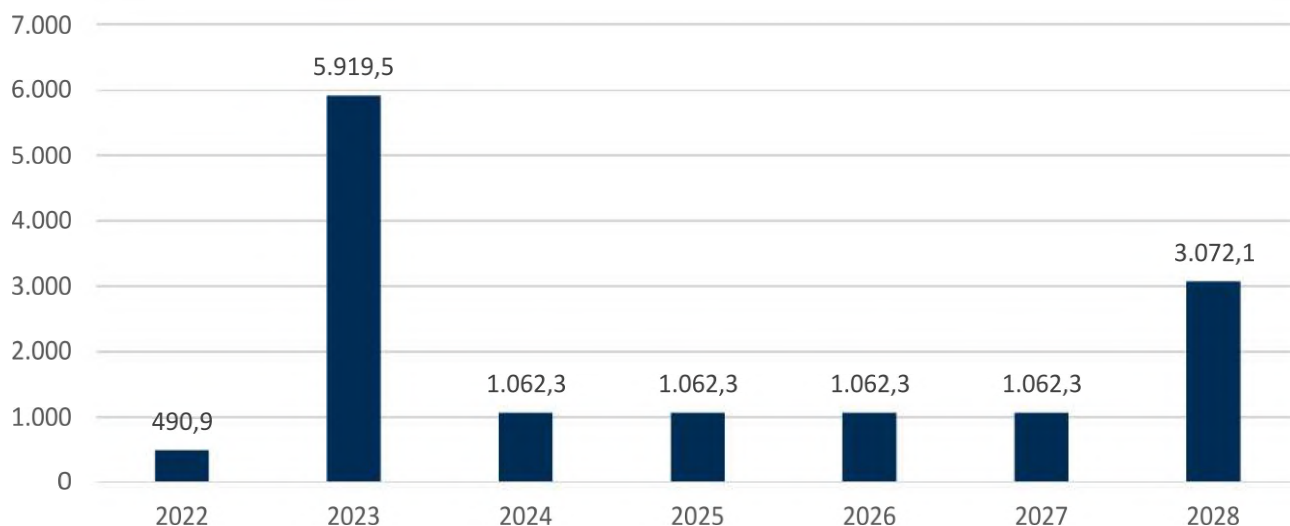
| Zgradbe, naložbene nepremičnine in oprema | Neodpisana vrednost na dan 31.12.2021 | Ocenjena poštena vrednost | Ocenjena poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje | Datum ocene vrednosti |
|--|--|----------------------------------|--|------------------------------|
| Skupaj: | 37.794.294 | 101.264.000 | 100.251.000 | 30.06.2021 |

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2021 znašal 40.060 tisoč evrov, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 72,8%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | 31.12.2021 | 3.5.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kapital | 40.060.034 | 39.701.423 |
| Osnovni kapital | 5.691.826 | 5.691.826 |
| Kapitalske rezerve | 14.572.118 | 14.572.118 |
| Rezerve iz dobička | 4.909.324 | 4.909.324 |
| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | 486.393 | 487.733 |
| Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta | 14.400.373 | 14.040.422 |
| Odloženi prihodki | 140.539 | 183.937 |
| Nekratkoročne obveznosti | 13.542.845 | 13.635.413 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti | 13.442.158 | 13.568.185 |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti | 100.687 | 67.228 |
| Kratkoročne obveznosti | 1.295.511 | 1.467.117 |
| Kratkoročne finančne obveznosti | 553.246 | 847.146 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti | 742.265 | 619.971 |
| SKUPAJ | 55.038.930 | 54.987.890 |

Finančna zadolženost je na dan 31.12.2021 znašala 13.995 tisoč evrov.

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



| | | | | | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Povprečan ponderirana zapadlost posojil v letih | 3.35 | | | | | | |
| Zapadlost glavnih finančnih obveznosti | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Bančni viri | 490.908 | 919.479 | 1.062.337 | 1.062.337 | 1.062.337 | 1.062.337 | 3.072.087 |
| Obveznica | 0 | 5.000.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skupaj | 490.908 | 5.919.479 | 1.062.337 | 1.062.337 | 1.062.337 | 1.062.337 | 3.072.087 |

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2021 razpolagala z denarnimi sredstvi in depoziti na odpoklic v višini 6.697 tisoč evrov. Skupaj z portfeljem vrednostnih papirjem nepremičninskih družb je likvidnost znašala 7.690 tisoč evrov.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2021 znašal 7.298 tisoč evrov, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 6.305 tisoč evrov.

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Denar in denarni ustrezniki | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
| Denarna sredstva in depoziti | 6.697.020 | 8.187.798 |
| Vrednostni papirji nepremičninskih družb | 993.344 | 0 |
| Finančni dolg | 13.995.404 | 14.191.599 |
| Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo | 7.298.384 | 6.003.801 |
| Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo | 6.305.041 | 6.003.801 |
| Neto vrednost sredstev (NAV) | 103.529.740 | 101.293.240 |
| LTV - primarna likvidnost | 7,0% | 5,9% |
| LTV - sekundarna likvidnost | 6,1% | 5,9% |
| Ciljni LTV skladno s strateškim planom | 25,0% | 25,0% |
| Maksimalen LTV skladno s strateškim planom | 35,0% | 35,0% |

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec leta 2021 znašalo 7,0%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 6,1%.

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

Poslovanje odvisnih družb

V obdobju od 3.5.2021-31.12.2021 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 3.5. – 31.12.2021

Dne 23.8.2021 je potekala prva skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri so se delničarji seznanili z »Naložbeno politiko in sistemom obvladovanja tveganj portfelja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., so se delničarji seznanili s pogodbo o strateškem svetovanju med družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot naročnikom in družbo EQUINOX Partners d.o.o., sprejet je bil sklep o povečanju osnovnega kapitala družbe za največ 1.422.985,00 EUR, tako da po povečanju znaša največ 7.114.812, 00 EUR ter so bili za člane upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. z mandatom 6 let bili imenovani Peter Krivc, Matej Rigelnik, Tadeja Čelar ter Tadej Počivavšek.

Dne 13.9. je upravni odbor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. prejel dopis večinskega delničarja – družbe Axor holding d.d., s katerim ga je slednji obvestil, da vodi postopek nezavezujočih pogajanj z morebitnimi ponudniki za nakup njenega deleža v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ter jo hkrati zaprosila, da ji za namene vzpostavitve virtualne podatkovne sobe s ključnimi podatki o družbi EQUINOX NEPREMIČNINE

d.d., ki bodo na voljo potencialnim ponudnikom, posreduje oziroma omogoči dostop do nekaterih podatkov o družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.. Upravni odbor je dne 14. 9. 2021 sprejel sklep, s katerim je odločil, da bo družbi Axor holding d.d. omogočil dostop do navedenih podatkov, in sicer pod pogojem sklenitve ustreznega sporazuma o nerazkrivanju in varovanju zaupnih podatkov.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je z družbo IP Central d.o.o. podpisala dodatek k posojilni pogodbi s katerim je dodatno zavarovala posojilo, ki ga je dala družbi IP Central d.o.o. Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central ter garancijskim pismom obvladujoče družbe Union hotels Collection d.d. s katerim jamči za poplačilo posojila.

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov v obdobju 3.5.2021-31.12.2021 družba ni zabeležila.

Družba s strani najemnikov prejema plačila najemnin redno in pravočasno, vpliva COVID-19 na svoje poslovanje ne zaznava.

2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

- Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v začetku leta 2022 lokalnemu investitorju pomagala financirati nakup Hotela Diana v Murski Soboti. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je odobrila posojilo v višini 1.600.000,00 EUR s končnim rokom zapadlosti 5.1.2025.
- V ponedeljek, 31.1.2022 se je v trgovanje na borzni trg, ki ga upravlja Ljubljanska borza, d.d., Ljubljana, uvrstilo 1.793.869 navadnih, kosovnih, imenskih delnic z oznako EQNX, katerih izdajateljica je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Delnice so bile uvrščene v podsegment borznega trga Standardna kotacija. Prvi referenčni tečaj delnice EQNX je bil 30,00 EUR.
- dne 16.2.2022 je potekala druga skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri se delničarji imenovali revizorja za poslovna leta

2021, 2022 in 2023 ter odobrili Politiko prejemkov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Na skupščini so bili prisotni delničarji ki so skupaj zastopali 1.693.426 delnic z glasovalnimi pravicami oziroma 94,40% vseh delnic z glasovalnimi pravicami.

- V marcu 2022 je EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je kot prva javna nepremičninska družba iz Slovenije in regije postala članica največjega združenja javnih nepremičninskih družb v Evropi – EPRA (European Public Real Estate Association).

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

Družba s strani najemnikov prejema plačila najemnin redno in pravočasno, vpliva COVID-19 na svoje poslovanje ne zaznava.

2.5.1 Vpliv Rusko-Ukrajinske vojne na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Rusija je 24.2.2022 sprožila obsežno invazijo na Ukrajino, ki na mednarodni ravni velja za največji vojaški spopad v Evropi po drugi svetovni vojni. Nekratkoročnih posledic spopada, ki še vedno traja, na evropsko in slovensko gospodarstvo v tem trenutku še ni mogoče objektivno oceniti, kratkoročno pa se pričakuje rast cen energentov, predvsem nafte in zemeljskega plina. Evropa se pripravlja na večji val beguncev iz Ukrajine, negotova ostaja situacija glede cen žita in hrane, ter tudi redkih kovin. V letu 2020 je bila namreč Rusija največja svetovna izvoznica pšenice, Ukrajina je bila peta največja izvoznica.

2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe Equinox d.d. je zagotavljanje ustrežne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Pričakovana nekratkoročna nominalna letna donosnost naj bi bila primerljiva s nepremičninskimi skladi (REIT), ki kotirajo na tujih borzah. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba sprva v Sloveniji ter nato v regiji.

Izdajatelj posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnega oddajanja letnih. Poslovanje izdajatelja bo primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna dejavnost predstavlja dejavnost oddajanja hotelskih nepremičnin ter oddajanje poslovnih prostorov v najem. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba (ang. redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja.

Equinox d.d. bo zasledoval nekratkoročno politiko rasti dividende in politiko izplačila med 50 in 70% denarnega toka iz poslovanja (ang. Funds from Operations - FFO). Periodika izplačil dividend bo 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), ker bo vsaj 50-70% FFO izplačanega v obliki dividende

Neposrednega vpliva Rusko-Ukrajinske vojne na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. nismo zaznali. Poslovanje družbe poteka nemoteno, najemniki plačujejo najemnine skladno s pogodbami. Poslovodstvo družbe zato tudi ocenjuje, da v tem trenutku ni potrebno prilagoditi plana poslovanja družbe za leto 2022.

Družba tudi ni zaznala povečanega tveganja kibernetске varnosti. Poslovanje družbe, informacijska podpora in poslovni procesi potekajo nemoteno.

Situacijo in razvoj dogodkov v Ukrajini spremljamo in bomo ob morebitnih spremenjenih razmerah, ki bi lahko močno negativno vplivali na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ustrezno ukrepali.

2. rast 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.

Ker je trenutno večji del prihodkov izdajatelja ustvarjenih iz najemne pogodbe z najemnikom Union Hotels Collection d.d. je strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. znižanje deleža hotelske dejavnosti s tem, da se bo sveži kapital iz bodočih izdaj namenil za nakupe drugih tipov nepremičnin. S tem bomo dodatno razpršili portfelj družbe in posledično znižali tveganost investiranih sredstev delničarjev.

V nadaljevanju so predstavljeni ključni nepremičninski naložbeni razredi oz. tipi nepremičnin, ki bodo sestavljali nepremičninski portfelj družbe Equinox d.d.. Posamezni nepremičninski razredi se med seboj razlikujejo po pričakovani donosnosti in po tveganju, povezanim s tem naložbenim razredom (tržno tveganje, kreditno tveganje, operativno tveganje...).

Celoten nepremičninski portfelj bo razdeljen na dva dela:

- > ključni naložbeni razredi
- > ostali naložbeni razredi

V ključnih naložbenih razredih / tipih nepremičnin bo družba imela investiranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe.

V ostalih naložbenih razredih 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 (REIT-ov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev.

Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe Equinox 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 razredi bodo kot celota predstavljali minimalno 50% in maksimalno 95% celotne vrednosti sredstev.

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

2.7 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 31.12.2021 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v letu 2021 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 75,52 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter družbe v skupini Axor holding. Družba Axor holding, d.d. ima v lasti 75,52% lastniški delež v družbi UNION HOTELS COLLECTION, d.d., slednja pa 100% lastniški delež v družbi IP Central, d.o.o.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je družbama UNION HOTELS COLLECTION, d.d. in IP Central, d.o.o.

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 Equinox 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 Equinox, prav tako bo upoštevana implicitna zadolženost teh družb pri izračunu zadolženosti družbe Equinox.

v letu 2021 oddajala v najem hotelske nepremičnine. Najemna pogodba za oddajo hotelskih nepremičnin velja od presečnega dneva delitve družbe UNION HOTELS COLLECTION, d.d., to je od 30.6.2020 dalje.

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V obdobju 5-12 2021 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 ni bilo.

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

2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji

Prvi upravni odbor je bil imenovan na podlagi sprejetega skupščinskega sklepa o delitvi družbe UNION HOTELS COLLECTION, d.d., člani upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. pa so bili ponovno imenovani in potrjeni na skupščini družbe dne 23.8.2021.

Predsednik upravnega odbora g. Tadej Počivavšek je člane upravnega odbora na 8. seji upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki je potekala dne 30.9.2021 seznanil, da iz osebnih razlogov odstopa s funkcije predsednika in člana upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Na mesto predsednika upravnega odbora je bil imenovan g. Peter Krivc.

Na dan priprave medletnega 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 revizijske komisije. 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 letu 2021 in 2022 zasedala na treh sejah, na katerih je obravnavala Medletno poročilo družbe za leto 2021, preverjala je obvladovanja tveganj, nadzirala odnose družbe z zunanjih revizorjem, odločala o imenovanju revizorja in poročala o svojih izsledkih upravnemu odboru ter obravnavala poročilo o reviziji letnega poročila za poslovno leto 2021 ter ga potrdila in oblikovala predlog upravnemu odboru družbe za sprejem revidiranega letnega poročila za poslovno leto 2021.



Upravljanje s tveganji

2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

V družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. posebno pozornost namenimo 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 Union Hotels Collection in EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.
- > Tveganja povezana z epidemijo COVID-19 v obliki morebitnih omejitev pri poslovanju hotelov in s tem vpliva na njihovo finančno sposobnost
- > 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 v naprej sklenjenih najemnih pogodb
- > Razvoj nepremičninskih projektov, če ni v naprej 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 31.12.2021 in v obdobju poslovanja družbe 3.5.-31.12.2021 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 | Majhna |
| 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 nekratkoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške. | Velik | Srednja |

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. Prav bo Equinox pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov. | Srednji | Srednja |
| Vzdrževanje nepremičnin | Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnim kupcem. | Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane nekratkoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo. | Majhen | Majhna |
| Zadovoljstvo najemnikov | Nezadovoljstvo najemnikov lahko nekratkoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov. | Equinox bo vzdrževal nekratkoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo. | Srednji | Majhna |
| Nezgode/naravne katastrofe | Požari, poplave, potresi, neurja in druge naravne katastrofe ali nezgode imajo lahko izjemno negativen vpliv na poslovanja najemnikov in posledično družbe. | Praktično vsa tveganja povezana z naravnimi katastrofami in nezgodami so zavarovana. Prav tako je zavarovan tudi morebitni izpad prihodkov iz naslova opravljanja dejavnosti v teh nepremičninah. | Velik | Majhna |
| Vpliv rusko - ukrajinskega konflikta | V primeru nadaljne eskalacije vojnega konflikta znižanje deleža turistov iz Rusije / Ukrajine ter Baltskih držav. Ključna kratkoročna tveganja predstavljajo sedanje razmere v Ukrajini, ekonomske sankcije, volatilitnost ter morebitna deprecijacija ruskega rublja. | Povečanje trženjskih aktivnosti s ciljem povečanja turistov iz Srednje Evrope oz. iz držav od koder prihaja največje število naših gostov (Italija / Avstrija / Nemčija / Nizozemska ...) | Majhen | Velika |
| Kibernetska varnost | Evropski odzivni centri za kibernetsko varnost beležijo povečan obseg napadov na omrežja in sisteme v Ukrajini | IT oddelek je seznanjen z omenjenimi dejstvi / opravili dodatno interno izobraževanje na omenjeno temo | Srednja | Majhna |
| Tveganje rasti cen energentov | Cene energentov, še posebej električne energije, se zvišujejo. | Družba se aktivno prilagaja novim razmeram, tako se električno energijo, zaradi nihanj cen na borzi, kupuje za pol leta naprej. | Srednja | 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 poveša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih. | Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravjal 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 zavezah. | 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 z izjemo manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi | Majhen | Majhna |
| Obrestno tveganje | Nepremičninska vlaganja zahtevajo nekratkoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja. | Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje. | Velik | Majhna |
| Kreditno tveganje | Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil. | Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Nekratkoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 31.12.2021 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki. | Velik | Srednja |



Trajnostni
razvoj

2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

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

Naš cilj je sledenje sodobnim trendom na področju upravljanja posameznih tipov nepremičnin ter prilaganje novonastalim trendom kot posledica COVID 19 kot sta delo od doma in povečana potreba najemnikov po večjih in zračnejših prostorih.

Ustvarjati želimo inteligentna in trajnostna delovna okolja, ki izboljšajo uporabniško izkušnjo, povezujejo in navdihujejo. Našim najemnikom bomo pomagali ustvariti okolja, ki bodo izboljšala njihovo uporabniško izkušnjo. Z analizo ključnih podatkov, ki opredeljujejo organizacijo obstoječih in potencialnih najemnikov,

si ustvarjamo sliko in želimo zasnovati in prilagoditi delovna mesta strategiji in kulturi najemnikov. Želimo sodelovati skozi celoten življenjski cikel uporabe naših nepremičnin.

Naravna in umetna svetloba sta zelo pomembni za delo in počutje. Med najpomembnejše načine varčevanja z energijo sodijo: uporaba energijsko učinkovitih svetilk, uporaba elektronskih predstikalnih naprav in uporaba elektronskih predstikalnih naprav z možnostjo regulacije svetlobnega toka.

Danes se na vseh področjih trudimo biti varčnejši in bolj trajnostni pri porabi energije. Veliko lahko k racionalnejšemu ravnanju z naravnimi viri prispeva prav razsvetljava.

2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

Družbena odgovornost predstavlja enega izmed pomembnih dejavnikov uspešnega poslovanja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., ki se izvaja tako na lokalni ravni, regionalni ravni kot nacionalni ravni.

Želimo demokratizirati možnost vlaganj v nepremičnine in s tem omogočiti solastništvo le-teh prav vsakemu državljanu. Investiranje v nepremičnine naj postane privilegij vseh ne le najpremožnejših državljanov.

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

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

2.10.3 SKRB ZA OKOLJE

Za ohranjanje naravnega okolja si prizadevamo z varčno rabo energije in drugih naravnih virov, manjšim onesnaževanjem okolja in okolice. Porabo električne energije celotnega sistema razsvetljave želimo znižati za dodatnih 10%. Manjša oddaja toplote elektronskih naprav zmanjša tudi obremenitev klimatskih naprav ter prispeva k protipožarni varnosti. Eden najpomembnejših učinkov je prav gotovo tudi 50 % daljša življenjska doba teh naprav v primerjavi s starimi svetilkami.

Z vgrajenimi sodobnimi krmilniki v naše nepremičnine zmanjšujemo porabo toplotne in hladilne energije, z

vgrajenimi senzorji za samodejni vklop oz. izklop luči in uporabo varčnih žarnic pa električno energijo.

Prezračevanje je pomemben dejavnik pri preprečevanju širjenja koronavirusa. Krožno prezračevanje doprinese k temu, da virus potuje dlje, kot bi sicer. Zato je pomembno, da v pisarnah preprečujemo horizontalno gibanje zraka. Redno čistimo in menjavamo filtre. Ocenjujemo, da bo ustrezno vzdrževanje prezračevalnih naprav (tudi s pomočjo pametne tehnologije) v prihodnosti postalo še bolj ključnega pomena.

2.10.4 ENERGETSKA UČINKOVITOST

Družba izvaja intenzivne aktivnosti za izboljšanje energetske učinkovitosti in posledično zmanjšanje porabe energije v objektih.

Zaposlenega imamo energetskega menedžerja, ki podrobno spremlja in analizira porabo energije ter predlaga ukrepe izboljšav.

Način pristopa vsebuje več faz:

- > Spremljanje in temeljita analiza porabe energije po vseh objektih.
- > Prepoznavanje kritičnih področij in razumevanje vplivnih dejavnikov na rabo energije.
- > Vzpostavitev energetske politike s konkretnimi

sredstvi za doseganje ciljev za izboljšanje energetske učinkovitosti.

- > Vgradnja dodatnih naprav za učinkovito upravljanje z energijo.
- > Dnevna kontrola centralno nadzornih sistemov in njihovo prilagajanje trenutnim razmeram.
- > Vzpostavitev periodičnega planiranja rabe energije, z vključevanjem načrtovanja investicij in izboljšav

V postopku nabave je fotovoltaična elektrarna na strehi enega od naših objektov s ciljem čimvečje samooskrbe.

2.10.5 KAKOVOST POSLOVANJA

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. sledi politiki zagotavljanja najvišje kakovosti storitev. Naš cilj je nuditi in ponuditi našim najemnikom visokokakovostne storitve tako na področju hotelskih storitev kot tudi na področju poslovnih in gostinskih storitev. Najpomembneje je svojim najemnikom nuditi visoko raven storitev ter doseči

zadovoljstvo najemnikov s široko paleto dodatnih aktivnosti in storitev. Še naprej bomo razvijali konstruktiven odnos z vsemi najemniki in skrbeli, da se bodo v naših nepremičninah čim bolje počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih prostorov, tako hotelskih kot poslovnih.

2.10.6 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

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

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

kjer dobimo tudi posredne informacije o zadovoljstvu najemnikov. Veliko moč na tem področju ima spletni portal nepremicnine.net, na katerem redno osvežujemo svojo ponudbo. Redno spremljamo tudi ostale komunikacijske kanale, kjer redno odgovarjamo in pazimo na ugled družbe.

Pregled tržnih aktivnosti

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

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

V družbi redno obveščamo delničarje o ključnih poslovnih dogodkih.

Odgovornost do uporabnikov storitev

Zavedamo se odvisnosti našega poslovnega uspeha od zadovoljstva naših najemnikov, zato jim namenjamo posebno pozornost. Našim najemnikom želimo in skušamo ugoditi v vseh pogledih, zato se posvečamo prenovam in razširitvi naše ponudbe na različnih področjih. Za ugotavljanje zadovoljstva najemnikov sodelujemo z vsemi večjimi nepremičninskimi agencijami,

Interno komuniciranje

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

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

2.11 Portfelj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

EQUINOX je najbolj centralno pozicioniran nepremičninski portfelj v glavnem mestu katerekoli članice EU. V povprečju so vse nepremičnine oddaljene manj kot 300 metrov od Prešernovega trga. Portfelj vključuje 4 hotele, s skupno površino 51.125 m² in 4 poslovne stavbe, na skupni površini 13.249 m, skupaj torej cca. 65.000 kvadratnih metrov prvovrstnih nepremičnin.





Grand Hotel Union

- > Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana
- > Hotel in konferenčni center
- > Skupna površina prostorov: 14.651 m²
Poslovne dejavnosti: hotelirstvo
Število hotelskih sob: 111
Število konferenčnih dvoran: 10
- > Površina okolice nepremičnine: 584 m²



uHotel

- > Miklošičeva cesta 3, 1000 Ljubljana
- > Hotel in konferenčni center
Skupna površina prostorov: 19.239 m²
Poslovne dejavnosti: hotelirstvo
Število hotelskih sob: 224
Število konferenčnih dvoran: 5
- > Površina okolice nepremičnine: 1985 m²



Hotel Lev

- > Vošnjakova ulica 1, 1000 Ljubljana
- > Hotel in konferenčni center
- > Skupna površina prostorov: 15.145 m²
Poslovne dejavnosti: hotelirstvo
Število hotelskih sob: 231
Število konferenčnih dvoran: 2
- > Površina okolice nepremičnine: 828 m²

The Fuzzy Log

- > Miklošičeva cesta 9, 1000 Ljubljana
- > Mladinski hotel
- > Skupna površina prostorov: 2.091 m²
Poslovne dejavnosti: hotelirstvo
Število hotelskih sob: 111



Poslovni prostori Delo

- > Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana
- > Skupna površina prostorov: 2.250 m²



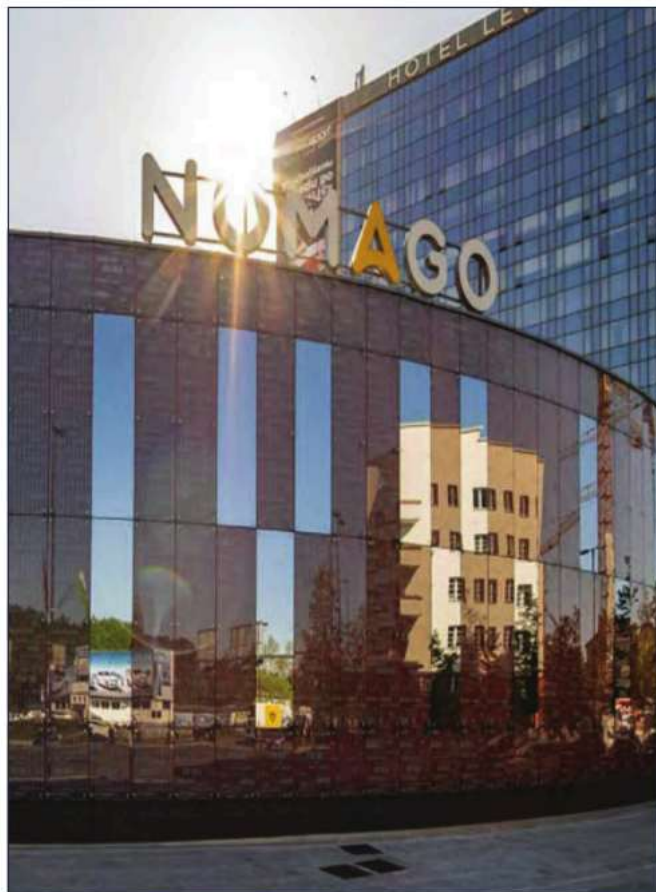
Poslovni prostori Kompas

- > Miklošičeva ulica 9, 1000 Ljubljana
- > Skupna površina prostorov: 4.548 m²
- > Površina okolice nepremičnine: 233 m²



Modna hiša

- > Nazorjeva ulica 4, 1000 Ljubljana
- > Skupna površina prostorov: 1.969 m²



Poslovni prostori Nomago

- > Vošnjakova ulica 3, 1000 Ljubljana
- > Skupna površina prostorov: 828,1 m²



Letni
računovodski
izkazi

3. LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

| IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA | Pojasnila | 3.5.2021- 31.12.2021 |
|---|-----------|-------------------------|
| Čisti prihodki od prodaje | 4 | 4.476.406 |
| Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin | | 489.042 |
| Čisti prihodki od najemnin | | 3.987.364 |
| Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.) | 6 | 121.261 |
| Stroški blaga, materiala in storitev | 5 | 1.383.642 |
| Stroški potrošnega materiala in energije | | 322.492 |
| Stroški storitev | | 1.061.149 |
| Odpisi vrednosti | | 2.530.852 |
| Amortizacija | | 2.289.546 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki | | 241.305 |
| Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja) | | 335.078 |
| Finančni prihodki iz deležev | | 110.819 |
| Finančni prihodki iz drugih naložb | | 110.819 |
| Finančni prihodki iz danih posojil | 7 | 19.059 |
| Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini | | 19.059 |
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti | 8 | 222.039 |
| Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank | | 192.549 |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb | | 29.490 |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | | 212 |
| POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO | | 255.723 |
| Davek od dobička | 9 | 16.389 |
| Odloženi davki (prihodek) | | -120.616 |
| ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA | 10 | 359.951 |

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

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

| IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA | 31.12.2021 |
|---|----------------|
| Čisti poslovni izid obračunskega obdobja | 359.951 |
| Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo | 66.450 |
| Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku) | 426.401 |
| Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | 0 |
| Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku) | 0 |
| Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku) | 426.401 |

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

3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

| POSTAVKA | Pojasnila | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-----------|------------|------------|
| Nekratkoročna sredstva | | 43.829.390 | 44.442.135 |
| Neopredmetena sredstva | | 76.758 | 79.558 |
| Nekratkoročne premoženjske pravice | | 60.384 | 79.558 |
| Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve | | 16.374 | 0 |
| Opredmetena osnovna sredstva | | 2.953.233 | 2.332.698 |
| Zemljišča in zgradbe | | 1.173.050 | 0 |
| Zemljišča | | 0 | 0 |
| Zgradbe | | 1.173.050 | 0 |
| Druge naprave in oprema | | 1.777.326 | 2.193.189 |
| Osnovna sredstva, ki se pridobivajo | | 2.856 | 139.509 |
| Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi | | 0 | 0 |
| Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev | | 2.856 | 139.509 |
| Naložbene nepremičnine | | 34.841.061 | 38.223.353 |
| Nekratkoročne finančne naložbe | | 5.834.989 | 3.806.527 |
| Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil | | 1.716.496 | 792.069 |
| Druge delnice in deleži | | 1.716.496 | 792.069 |
| Nekratkoročna posojila | | 4.118.493 | 3.014.458 |
| Nekratkoročna posojila družbam v skupini | | 2.836.735 | 3.014.458 |
| Druga nekratkoročna posojila | | 1.281.758 | |
| Nekratkoročne poslovne terjatve | | 2.734 | 0 |
| Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih | | 2.734 | 0 |
| Odložene terjatve za davek | | 120.616 | 0 |
| Kratkoročna sredstva | | 11.209.540 | 10.545.754 |
| Zaloge | | 0 | 0 |
| Material | | 0 | 0 |
| Proizvodi in trgovsko blago | | 0 | 0 |
| Predujmi za zaloge | | 0 | 0 |
| Kratkoročne finančne naložbe | | 3.885.676 | 389.711 |
| Kratkoročna posojila | | 3.885.676 | 389.711 |
| Kratkoročna posojila družbam v skupini | | 567.434 | 389.711 |
| Druga kratkoročna posojila | | 3.318.242 | |
| Kratkoročne poslovne terjatve | | 290.505 | 8.122.710 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini | | 30.176 | 7.858.717 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev | | 252.776 | 263.994 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do drugih | | 7.553 | 0 |
| Druga kratkoročna sredstva | | 336.339 | 2.033.333 |
| Denarna sredstva | | 6.697.020 | 0 |
| SREDSTVA SKUPAJ | | 55.038.930 | 54.987.889 |

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

| POSTAVKA | Pojasnila | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Kapital | | 40.060.034 | 39.701.423 |
| Vpoklicani kapital | | 5.691.826 | 5.691.826 |
| Osnovni kapital | | 5.691.826 | 5.691.826 |
| Kapitalske rezerve | | 14.572.118 | 14.572.118 |
| Rezerve iz dobička | | 4.909.324 | 4.909.324 |
| Zakonske rezerve | | 580.282 | 580.282 |
| Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže | | 0 | 0 |
| Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka) | | 0 | 0 |
| Druge rezerve iz dobička | | 4.329.042 | 4.329.042 |
| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | | 486.393 | 487.733 |
| Preneseni čisti poslovni izid | | 14.040.422 | 13.732.966 |
| Čisti poslovni izid poslovnega leta | | 359.951 | 307.456 |
| Odloženi prihodki | | 140.539 | 183.937 |
| Rezervacije | | 0 | 0 |
| Odloženi prihodki | | 140.539 | 183.937 |
| Nekratkoročne obveznosti | | 13.542.845 | 13.635.413 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti | | 13.442.158 | 13.568.185 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini | | 0 | 0 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do bank | | 8.281.822 | 8.568.185 |
| Druge nekratkoročne finančne obveznosti | | 5.160.336 | 5.000.000 |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti | | 100.687 | 67.228 |
| Druge nekratkoročne poslovne obveznosti | | 100.687 | 67.228 |
| Odložene obveznosti za davek | | 0 | 0 |
| Kratkoročne obveznosti | | 1.295.511 | 1.467.116 |
| Kratkoročne finančne obveznosti | | 553.246 | 847.146 |
| Kratkoročne finančne obveznosti do bank | | 464.753 | 702.762 |
| Druge kratkoročne finančne obveznosti | | 88.493 | 144.384 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti | | 688.341 | 619.970 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini | | 139.763 | 0 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev | | 81.357 | 571.692 |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti | | 521.145 | 48.279 |
| KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ | | 14.978.896 | 15.286.466 |
| KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ | | 55.038.930 | 54.987.889 |

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 3.5.2021-31.12.2021

| | 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 | |
|---|--------------------|--|--------------------|---|---|--|--------------------------|--|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| | II | | III | IV | | V | | VI | | VII | | | | |
| | Osnovni kapital | Nepoklicani kapital (kot odbitna postavka) | Zakonske rezerve | Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže | Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka) | Statutarne rezerve | Druge rezerve iz dobička | Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | Preneseni čisti dobiček | Prenesena čista izguba | Čisti dobiček poslovnega leta | Čista izguba poslovnega leta | SKUPAJ KAPITAL | |
| | I/1 | I/2 | II | III/1 | III/2 | III/3 | III/4 | III/5 | IV | V/1 | V/2 | VI/1 | VI/2 | VII |
| A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (03.05.2021) | 5.691.826 | | 14.572.118 | 580.282 | | | 4.329.042 | 487.733 | 14.040.422 | | | | | 39.701.423 |
| B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b) Izplačilo dividend | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 359.951 | 0 | 359.951 |
| b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalne instrumente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.340 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.340 |
| c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B.3 Spremembe v kapitalu | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 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 |
| C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2021 | 5.691.826 | | 14.572.118 | 580.282 | | | 4.329.042 | 486.393 | 14.040.422 | | | 359.951 | | 40.060.034 |
| BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA | | | | | | | | | | 14.040.422 | 0 | 359.951 | 0 | 14.400.373 |

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

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| A. | DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU | 31.12.2021 |
| a. | Postavke izkaza poslovnega izida | 220.069 |
| | Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev | 4.727.545 |
| | Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | -4.491.088 |
| | Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih | -16.389 |
| b. | Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja | 9.690.206 |
| | Začetne manj končne poslovne terjatve | 10.007.781 |
| | Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve | -352.713 |
| | Začetne manj končne odložene terjatve za davek | -120.616 |
| | Začetne manj končne zaloge | 0 |
| | Končni manj začetni poslovni dolgovi | 101.830 |
| | Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije | 53.924 |
| c. | Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b) | 9.910.274 |
| B. | DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU | |
| a. | Prejemki pri investiranju | 394.737 |
| | Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev | 0 |
| | Prejemki od obresti | 51.373 |
| | Prejemki od odtujitve finančnih naložb | 343.365 |
| b. | Izdatki pri investiranju | -5.946.995 |
| | Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev | 0 |
| | Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev | -156.570 |
| | Izdatki za pridobitev finančnih naložb | -5.790.425 |
| c. | Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b) | -5.552.257 |
| C. | DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU | |
| a. | Prejemki pri financiranju | 0 |
| | Prejemki od vplačanega kapitala | 0 |
| | Prejemki od povečanja finančnih obveznosti | 0 |
| b. | Izdatki pri financiranju | -360.997 |
| | Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje | -107.929 |
| | Izdatki za odplačila finančnih obveznosti | -253.069 |
| | Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku | 0 |
| c. | Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b) | -360.997 |
| | Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki) | 2.700.000 |
| Č. | Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov | 6.697.020 |
| | x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc) | 6.697.020 |
| | y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov | 0 |

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

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

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

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

Skladno z Delitvenim načrtom je družba UNION HOTELS d.d., na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. oddelila premoženje, ki se pripisuje njenim naložbam v nepremičnine, opremo in del finančnih naložb (delnice PDAR). Po oddelitvi Union hoteli d.d. niso obdržali v lasti nobenih nepremičnin, niti osnovnih sredstev, razen opreme. Po izvedeni oddelitvi je na družbi UNION HOTELS d.d. ostala dejavnost hotelov in gostinstva, na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, pa so se prenesle nepremičnine in oprema ter posledično tudi dejavnost oddajanja nepremičnin v najem ter dejavnost vzdrževanja in upravljanja nepremičnin.

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

- › ALAG– Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana
- › Stanovanje Nazorjeva - Nazorjeva 4, Ljubljana
- › Modna hiša - Nazorjeva 4a, Ljubljana
- › Parkirna mesta v Parkirni hiši Kozolec II - Dvorkova 3, Ljubljana
- › Burda - Vošnjakova 3, Ljubljana
- › The Fuzzy Log – Miklošičeva 9, Ljubljana
- › Kompas – Pražakova 4, Ljubljana
- › Delo – Vošnjakova 3, Ljubljana
- › Hotel Lev - Vošnjakova 1, Ljubljana
- › uHotel – Miklošičeva 3, Ljubljana
- › Grand Hotel Union – Miklošičeva 1, Ljubljana

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je bila v sodni register vpisana dne 3.5.2021 kot novoustanovljena družba. Pred tem družba ni obstajala in zato ne obstaja primerljivo obdobje poslovanja družbe pred tem datumom.

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

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 31.12.2021 znašal 40.060.034 evrov, čisti poslovni izid družbe v obdobju 3.5.2021-31.12.2021 pa 359.951 evrov.

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

Ustanovitev družbe z oddelitvijo dela premoženja prenosne družbe Union hoteli d.d. in prenos na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 v sodni register vpisana ustanovitev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5,1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELS d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021. Z oddelitvijo nepremičnin na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dejavnost vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin postala neodvisna in osrednja dejavnost novo nastale družbe.

Nova družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je kot univerzalna pravna naslednica vstopila v vsa pravna razmerja v zvezi z delom premoženjem določenega z delitvenim načrtom, katerih subjekt je bila prenosna družba UNION HOTELS d.d. (6. odst. 623. člena ZGD-1).

Dan obračuna delitve je bil 30.6.2020. Od tega dne dalje se šteje, da so dejanja družbe UNION HOTELS d.d., v zvezi s premoženjem in obveznostmi, ki so se prenesla na novoustanovljeno družbo, opravljena za račun novoustanovljene družbe. Premoženje se je preneslo po knjigovodskih vrednostih. Skladno z Delitvenim načrtom je družba UNION HOTELS d.d., na novoustanovljeno družbo oddelila premoženje, ki se pripisuje njenim naložbam v nepremičnine, opremo in del finančnih naložb (delnice PDAR).

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX

NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

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 31.12.2021, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvernih 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 15.4.2022

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 predstavitev v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za obdobje 31.12.2021-31.12.2021. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za družbo Union hoteli d.d., pravno predhodnico družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. in sicer za poslovno leto, končano na dan 31.12.2020, z izjemo novo sprejetih ali spremenjenih standardov in pojasnil, ki so stopili v veljavo s 1. 1. 2021 ali kasneje.

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.

Osnovne računovodske usmeritve, ki jih družba uporablja za obdobje 31.12.2021-31.12.2021 so enake kot so bile pri pripravi računovodskih izkazov za pravno predhodnico družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. to je družbo Union hoteli d.d. pri pripravi računovodskih izkazov za leto, ki se je končalo na dan 31.12.2021.

Spremembe obstoječih standardov, ki veljajo v tekočem poročevalskem obdobju

V tekočem poročevalskem obdobju veljajo naslednje spremembe obstoječih standardov, ki jih je izdal

Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) in sprejela EU:

Spremembe MSRP 9 – Finančni instrumenti, MRS 39 – Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje, MSRP 7 – Finančni instrumenti: Razkritja, MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe in MSRP 16 – Najemi

Spremembe obravnavajo reformo referenčnih obrestnih mer (2. faza) in veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2021 ali pozneje.

Spremembe se nanašajo na spremembo finančnih sredstev, finančnih obveznosti in obveznosti iz najema, posebne zahteve glede obračunavanja varovanja pred tveganjem in zahteve po razkritju po MSRP 7 ter spremljajo spremembe v zvezi s spremembami in obračunavanjem varovanja pred tveganjem:

- › Sprememba finančnih sredstev, finančnih obveznosti in obveznosti iz najema – IASB uvaja praktično rešitev za spremembe, ki jih zahteva reforma (spremembe so potrebne neposredno zaradi reforme IBOR in so narejene na ekonomsko enakovredni podlagi). Te spremembe se obračunavajo s posodobitvijo efektivne obrestne mere. Vse druge spremembe se obračunavajo z uporabo trenutnih zahtev MSRP. Podobna praktična rešitev je predlagana za obračunavanje na strani najemnika po MSRP 16.
- › Zahteve glede obračunavanja varovanja pred tveganjem – v skladu s spremembami se obračunavanje varovanja pred tveganjem ne ukinja samo zaradi reforme IBOR. Razmerja varovanja pred tveganjem (in z njimi povezano dokumentacijo) je treba spremeniti tako, da bodo odražala spremembe varovane postavke, instrumenta varovanja pred tveganjem in varovanega tveganja. Spremenjena razmerja varovanja pred tveganjem morajo izpolnjevati vsa merila ustreznosti za obračunavanje varovanja pred tveganjem, vključno z zahtevami glede učinkovitosti.
- › Razkritja – da bi uporabniki lahko razumeli naravo in obseg tveganj, ki jim je podjetje izpostavljeno zaradi reforme IBOR, kako podjetje obvladuje ta tveganja, napredek podjetja pri prehodu z IBOR na alternativne referenčne obrestne mere in način upravljanja tega prehoda, mora podjetje razkriti naslednje informacije:

 - kako upravlja prehod na alternativne referenčne obrestne mere, njegov napredek na datum poročanja in tveganja, ki jim je izpostavljeno zaradi prehoda;
 - kvantitativne informacije o neizvedenih finančnih sredstvih, neizvedenih finančnih obveznostih in izvedenih finančnih instrumentih,

ki še niso prešli na alternativno referenčno stopnjo, razčlenjene po pomembni referenčni obrestni meri, za katero se izvede reforma referenčnih obrestnih mer;

- če je zaradi reforme IBOR prišlo do sprememb strategije podjetja za obvladovanje tveganj, opis teh sprememb in tega, kako jih podjetje obvladuje.

UOMRS je spremenil tudi MSRP 4 na način, da morajo zavarovalniki, ki uporabljajo začasno oprostitev od uporabe MSRP 9, uporabljati spremembe pri obračunavanju sprememb, ki jih neposredno zahteva reforma IBOR.

Spremembe MSRP 16 – Najemi

Spremembe obravnavajo prilagoditve najemnin v zvezi s covid-19 po 30. 6. 2021 in veljajo od 1. 4. 2021 za poslovna leta, ki se začnejo 1. 1. 2021 ali pozneje.

Spremembe podaljšujejo obdobje uporabe praktične rešitve iz MSRP 16 za eno leto. Oprostitev je bila podaljšana, da bi zajela prilagoditve najemnin, katerih posledica je zmanjšanje zgolj tistih najemnin, ki zapadejo 30. 6. 2022 ali prej.

Spremembe MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe

Spremembe se nanašajo na podaljšanje začasne oprostitve od uporabe MSRP 9. Spremembe spreminjajo datum prenehanja veljavnosti začasne oprostitve od uporabe MSRP 9 – Finančni instrumenti v MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe, s čimer morajo podjetja uporabljati MSRP 9 za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje.

Poslovodstvo družbe Equinox nepremičnine d.d. je ocenilo vpliv sprememb obstoječih standardov na računovodske izkaze družbe Equinox nepremičnine d.d. i meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Sprejeti standardi in spremembe obstoječih standardov, ki bodo stopili v veljavo na poznejši datum in ki jih družba Equinox nepremičnine d.d. ne uporablja v svojih računovodskih izkazih

Na dan odobritve teh računovodskih izkazov je UOMRS izdal naslednje spremembe obstoječih standardov, ki

jih je EU sprejela, vendar še niso stopile v veljavo:

Spremembe MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva

Spremembe standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2022 ali pozneje, in obravnavajo dobičke pred nameravano uporabo.

Spremembe standarda prepovedujejo, da bi podjetje od nabavne vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva odštelo kakršne koli dobičke od prodaje sredstva, ustvarjene pri spravljanju sredstva na njegovo mesto in v stanje, v katerem sredstvo lahko deluje v skladu s pričakovani poslovanjem. Podjetje mora dobičke od prodaje takšnih sredstev in stroške njihove izdelave pripoznati v poslovnem izidu.

Spremembe MRS 37 – Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva

Spremembe standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2022 ali pozneje, in obravnavajo stroške izpolnjevanja pogodb pri kočljivih pogodbah.

Spremembe določajo, da »stroški izpolnitve« pogodbe zajemajo »stroške, ki se nanašajo neposredno na pogodbo«. Stroški, ki se nanašajo neposredno na pogodbo, so lahko dodatni stroški izpolnitve te pogodbe ali razporeditev drugih stroškov, ki se nanašajo neposredno na izpolnitev pogodbe.

Spremembe MSRP 3 – Poslovne združitve

Spremembe standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2022 ali pozneje, in obravnavajo sklicevanja na temeljni okvir s spremembami MSRP 3.

Te spremembe:

- > posodablja MSRP 3 tako, da se sklicuje na konceptualni okvir, izdan leta 2018, namesto na okvir, izdan leta 1989;
- > v MSRP 3 dodajajo zahtevo, da prevzemnik za transakcije in druge dogodke, ki spadajo v področje uporabe MRS 37 ali OPMSRP 21, uporablja MRS 37 ali OPMSRP 21 (namesto temeljnega okvira), da opredeli obveznosti, ki jih je prevzel v poslovni združitvi;

- > v MSRP 3 dodajajo izrecno izjavo, da prevzemnik ne pripozna pogojnih sredstev, pridobljenih v poslovni združitvi.

MSRP 17 – Zavarovalne pogodbe

Nov računovodski standard velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023. Novi standard zahteva merjenje zavarovalnih obveznosti po trenutni vrednosti izpolnjevanja in prinaša enotnejšo metodo merjenja in predstavitev za vse zavarovalne pogodbe. Namen zahtev je zagotoviti dosledno in na načelih temelječe obračunavanje zavarovalnih pogodb. MSRP 17 nadomešča MSRP 4 – Zavarovalne pogodbe in z njim povezana pojasnila. S spremembami MSRP 17 – Zavarovalne pogodbe, ki jih je UOMRS izdal 25. 6. 2020, je datum začetka uporabe MSRP 17 preložen za dve leti, na letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje. Spremembe uvajajo poenostavitve in razlage nekaterih zahtev standarda ter zagotavljajo dodatno pomoč pri prvi uporabi MSRP 17.

Spremembe različnih standardov zaradi izboljšav MSRP (cikel 2018–2020)

Spremembe izhajajo iz letnega projekta za izboljšanje MSRP (MSRP 1, MSRP 9, MSRP 16 in MRS 41), predvsem z namenom odpravljanja neskladnosti in razlage besedila, in veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2022 ali pozneje. Sprememba MSRP 16 se nanaša samo na ponazorilni zgled, zato datum začetka veljavnosti ni naveden.

Te spremembe standardov:

- > pojasnjujejo, da lahko odvisna družba, ki uporablja odstavek D16(a) MSRP 1, meri kumulativne tečajne razlike z uporabo zneskov, ki jih prikaže obvladujoče podjetje, na podlagi datuma prehoda obvladujočega podjetja na MSRP (MSRP 1);
- > pojasnjujejo, katera nadomestila podjetje vključi pri izvedbi »preizkusa z 10 odstotki«, navedenega v odstavku B3.3.6. MSRP 9, ko ocenjuje, ali naj odpravi pripoznanje finančne obveznosti. Podjetje pri izračunu upošteva samo nadomestila, plačana ali prejeta med podjetjem (posojilodajalcem) in posojilodajalcem, vključno z nadomestili, ki jih plača ali prejme kateri-koli od njiju v imenu drugega (MSRP 9);

- > iz zglada odpravijo ponazoritev povračila za izboljšanja sredstva v najemu s strani najemodaljalca, da bi se odpravila morebitna zmeda glede obravnave spodbud za najem, do katere bi lahko prišlo zaradi ponazoritve teh spodbud v zgladu (Ponazorilni zglede 13, ki spremlja MSRP 16);
- > odpravijo zahtevo iz 22. odstavka MRS 41, da podjetja pri merjenju poštene vrednosti biološkega sredstva po metodi sedanje vrednosti ne smejo upoštevati denarnih tokov, nastalih v zvezi z obdavčitvijo (MRS 41).

Vpliv novih standardov in sprememb obstoječih standardov, ki bodo stopili v veljavo na poznejši datum, na računovodske izkaze družbe Equinox nepremičnine d.d.

Poslovodstvo družbe Equinox nepremičnine d.d. je ocenilo vpliv sprememb obstoječih standardov na računovodske izkaze družbe Equinox nepremičnine d.d. i meni, da ne bo pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Novi standardi in spremembe obstoječih standardov, ki jih je izdal OMRS, vendar jih EU še ni sprejela

Za zdaj se MSRP, kot jih je sprejela EU, bistveno ne razlikujejo od predpisov, ki jih je sprejel Odbor za mednarodne računovodske standarde (OMRS), z izjemo naslednjih novih standardov in sprememb obstoječih standardov.

MSRP 14 – Zakonsko predpisani odlog plačila računov

Odbor za mednarodne standarde (OMRS) je standard objavil 30. 1. 2014. Cilj standarda je omogočiti podjetjem, ki MSRP uporabljajo prvič in ki zakonsko predpisane odloge plačila računov še pripoznavajo v skladu s prejšnjimi SSRN, da ob prehodu na MSRP takšno pripoznavanje nadaljujejo. Evropska komisija je sklenila, da ne bo pričela postopka potrjevanja tega vmesnega standarda ter da bo počakala na izdajo njegove končne verzije.

Spremembe MRS 1 – Predstavljanje računovodskih izkazov

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje, in obravnavajo razvrščanje obveznosti na kratkoročne in nekratkoročne.

Spremembe standarda zagotavljajo splošnejši pristop k razvrščanju obveznosti po MRS 1 na podlagi pogodbenih dogovorov, veljavnih na datum poročanja. S spremembami MRS 1, ki jih je UOMRS izdal 15. 7. 2020, je datum začetka veljavnosti preložen za leto dni, na letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje.

Spremembe MRS 1 – Predstavljanje računovodskih izkazov

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje, in obravnavajo razkritja računovodskih usmeritev.

Spremembe zahtevajo, da podjetja namesto svojih pomembnih računovodskih usmeritev razkrijejo svoje bistvene računovodske usmeritve. Vsebujejo napotke in primere za pomoč pripravljavcem pri odločanju, katere računovodske usmeritve naj razkrijejo v svojih računovodskih izkazih.

Spremembe MRS 8 – Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napak

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje, in obravnavajo opredelitev računovodskih ocen.

Spremembe se osredotočajo na računovodske ocene in podajajo napotke, kako razlikovati med računovodskimi usmeritvami in računovodskimi ocenami.

Spremembe MRS 12 – Davek iz dobička

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje, in obravnavajo odložene davke, povezane s sredstvi in obveznostmi, ki izhajajo iz posamične transakcije.

V skladu s spremembami oprostitev od uporabe ob začetnem pripoznanju ne velja za posle, pri katerih ob začetnem pripoznanju nastanejo tako odbitne kot tudi obdavčljivečasne razlike, katerih posledica je pripoznanje odloženih terjatev in obveznosti za davek v enakem znesku.

Spremembe MSRP 10 – Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 – Naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Sprememba standarda obravnava prodajo ali prispevanje sredstev med vlagateljem in njegovim pridruženim podjetjem oz. skupnim podvigom ter nadaljnje spremembe. Spremembe izhajajo iz razhajanja zahtev po MRS 28 in MSRP 10 ter pojasnjujejo, da je obseg pripoznavanja dobička oz. izgube pri poslu s pridruženim podjetjem ali pri skupnem podvigu odvisen od tega, ali prodana oz. prispevana sredstva predstavljajo poslovni subjekt.

Datum pričetka veljavnosti spremembe standarda je odložen za nedoločen čas do zaključka raziskovalnega projekta v zvezi s kapitalno metodo.

Spremembe MSRP 17 – Zavarovalne pogodbe

Sprememba obravnava začetno uporabo MSRP 17 in MSRP 9 z vidika primerjalnih informacij. Gre za spremembo ozkega področja uporabe prehodnih zahtev MSRP 17 za podjetja, ki prvič uporabljajo MSRP 17 in MSRP 9 hkrati.

Spremembe veljajo za letna obdobja, ki se začnejo 1. 1. 2023 ali pozneje.

Vpliv novih standardov in sprememb obstoječih standardov, ki jih EU še ni sprejela, na računovodske izkaze družbe Equinox nepremičnine d.d.

Poslovodstvo predvideva, da uvedba teh novih standardov in sprememb obstoječih standardov v obdobju začetne uporabe ne bo imela pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe Equinox nepremičnine d.d.

Obračunavanje varovanja pred tveganjem v zvezi s portfeljem finančnih sredstev in obveznosti, katerega načel EU ni sprejela, ostaja še naprej neregulirano.

Poslovodstvo ocenjuje, da uporaba obračunavanja varovanja pred tveganji v zvezi s finančnimi sredstvi ter obveznostmi v skladu z MRS 39 – Finančni instrumenti: Pripoznavanje in merjenje, če bi bila uporabljena na poročevalski datum, ne bi imela pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

- MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelejte računovodskih ocen (dopolnila)

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

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

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

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Maja 2021 je Odbor za mednarodne računovodske standarde objavil dopolnila računovodskega standarda MRS 12 s katerimi je omejil uporabo izjeme pri začetnem pripoznanju po MRS 12 in določil, kako podjetje obračuna odloženi davek od določenih transakcij, kot so najemi in obveznosti povezane z razgradnjo. V skladu z dopolnili izjema ne velja za transakcije, katerih obdavčljivi znesek je ob začetnem pripoznanju enak znesku odbitnih začasnih razlik. Izjema velja le, če pri pripoznanju sredstva v najemu in z njim povezane obveznosti (ali obveznosti v povezavi z razgradnjo in razgradnjo sestavnega dela sredstva), obdavčljivi znesek ni enak znesku odbitnih začasnih razlik. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

Pomembne računovodske ocene in presoje

Pri pripravi računovodskih izkazov družbe so bile upoštevane določene ocene in predpostavke poslovodstva 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 vrednosti naložbenih nepremičnin

Na dan 30.6.2021 je bila opravljena ocena vrednosti vse naložbenih nepremičnin s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij z licenco SIR.

HOTELISKE NEPREMIČNINE

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

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

POSLOVNI PROSTORI

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

STANOVANJA, ZEMLJIŠČA

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

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

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

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

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

Neopredmetena nekratkoročna sredstva

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene nekratkoročne premoženjske pravice in druge pravice. Med neopredmetenimi nekratkoročnimi sredstvi se izkazujejo nekratkoročne premoženjske pravice, nekratkoročno odloženi stroški razvijanja, dobro ime, nekratkoročne aktivne časovne razmejitev in predujmi za neopredmetena nekratkoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost so vštete tudi nevračljive nakupne dajatve. Neopredmetena nekratkoročna sredstva so izkazana po nabavnih vrednostih in zmanjšana za vrednost nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je družba za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti.

Za neopredmeteno sredstvo je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja in se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo. Uporabljena amortizacijska stopnja za nekratkoročne premoženjske pravice se giblje med 3 % in 50 %. Sprememba amortizacijskih stopenj ni pomembno vplivala na računovodske izkaze.

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega

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

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

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

Naložbene nepremičnine

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

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

Naložbene nepremičnine se v letu 2021 niso prevrednotovale, razen naložba v Fuzzy Log, ki je bila v otvritvenem stanju na dan 3.5.2021 oslABLJENA na ocenjeno vrednost, ki jo je pripravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

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 poseduje družba, vključujejo terjatve iz poslovanja ter dana posojila.

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

Družba pripozna dolžniške instrumente po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

- > družba poseduje finančno sredstvo v okviru poslovnega modela s ciljem posedovanja finančnih sredstev za namen ustvarjanja pogodbenih denarnih tokov in za prodajo

in

- > pogodbeni pogoji finančnega sredstva določajo, da podjetje pripozna denarne tokove iz naslova finančnih sredstev, ki so izključno plačila glavnice in obresti od neporavnane glavnice

Za dolžniške instrumente, ki so pripoznani po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se prihodki iz obresti, tečajne razlike in izgube zaradi 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 poseduje za namen trgovanja. Razvrstitev se določi po posameznem finančnem instrumentu.

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

drugega vseobsegajočega donosa niso predmet slabitve.

Odprava pripoznanja

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

- > so potekle pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva

ali

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

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

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

Oslabitev nefinančnih sredstev

Nekratkoročna 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 oslabilve, se pripoznajo med poslovnimi odhodki.

Oslabitev finančnih sredstev

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

Objektivni dokazi o oslabilvi 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; izgino-tje delujočega trga za tovrstni instrument.

Oslabitev terjatev in danih posojil

Družba oceni dokaze o oslabilvi terjatev. Vse pomembne terjatve se posamezno izmerijo za namen posebne oslabilve. 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 g. 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 razvrščene v to skupino če, in samo če, so izpolnjena merila iz standarda MSRP g. 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, kapitalne 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.

Nekratkoročno 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.

Nekratkoročne 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. V letu 2021 je bila družba vpisana v register 3.5.2021 in zato davčno in poslovno obdobje traja od 3.5.2021 do 31.12.2021

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 31.12.2021, 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 proizvodi in storitvami (dejavnost hoteli in gostinstvo) v enakem gospodarskem okolju (območju).

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

| ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|---|------------------------------|
| PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV, RAZEN NAJEMNIN | 489.042 |
| Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom | 408.881 |
| Prihodki od ostalih storitev | 1.318 |
| Prihodki od prodaje storitev v skupini IP CENTRAL | 54.566 |
| Prihodki od prodaje storitev v skupini EQUINOX PARTNERS | 24.276 |
| PRIHODKI OD NAJEMNIN | 3.987.364 |
| Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih | 984.782 |
| Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb | 3.002.583 |
| Prihodki od najemnin v skupini UHC | 2.975.212 |
| Prihodki od najemnin v skupini IP CENTRAL | 26.850 |
| Prihodki od najemnin v skupini AXOR | 521 |
| SKUPAJ | 4.476.406 |

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. večino prihodov ustvari z oddajanjem nepremičnin v najem in zaračunavanjem stroškov najemnikom, ki so povezani z nepremičninami. Največji najemnik je družba Union hotels Collection, d.d.

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

| STROŠKI IN ODHODKI | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|---|------------------------------|
| Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala | 0 |
| Stroški materiala | 322.492 |
| Stroški storitev | 1.061.149 |
| Stroški dela | 0 |
| Amortizacija | 2.289.546 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih | 241.305 |
| Neto slabitve in odpisi terjatev | 0 |
| Rezervacije | 0 |
| Drugi poslovni odhodki | 335.078 |
| SKUPAJ | 4.249.571 |

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroške vezane na delovanje nepremičnin (ogrevanje, voda, energija). Stroški se delno zaračunajo najemnikom. Amortizacija je znašala 2.289.546 EUR, stroški storitev pa skupaj 1.061.149 EUR.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

| DRUGI POSLOVNI PRIHODKI | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|--|------------------------------|
| Prihodki od odprave rezervacij | 49.088 |
| Drugi prih.povezani s poslučinki (subvencije, dotacije, regresi) | 0 |
| Prevrednotovalni poslovni prihodki | 8.210 |
| Drugi poslovni prihodki | 63.963 |
| SKUPAJ | 121.261 |

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

| FINANČNI PRIHODKI | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|--|------------------------------|
| Finančni prihodki iz deležev | 110.819 |
| Finančni prihodki iz drugih naložb-vrednotenje FI Addico | 110.819 |
| Finančni prihodki iz danih posojil | 19.059 |
| Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini - IP Central | 19.059 |
| Finančni prihodki iz poslovnih terjatev | 0 |
| Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih-obresti TRR | 0 |
| SKUPAJ | 129.878 |

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

| FINANČNI ODHODKI | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|---|------------------------------|
| Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb | 0 |
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti | 222.039 |
| Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank | 192.549 |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb | 29.490 |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | 212 |
| SKUPAJ | 222.251 |

Pojasnilo g: Davek od dohodka pravnih oseb in odloženi davek

| DAVEK IZ DOBIČKA | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|---|------------------------------|
| Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih | 4.727.545 |
| Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje | -32.314 |
| Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje | 0 |
| Davčno priznani prihodki | 4.695.232 |
| Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih | 4.471.822 |
| Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje | -9.716 |
| Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje | |
| Davčno priznani odhodki | 4.462.106 |
| RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI | 233.126 |
| Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih | 0 |
| Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave | 0 |
| DAVČNA OSNOVA | 233.126 |
| DAVČNA IZGUBA | 0 |
| Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove) | -146.870 |
| OSNOVA ZA DAVEK | 86.256 |
| DAVEK (19%) | 16.389 |
| Efektivna davčna stopnja | 5% |

Davek od dohodka pravnih oseb:

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 3.5.2021-31.12.2021 poslovala z davčnim dobičkom v višini 233.126 EUR. Po odštetju zmanjšanja davčen osnove znaša osnova za davek od dobička 86.256 EUR in odmerjen davek od dobička 16.389 EUR.

Glede na datum oddelitve 30.6.2021 je bila družba dolžna pripraviti obračun DDPO že za obdobje od 30.6.2020 dalje, kar je ustrezno tudi storila.

Odloženi davek:

| SPREMEMBA TERJATEV ZA ODLOŽENI DAVEK | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|--|------------------------------|
| Stanje odloženih davkov 3.5.2021 | 0 |
| Povečanje terjatev za odloženi davek iz odbitnih začasnih razlik | 120.616 |
| Zmanjšanje terjatev zaradi izrabe odbitnih začasnih razlik | 0 |
| Stanje odloženih davkov 31.12.2021 | 120.616 |

Družba oblikuje terjatve za odložene davke zaradi nastalih začasnih razlik, ki povečujejo davčno osnovo posameznega obdobja in sicer so to neizkoriščene davčne olajšave iz naslova prenesenih davčnih izgub.

Pri izračunu terjatev za odloženi davek je družba upoštevala 19% davčno stopnjo. Odloženi davki so bili v celoti pripoznani v izkazu poslovnega izida za obdobje od 3.5. do 31.12.2021.

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico

| Čisti poslovni izid na delnico | 3.5.2021 - 31.12.2021 |
|----------------------------------|-----------------------|
| Čisti poslovni izid | 359.951 |
| Tehtano povprečje števila delnic | 1.793.869 |
| Čisti poslovni izid na delnico | 0,20 |

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 3.5.2021 – 31.12.2021 ustvarila 0,20 EUR čistega poslovnega izida na delnico.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva

Gibanje neopredmetenih sredstev in nekratkoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2021:

| NEOPREDMETENA SREDSTVA IN NEKRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | Nekratkoročne premoženjske pravice | Nekratkoročne premože- nje pravice v pridobivanju | Druge nekratkoročne AČR | SKUPAJ |
|--|--|--|-------------------------------|---------|
| Nabavna vrednost | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 647.265 | 4.830 | 0 | 652.095 |
| Pridobitve | 0 | 0 | 16.374 | 16.374 |
| Aktivacija | 4.830 | -4.830 | 0 | 0 |
| Odtujitve | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Popravek (interno) | 25.686 | 0 | 0 | 25.686 |
| Stanje 31.12.2021 | 677.781 | 4.830 | 16.374 | 698.985 |
| Popravek vrednosti | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 567.707 | 0 | 0 | 567.707 |
| Odtujitve | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortizacija | 49.690 | 0 | 0 | 49.690 |
| Stanje 31.12.2021 | 617.397 | 0 | 0 | 617.397 |
| Neodpisana vrednost 03.05.2021 | 79.558 | 0 | 0 | 79.558 |
| Neodpisana vrednost 31.12.2021 | 60.384 | 4.830 | 16.374 | 76.758 |

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 3.5.2021-31.12.2021:**

| OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | Zgradbe | Druge naprave in oprema | Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti | Oprema in druga OOS v pridobivanju | Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev | SKUPAJ OPREMA | SKUPAJ ZGRADBE | SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|--|------------------------------------|---|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Nabavna vrednost | | | | | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 0 | 10.832.638 | 534.693 | 52.203 | 139.509 | 11.559.043 | 0 | 11.559.043 |
| Pridobitve | 0 | | 0 | 39.422 | 0 | 39.422 | 0 | 39.422 |
| Aktivacija | 0 | 91.625 | 0 | 91.625 | | | 0 | |
| Odtujitve | 0 | 44.723 | 534.693 | 0 | 136.653 | 716.069 | 0 | 716.069 |
| Popravek (interno) | 1.173.050 | 413.320 | 0 | 0 | 0 | 413.320 | 1.173.050 | 1.586.370 |
| Stanje 31.12.2021 | 1.173.050 | 11.292.860 | 0 | 0 | 2.856 | 11.295.716 | 1.173.050 | 12.468.766 |
| Popravek vrednosti | | | | | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 0 | 9.186.157 | 0 | 0 | 0 | 9.186.157 | 0 | 9.186.157 |
| Odtujitve | 0 | 25.513 | 0 | 0 | 0 | 25.513 | 0 | 25.513 |
| Amortizacija | 0 | 354.888 | 0 | 0 | 0 | 354.888 | 0 | 354.888 |
| Stanje 31.12.2021 | 0 | 9.515.533 | 0 | 0 | 0 | 9.515.533 | 0 | 9.515.533 |
| Neodpisana vrednost 03.05.2021 | 0 | 1.646.481 | 534.693 | 0 | 139.509 | 2.320.683 | 0 | 2.320.683 |
| Neodpisana vrednost 31.12.2021 | 1.173.050 | 1.777.327 | 0 | 0 | 2.856 | 1.780.183 | 1.173.050 | 2.953.233 |

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2021 znaša 2.953.233 EUR. Največji del opredmetenih osnovnih sredstev predstavljajo druge naprave in oprema ter umetniška dela, kot so del umetniške zbirke, ki se nahaja v hotelih.

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

Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za posojila.

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin:

| NALOŽBENE NEPREMIČNINE | Zemljišča | Zgradbe | Nepremičnine v gradnji / pridobivanju | SKUPAJ |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Nabavna vrednost | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 4.275.643 | 84.149.753 | 66.121 | 88.491.517 |
| Pridobitve | 0 | 0 | 193.085 | 193.085 |
| Aktivacija | 0 | 191.323 | 225.457 | 416.780 |
| Odtujitve | 0 | 0 | 0 | 225.457 |
| Popravek (interno) | 0 | -1.612.056 | 0 | -1.612.056 |
| Stanje 31.12.2021 | 4.275.643 | 82.729.020 | 33.749 | 87.038.412 |
| Popravek vrednosti | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 0 | 50.313.183 | 0 | 50.313.183 |
| Odtujitve | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortizacija | 0 | 1.884.968 | 0 | 1.884.968 |
| Stanje 31.12.2021 | 0 | 52.198.151 | 0 | 52.198.151 |
| Neodpisana vrednost 03.05.2021 | 4.275.643 | 33.836.570 | 0 | 38.112.213 |
| Neodpisana vrednost 31.12.2021 | 4.275.643 | 30.530.869 | 33.749 | 34.840.260 |

Naložbeni nepremičnini Hotel Lev in Poslovni prostori Kompas so zastavljeni za posojila.

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 30.6.2021 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli:

| Nepremičnina | Neodpisana vrednost | Ocenjena poštena vrednost | Ocenjena poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje | Datum ocene vrednosti |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|---|-----------------------|
| Hotelske nepremičnine | 30.683.620 | 86.302.000 | 85.440.000 | 30.06.2021 |
| Poslovne nepremičnine | 10.658.495 | 14.962.000 | 14.811.000 | 30.06.2021 |
| | | 101.264.000 | 100.251.000 | |

Ocena vrednosti hotelskih nepremičnin vključuje tudi poslovne prostore v hotelih, ki so oddani v najem ter prihodke iz oddaje garaž v najem. Hotelske nepremičnine obsegajo Grand Hotel Union, uHotel, hotel Lev, Fuzzy Log in Tehnolev. Mera kapitalizacije je znaša 7,06%. 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. EBITDA, ki jo doseže upravljalca, je razdeljeno med upravljalca in lastnika nepremičnine v razmerju 20% : 80%.

Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. Poslovne nepremičnine obsegajo pisarniški kompleks na Pražakovi 4, pisarni 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. Mera kapitalizacije je znašala med 7,31% in 7,56%. 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 nekratkoročnih najemnih pogodb pod tržnimi pogoji in z vključenimi inflacijskimi klavzulami. Družba Equinox d.d. na trgu spremlja višino tržnih najemnin ter trende na področju nepremičnin. Na podlagi pridobljenih ocen vrednosti nepremičnin je bila na otvoritveno stanje dne 3.5.2021 opravljena slabitev naložbene nepremičnine The Fuzzy Log. Vrednost slabitve je znašala 1,59 mio EUR.

Spodnja tabela prikazuje pričakovane bodoče v obdobju naslednjih 10 let.

| Pričakovane bodoče najemnine | v 000 EUR |
|------------------------------|---------------|
| V roku 1 leta | 6.612 |
| v roku 2 - 5 let | 31.582 |
| v roku 5- 10 let | 42.333 |
| Skupaj | 80.527 |

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 hotelirstvo v bodočih letih.

Pojasnilo 14: Nekratkoročne finančne naložbe

| NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 31.12.2021 | Od tega dolg. fin. naložbe v družbe: | | Pridobitev / okrepitev | Knjigovodska vrednost | |
|---|--|--|------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| | | v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.) | druge | | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Naložbe v druge delnice in deleže | 1.716.496 | 0 | 1.716.496 | 924.426 | 1.716.496 | 792.069 |
| SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil | 1.716.496 | 0 | 1.716.496 | 924.426 | 1.716.496 | 792.069 |
| Nekratkoročno dana posojila družbam v skupini | 2.836.735 | 2.836.735 | 0 | 204.450 | 2.836.735 | 3.014.458 |
| Druga nekratkoročna posojila | 1.281.758 | | 1.281.758 | | 1.281.758 | |
| SKUPAJ nekratkoročna posojila | 4.118.493 | 2.836.735 | 0 | 0 | 4.118.493 | 3.014.458 |
| Nekratkoročno nevplačani vpoklicani kapital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 5.834.989 | 2.836.735 | 1.716.496 | 924.426 | 5.834.989 | 3.806.527 |

Nekratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila.

Finančna sredstva po poštenu vrednosti prek vseobsegajočega donosa v višini 1.716.496 evrov predstavljajo naložbe v tržne vrednostne papirje nepremičninskih družb ter naložbo v delnice Pokojninske družbe A, d.d.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. med nekratkoročnimi finančnimi naložbami beleži tudi nekratkoročno dano posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 3.404.168 EUR. Dano posojilo je bilo v letu 2021 prestrukturirano z moratorijem odplačila glavnice do maja 2022. Obresti se plačujejo mesečno. Zadostnost oblikovanega popravka

se je presojalo z vidika pričakovanih kreditnih izgub izračunanih na osnovi verjetnosti neplačila v celotnem trajanju finančnega sredstva.

Posojilo pa zaradi skupne vrednosti zavarovanja ni bilo oslabiljeno. Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central, ki je v lasti družbe IP Central d.o.o. in garantnim pismom ki ga je matična družba Union Hotels Collection d.d. podpisala in s katerim posojilodajalcu družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. jamči za poplačilo posojila. Hipoteka ter garantno pismo sta bila podpisana v drugi polovici leta 2021. Na otvoritveni datum medletnega revidiranega poročila 3.5.2021 je bilo posojilo zavarovano samo z menicami.

Pojasnilo 15: Nekratkoročne poslovne terjatve

| NEKRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE | Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2021 | Nekratkoročne poslovne terjatve do družb: | | Pridobitev / okrepitev | Knjigovodska vrednost | |
|--|--|--|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------|
| | | v skupini | drugih | | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Druge nekratkoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad | 2.734 | 0 | 2.734 | 2.734 | 2.734 | 0 |
| SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve | 2.734 | 0 | 2.734 | 2.734 | 2.734 | 0 |

Nekratkoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

Pojasnilo 16: Terjatve za odložene davke

| TEJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK | Stanje odložene-ga davka na dan 31.12.2021 | Zmanjšanja / odtujitve | Povečanja / pridobitve | Knjigovodska vrednost | |
|--|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------|
| | | | | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube | 120.616 | 0 | 120.616 | 120.616 | 0 |
| SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve | 120.616 | | 120.616 | 120.616 | 0 |

Terjatve za odložene davke so bile pripoznane v izkazu poslovnega izida (pojasnilo 9).

Pojasnilo 17: Kratkoročne finančne naložbe

| KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | Nabavna / poštna / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2021 | Od tega dolg, fin. naložbe v družbe: | | Odtujitev / zmanjšanje | Povečanja / pridobitve | Knjigovodska vrednost | |
|---|--|--|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| | | v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.) | druge | | | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Kratkoročno dana posojila družbam v skupini | 567.434 | 567.434 | 0 | 204.450 | 0 | 567.434 | 389.711 |
| Druga kratkoročna posojila | 3.318.242 | 0 | 3.318.242 | 0 | 3.318.242 | 3.318.242 | 0 |
| SKUPAJ kratkoročna posojila | 3.885.676 | 567.434 | 3.318.242 | 204.450 | 3.318.242 | 3.885.676 | 389.711 |
| SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 3.885.676 | 567.434 | 3.318.242 | 204.450 | 3.318.242 | 3.885.676 | 389.711 |

Kratkoročna sredstva niso zastavljena za posojila.

Družba na dan 31.12.2021 ima kratkoročnih finančnih naložb v znesku 3.503.502 eur. V obdobju 3.5.2021-31.12.2021 je bil kratkoročni del posojila družbi IP Central d.o.o. zaradi podpisa aneksa k posojilni pogodbi pre-zporejen med nekratkoročne finančne naložbe.

Pojasnilo 18: Kratkoročne poslovne terjatve

| KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE | Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2021 | Kratkoročne poslovne terjatve do družb: | | | drugih | Popravek vrednosti zaradi oslabitve | Knjigovodska vrednost | |
|---|---|--|---|--------------------|----------------|--|--------------------------|------------------|
| | | v skupini - Union hotels collection d.d. | v sku- pini - Equinox partners | v skupini -Axor | | | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Kratkoročne terjatve do kupcev | 282.953 | 400 | 29.617 | 159 | 252.776 | 0 | 282.953 | 423.406 |
| <i>-od tega že zapadle na dan 31.12.2021</i> | 151.412 | 0 | 29.617 | 159 | 121.636 | | 151.412 | |
| Kr.nezaračunani prihodki do povezane družbe Union Hotels Collection | 0 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | 7838.814 |
| Druge kratkoročne poslovne terjatve - vstopni DDV | 947 | 0 | 0 | 0 | 947 | 0 | 947 | 0 |
| Ostale kratkoročne poslovne terjatve | 6.606 | 0 | 0 | 0 | 6.606 | | 6.606 | 0 |
| SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve | 290.505 | 400 | 29.617 | 159 | 253.723 | 0 | 290.505 | 8.262.219 |

Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljena za posojila.

| ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV | 31.12.2021 | Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2021 |
|------------------------------------|----------------|--|
| nezapadle | 131.540 | 0 |
| do 30 dni | 40.378 | 0 |
| od 31 do 60 dni | 3.895 | 0 |
| od 61 do 90 dni | 3.777 | 0 |
| nad 90 dni | 103.362 | 0 |
| Stanje 31.12.2021 | 282.953 | 0 |

Pojasnilo 19: Druga kratkoročna sredstva

| DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Kratkoročno nezaračunani prihodki | 244.400 | 2.008.303 |
| Kratkoročno odloženi stroški | 12.862 | 0 |
| Razmejeni prejeti dobropisi | 79.077 | 0 |
| SKUPAJ | 336.339 | 2.008.303 |

Druga kratkoročna sredstva niso zastavljena za posojila.

| DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA | Kratkoročno nezaračunani prihodki | Kratkoročno odloženi stroški | Prejeti dobropisi | SKUPAJ |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| Nabavna vrednost | | | | |
| Stanje 03.05.2021 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Povečanja | 244.400 | 12.862 | 79.077 | 336.339 |
| Zmanjšanja | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stanje 31.12.2021 | 244.400 | 12.862 | 79.077 | 336.339 |

Pojasnilo 20: Denarna sredstva

| Denarna sredstva | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah | 6.697.020 | 0 |
| SKUPAJ | 6.697.020 | 0 |

Denarna sredstva na dan 31.12.2021 v znesku 6.697.020 eur predstavljajo denar na računu pri poslovni banki. Na dan vpisa družbe v sodni register dne 3.5.2021 družba še ni imela odprtega bančnega računa zato ni imela denarnih sredstev na računu. Denarna sredstva,

ki so na podlagi delitvenega načrta pripadla družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so na dan 3.5.2021 izkazana kot kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini.

Pojasnilo 21: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2021 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba v letu 2021 ni odkupila lastnih delnic.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 3.5.2021 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 31.12.2021 in so bile prenesene z oddelitvijo iz družbe Union Hotels Collection d.d. Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

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

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2021 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti se nanašajo na vrednotenje po pošteni vrednosti naložbe v delnice Pokojninske družba A, d.d.

| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti | 31.12.2021 | Oblikovanje | Odprava | 3.05.2021 |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti | 486.393 | 66.450 | 67.790 | 487.733 |
| SKUPAJ | 486.393 | 66.450 | 67.790 | 487.733 |

Pojasnilo 22: Odloženi prihodki

| Odloženi prihodki | Odloženi prihodki Prejete državne podpore |
|--------------------------|--|
| Stanje 03.05.2021 | 183.937 |
| Oblikovanje | 0 |
| Druga povečanja | 0 |
| Koriščenje | 43.398 |
| Odprava | 0 |
| Druga zmanjšanja | 0 |
| Stanje 31.12.2021 | 140.539 |

Pojasnilo 23: Finančne obveznosti

| Finančne obveznosti | Stanje dolga 31.12.2021 | Od tega del, ki zapade v plačilo: v obdobju od 1.1.2022 do 31.12.2022 | v obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023 | od 2024 dalje | Stanje dolga 3.05.2021 |
|--|----------------------------|---|---|------------------|---------------------------|
| <i>Nekratkoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank</i> | 5.281.822 | 0 | 490.908 | 4.790.914 | 5.568.185 |
| <i>Nekratkoročne finančne obveznosti do bank - SID banka</i> | 3.000.000 | 0 | 285.714 | 2.714.286 | 3.000.000 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do bank | 8.281.822 | 0 | 776.622 | 7.505.200 | 8.568.185 |
| <i>Druge nekratkoročne finančne obveznosti- obrestna kapica Addiko</i> | 160.336 | 0 | 0 | 160.336 | 0 |
| <i>Druge nekratkoročne finančne obveznosti- obveznica</i> | 5.000.000 | 0 | 5.000.000 | 0 | 5.000.000 |
| Druge nekratkoročne finančne obveznosti do bank | 5.160.336 | 0 | 5.000.000 | 160.336 | 5.000.000 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti | 13.442.158 | 0 | 5.776.622 | 7.665.536 | 13.568.185 |
| <i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank</i> | 462.354 | 462.354 | 0 | 0 | 702.762 |
| <i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank - SID banka</i> | 956 | 956 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|-------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| <i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank - BKS banka</i> | 1.443 | 1.443 | | | |
| Kratkoročne finančne obveznosti do bank | 464.753 | 464.753 | 0 | 0 | 702.762 |
| <i>Druge kratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica Addiko</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Druge kratkoročne finančne obveznosti - obveznica</i> | 88.493 | 88.493 | 0 | 0 | 144.384 |
| Druge kratkoročne finančne obveznosti do bank | 88.493 | 88.493 | 0 | 0 | 144.384 |
| Kratkoročne finančne obveznosti | 553.246 | 553.246 | 0 | 0 | 847.146 |
| SKUPAJ | 13.995.405 | 553.246 | 5.776.622 | 7.665.536 | 14.415.331 |

Finančne obveznosti do Addiko bank d.d. so zavarovane s hipoteko na prvem mestu na nepremičnini hotel Lev.

Finančne obveznosti do SID banke d.d. v skupnem znesku 3.000.000,00 EUR na dan 31.12.2021 so zavarovane s hipoteko na prvem mestu na nepremičnini – pisarniški prostori na Pražakovi ulici 4 v Ljubljani. Finančne obveznosti iz naslova izdanih obveznic niso posebej zavarovane.

Pogodbena določila z banko vključujejo tudi bančne zaveze, ki so bile dogovorjene z družbo Hoteli Union pred oddelitvijo družbe in niso prilagojeni poslovanju nove družbe. Poslovodstvo ocenjuje, da obstaja

pomembno tveganje, da družba finančnih zavez družba ne bo izpolnjevala v kolikor se ne bo dogovorila z obema poslovnima bankama za korekcijo pogodbenih določil glede bančnih zavez, ki bodo prilagojene na poslovanje nove družbe.

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice na dan 31.12.2021 znašajo 5.000.000,00 EUR. Celotna glavnica zapade v plačilo v enkratnem znesku ob zapadlosti 24.6.2023. Obrestna mera znaša 3,40% fiksno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v koledarskem letu. Prvič so obresti zapadle v plačilo 24.6.2021 in so bile v celoti plačane.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2021, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

| Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja | 3.05.2021 | Denarni tok | Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve | 31.12.2021 |
|--|-------------------|--------------------|---|-------------------|
| Kratkoročne finančne obveznosti | 847.146 | - 293.899 | 0 | 553.246 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti | 13.568.185 | - 126.027 | 0 | 13.442.158 |
| Skupaj obveznosti iz financiranja | 14.415.331 | - 419.926 | 0 | 13.995.405 |

Pojasnilo 24: Poslovne obveznosti

| POSLOVNE OBVEZNOSTI | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Nekratkoročne Poslovne obveznosti | | |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe | 100.687 | 67.228 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti | | |
| Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Union Hotels Collection | 61.028 | 0 |
| Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini IP Central | 45.726 | |
| Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Equinox partners | 33.009 | |
| Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev | 80.117 | 571.692 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev | 219.880 | 571.692 |
| | | |
| Kratkoročne obveznosti iz naslova pogodb s kupci | 1.240 | 0 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti iz naslova pogodb s kupci | 1.240 | 0 |
| | | |
| Kratkoročne obveznosti do države | 467.201 | 23.249 |
| Ostale kratkoročne poslovne obveznost | 20 | 0 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunanane stroške oz. odhodke - družbe v skupini Union Hotels Collection | 0 | 25.030 |
| Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti | 467.221 | 48.279 |
| SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti | 688.341 | 619.970 |

| DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Vnaprej vračunanani stroški | 53.924 | 0 |
| SKUPAJ | 53.924 | 0 |

| DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI | Vnaprej vračunanani stroški | SKUPAJ |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Nabavna vrednost | | |
| Stanje 03.05.2021 | 0 | 0 |
| Povečanja | 53.924 | 53.924 |
| Zmanjšanja | 0 | 0 |
| Stanje 31.12.2021 | 53.924 | 53.924 |

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

| PREJEMKI ČLANOV UPRAVE | 2021 |
|---|-------------|
| Izvršni direktor | 0 |
| Člani upravnega odbora | 0 |
| Zaposleni na podlagi individualnih pogodb | 0 |
| SKUPAJ | 0 |

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

Pojasnilo 26: Znesek porabljen za revizorje

| Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila | 2021 |
|---|-------------|
| Revidiranje računovodskih izkazov na dan 31.12.2021 Equinox d.d. | 13.600 |

Znesek porabljen za revidiranje se nanaša na revidiranje polletnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Pojasnilo 27: Pogojna sredstva in obveznosti

| Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice) | 15.438.261 | 15.438.261 |
| Prejeta zavarovanja kot jamstvo za terjatve (hipoteka) | 0 | 0 |
| SKUPAJ zabilančna evidenca | 15.438.261 | 15.438.261 |

Na 31.12.2021 ima Equinox na strani obveznosti izdane obveznice, posojilo pri SID in ADDIKO banki. Obveznica ni posebej zavarovana. Stanje posojila pri Addiko bank na 31.12.2021 je 5.977.275,00 EUR. Kredit je zavarovan s hipoteko na hotelu Lev. Union hoteli d.d. so v letu 2020 pri SID najeli 2 posojili v skupni višini 5.975.000,00 EUR. Obe posojili sta zavarovani s hipoteko na nepremičnini

na Pražakovi 4, ki je v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Equinox d.d. je družbi IP Central d.o.o. odobril posojilo, ki je zavarovano s 15 bianco menicami in hipoteko na hotelu Central. Stanje posojila na 31.12.2021 znaša 3.404.168,38 EUR.

Pojasnilo 28: Transakcije s povezanimi strankami

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

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v letu 2021 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 75,52 % delež v naložbi UNION HOTELI d. d.), družba UNION HOTELS COLLECTION, d.d. (družba Axor

holding d. d., Ljubljana ima 75,52 % delež v naložbi UNION HOTELS COLLECTION, d.d.) ter njena odvisna družba IP Central, d. o. o. (družba UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi IP Central d. o. o.). 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., IP Central d.o.o., PARTNERS, d.o.o. pomembnih transakcij s KAPITALSKO UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX DRUŽBO d. d. pa v letu 2021 ni bilo.

| Transakcije s povezanimi strankami | AXOR holding d.d. | IP CENTRAL d.o.o. | Union Hotels Collection d.d. | Equinox partners d.o.o. | SKUPAJ |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI | | | | | |
| Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg | 0 | 54.566 | 0 | 24.276 | 78.842 |
| Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čisti prihodki od najemnin v skupini | 521 | 26.850 | 2.975.212 | 0 | 3.002.583 |
| Drugi poslovni prihodki v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam | 0 | 19.059 | 0 | 0 | 19.059 |
| SKUPAJ | 521 | 100.475 | 2.975.212 | 24.276 | 3.100.484 |
| Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI | | | | | |
| Stroški storitev v skupini | 0 | 66.778 | 105.726 | 271.802 | 444.306 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS | 0 | 0 | 54.970 | 0 | 54.970 |
| Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ | 0 | 66.778 | 160.696 | 271.802 | 499.276 |
| Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE | | | | | |
| Nekratkoročna posojila dana družbam v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nekratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kratkoročna dana posojila družbam v skupini | 0 | 185.261 | 0 | 0 | 185.261 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini | 159 | 29.617 | 400 | 0 | 30.176 |
| SKUPAJ | 159 | 214.878 | 400 | 0 | 215.437 |
| Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI | | | | | |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini | 0 | 45.726 | 61.028 | 33.009 | 139.763 |
| SKUPAJ | 0 | 45.726 | 61.028 | 33.009 | 139.763 |
| Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND | | | | | |
| Izplačilo dividend za poslovno leto ... | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Pojasnilo 29: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

Prejeta posojila:

| IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dana posojila | 8.004.168 | 3.404.168 |
| Neto terjatve do kupcev | 282.953 | 8.262.219 |
| Denarna sredstva in depoziti | 6.697.020 | 0 |
| Sredstva iz pogodb s kupci | 0 | 0 |
| Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa | 1.716.496 | 792.069 |
| Skupaj | 16.700.636 | 12.458.457 |

Dana posojila:

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je dala posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 3.404.168 EUR. Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central, ki je v lasti družbe IP Central d.o.o. in garantnim pismom ki ga je matična družba Union Hotels Collection d.d. podpisala in s katerim posojilodajalcu družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. jamči za poplačilo posojila.

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev,

Zapadlost terjatev do kupcev:

| ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV | 31.12.2021 | Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2021 |
|---|-------------------|---|
| nezapadle | 131.540 | 0 |
| do 30 dni | 40.378 | 0 |
| od 31 do 60 dni | 3.895 | 0 |
| od 61 do 90 dni | 3.777 | 0 |
| nad 90 dni | 103.362 | 0 |
| Stanje 31.12.2021 | 282.953 | 0 |

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

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 nekratkoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in nekratkoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Družba na presečni dan 31.12.2021 razpolaga z denarnimi sredstvi ki presejajo 6,6 mio EUR, poleg tega redno prejema plačila najemnin.

| Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2021 | Knjigovodska vrednost | Pogodbeni denarni tokovi | | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Skupaj | 1 leto ali manj | 1–2 leti | 2–5 let | nad 5 let |
| Nekratkoročne finančne obveznosti | | | | | | |
| Prejeta nekratkoročna bančna posojila | 8.281.822 | 8.281.822 | 0 | 776.622 | 3.227.919 | 4.277.281 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica | 160.336 | 160.336 | 0 | 37.475 | 37.475 | 85.386 |
| Nekratkoročne finančne obveznosti - obveznica | 5.000.000 | 5.000.000 | 0 | 5.000.000 | 0 | 0 |
| Kratkoročne finančne obveznosti | | | | | | |
| Prejeta kratkoročna bančna posojila | 449.999 | 449.999 | 449.999 | 0 | 0 | 0 |
| Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil | 14.754 | 14.754 | 14.754 | 0 | 0 | 0 |
| Finančne obveznosti za obresti - obveznica | 88.493 | 88.493 | 88.493 | 0 | 0 | 0 |
| Skupaj | 13.995.405 | 13.995.405 | 553.246 | 5.814.097 | 3.265.394 | 4.362.667 |

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.

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

| Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|---|----------------------|---------------------------------|
| Finančna sredstva | 9.720.664 | 4.196.238 |
| Finančne obveznosti | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
| Finančna sredstva | 0 | 0 |
| Finančne obveznosti | 8.995.405 | 9.627.185 |
| Obrestno tveganje | Višina obresti v EUR | Pon.povprečna obrestna mera v % |
| Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2021 | 222.039 | 1,60% |
| Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko | 360.813 | 2,60% |
| Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko | 135.305 | 0,60% |
| Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke | 262.153 | 3,10% |
| Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke | 16.385 | 0,10% |

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 nekratkoročno plačilno nesposobne, kar pomeni, da tudi niso insolventne.

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

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

| FINANČNA STABILNOST | 31.12.2021 | 3.05.2021 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Finančne obveznosti | 13.995.405 | 14.627.185 |
| Denarna sredstva | 6.697.020 | 0 |
| Neto finančne obveznosti | 7.298.385 | 14.627.185 |
| EBITDA | 2.737.819 | 1.540.035 |
| Finančna stabilnost (v %) | 2.67 | 9.50 |

Za obdobje 3.5.2021-31.12.2021 je zaradi kratkega časovnega obdobja izračun nerelevanten.

e) Poštena vrednost

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

Druge delnice v višini 792.693 evrov 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 g) 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 znanstvenih 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.

| POŠTENA VREDNOST | Knjigovodska vrednost 31.12.2021 | raven 1 | raven 2 | raven 3 | SKUPAJ 31.12.2021 | Knjigovodska vrednost 03.05.2021 | raven 1 | raven 2 | raven 3 | SKUPAJ 03.05.2021 |
|---|--|------------|------------|-------------------|----------------------|--|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Sredstva merjena po pošteni vrednosti | 1.716.496 | 0 | 0 | 1.716.496 | 1.716.496 | 792.069 | 0 | 0 | 792.069 | 792.069 |
| Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva | 1.716.496 | | | 1.716.496 | 1.716.496 | 792.069 | 0 | 0 | 792.069 | 792.069 |
| Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita | 14.984.141 | 0 | 0 | 14.984.141 | 14.984.141 | 11.666.388 | 0 | 0 | 11.666.388 | 11.666.388 |
| Dana posojila | 8.004.168 | | | 8.004.168 | 8.004.168 | 3.404.168 | 0 | 0 | 3.404.168 | 3.404.168 |
| Poslovne terjatve do kupcev | 282.953 | | | 282.953 | 282.953 | 8.262.219 | 0 | 0 | 8.262.219 | 8.262.219 |
| Denarna sredstva in depoziti | 6.697.020 | | | 6.697.020 | 6.697.020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita | 14.216.525 | 0 | 0 | 14.216.525 | 14.216.525 | 15.198.876 | 0 | 0 | 15.198.876 | 15.198.876 |
| Finančne obveznosti | 13.995.405 | | | 13.995.405 | 13.995.405 | 14.627.185 | 0 | 0 | 14.627.185 | 14.627.185 |
| Poslovne obveznosti do dobaviteljev | 221.120 | | | 221.120 | 221.120 | 571.692 | 0 | 0 | 571.692 | 571.692 |

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov razen že razkritih v poslovnem delu medletnega poročila, ki bi zahtevali popravek medletnih 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 3.5.2021-31.12.2021.

Izvršni direktor zagotavlja, da je revidirano medletno 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 seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Izvršni direktor

Matej Rigelnik

Ljubljana, 15.4.2022

3.1.9 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO 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 NEODVISNEGA REVIZORJA

delničarjem družbe
EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

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 2021 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto, ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na dan 31. decembra 2021 ter njene finančne uspešnosti 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. april 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.

Ključni revizijski zadevi

Ključni revizijski zadevi sta tisti, ki sta bili po naši strokovni presoji najbolj pomembni pri reviziji računovodskih izkazov za tekoče obdobje. Ti zadevi sta bili obravnavani v okviru revizije računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih, zato o teh zadevah ne podajamo ločenega mnenja.

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

grantthornton.si

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

Oslabitev in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Ključna revizijska zadeva

Naložbene nepremičnine, katerih sedanja vrednost na dan 31. december 2021 znaša 34.841.061 evrov, so pomembne za računovodske izkaze, saj predstavljajo 63,3 % bilančne vsote družbe na ta dan. Poslovodstvo je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev MRS 40, kot tudi za potrebe presoje oslabitev sredstev na podlagi zahtev MRS 36, oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Vrednotenje naložbenih nepremičnin po poštenu vrednosti je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, vrednost najemnin, stopnja zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja, poznavanje trga in pretekle transakcije.

Zaradi negotovosti povezane z ocenjevanjem in občutljivostjo cenitev so razkritja vezana na te predpostavke pomembna. Glede na velikost in zapletenost vrednotenja 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 drugi vključevali:

Ocenili smo objektivnost, neodvisnost in strokovnost zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Ocenili smo ustreznost informacij, metod in predpostavk, uporabljenih pri vrednotenju. To vključuje ocene zunanjega ocenjevalca vrednosti kot na primer ponudba nepremičnin, primerljive transakcije, tržne najemnine, pričakovana zasedenost, obrestne mere in pričakovana vzdrževanja. Naši revizijski postopki so 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 13: Naložbene nepremičnine in njihovo usklajenost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

Transakcije s povezanimi osebami

Ključna revizijska zadeva

Pretežni del prihodkov družbe (68,9%) in pomemben znesek odhodkov se nanaša na transakcije s povezanimi osebami. Te vključujejo med drugim najem vseh hotelov družbe. Obstaja tveganje, da bi se lahko takšne transakcije v kolikor ne bi bile sklenjene na tržnih osnovah ali če ne bi odražale storitev opravljenih v tem obdobju, uporabile za prilagoditev višine poslovnega rezultata ali za razdelitev dobička matični družbi. Poleg tega izhajajo začetna stanja na dan 3. maja 2021 (datum ustanovitve) iz oddelitve iz družbe Union Hotels Collection, d.d., na dan 30. junija 2020, prilagojena za vse transakcije, ki se nanašajo na sredstva in poslovanje družbe od datuma pravne oddelitve do datuma ustanovitve družbe. Zaradi pomembnosti transakcij s povezanimi osebami, smo to obravnavali kot ključno revizijsko zadevo.

Naš odziv

Naši postopki so med drugi vključevali:

Ocenili smo ustreznost postopka poslovodstva za določanje in evidentiranje transakcij s povezanimi osebami. Prebrali smo pogodbe in dogovore s povezanimi osebami, da bi razumeli naravo transakcij. Med izvajanjem revizijskih postopkov smo bili pozorni na vse morebitne transakcije s povezanimi osebami zunaj običajnega poslovanja.

Pregledali smo pravno dokumentacijo o oddelitvi. Ocenili smo, da so bila sredstva in obveznosti iz oddelitve pravilno upoštevana v začetnih stanjih družbe na dan 3. maja 2021, upoštevajoč spremembe sredstev in obveznosti v obdobju od datuma pravne oddelitve na dan 30. junija 2020 do datuma ustanovitve družbe na dan 3. maja 2021.

Na podlagi vzorca transakcij v navedenem obdobju smo opravili preizkus prihodkov in stroškov, ocenili metodo, ki jo je poslovodstvo uporabilo za določanje višine najemnin in obrestne mere za izdano posojilo, da bi določili, ali so določene na tržni osnovi. Preverili smo skladnost pripoznanih prihodkov in odhodkov s pogodbami v izbranem vzorcu transakcij, izvedli smo preveritev ustreznosti časovnega preseka in preverili dogovore o oprostitvi plačila najemnin.

Preverili smo, da so razkritja v Pojasnilu 14: Dolgoročne finančne naložbe k računovodskim izkazom skladna z rezultati naših revizijskih postopkov in njihovo usklajenost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja kot jih je sprejela Evropska unija.

Druge zadeve

Medletne računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje med 2. majem 2021 in 30. junijem 2021, je revidiral drug revizor, ki je 19. oktobra 2021 izrazil neprilagojeno mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije so odgovorni izvršni direktorji. Druge informacije obsegajo Uvod in Poslovno poročilo, ki sta sestavni del 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 opravljenjo 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 izvršnih direktorjev, upravnega odbora in revizijske komisije za računovodske izkaze

Izvršni direktorji so odgovorni 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 izvršnih direktorjev potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Izvršni direktorji so pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorni 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 nameravajo izvršni

direktorji podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nimajo druge možnosti, kot da napravijo eno ali drugo.

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem, ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR 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 notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Revizijsko komisijo in upravni odbor 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 revizijski komisiji in upravni odbor 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 revizijsko komisijo in upravnim odborom, 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.

Imenovanje za revizorja

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

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. dne 15. aprila 2022.

Izvajanje nerevizijskih storitev

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

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

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

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2021 (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 2021 (v nadaljevanju »Delegirana uredba«).

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje

Poslovodstvo 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 poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizijska komisija in upravni odbor sta pristojna 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) – Posil 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 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 obvladovanja kakovosti (MSOK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja 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 smo tveganje pomembne neskladnosti revidiranih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili smo 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 smo, ali prejeti revidirani računovodski izkazi izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe;
- pridobili smo 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

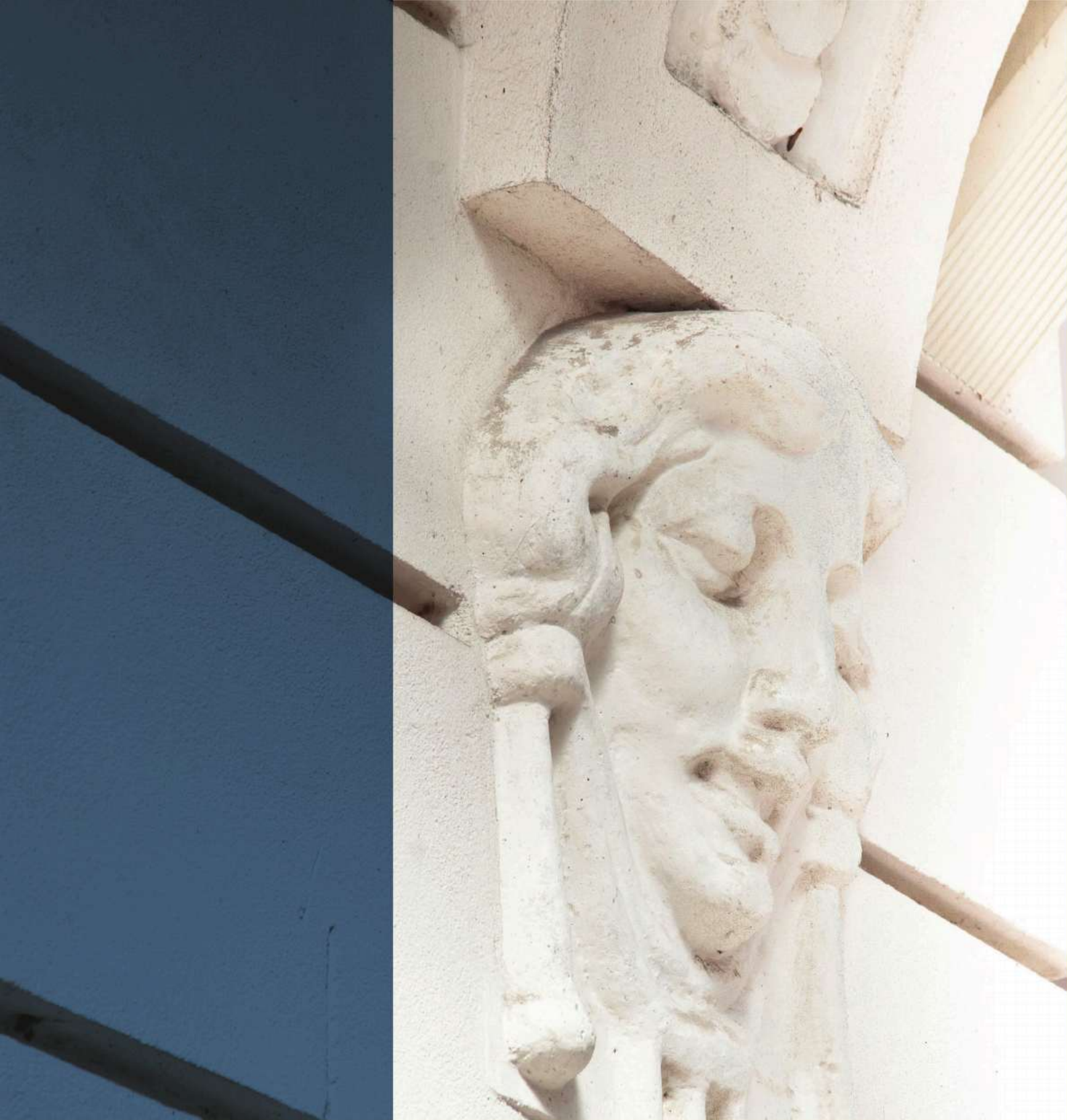
Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2021 in ki so vključeni v letno poročilo, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Ljubljana, 15. april 2022

Grant Thornton Audit d.o.o.



Pooblaščen revizor:
Tomaž Mahnič



Stiki z družbo
EQUINOX
NEPREMIČNINE d.d.

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

KDO JE KDO V DRUŽBI EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Upravni odbor

Predsednik: Peter Krivc

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotirni sistem upravljanja.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

