

REVIDIRANO LETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za

2022

EQUINOX



Kazalo

1. UVOD 4

1.1 KLJUČNI PODATKI 4
1.2 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. 7
1.3 UVODNA POJASNILA 8
1.4 IZJAVA O ODGOVORNOSTI 8
1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA 10
1.6 IZJAVA O UPRAVLJANJU 12
1.7 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB 14

2. POSLOVNO POROČILO 15

2.1 Gospodarska slika 15
2.2 Lastniška struktura in delnica 16
2.3 Poročilo o poslovanju 17
2.3.1 Stroškovna učinkovitost družbe 22
2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1.2022 – 31.12.2022 23
2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja 24
2.6 Pričakovan razvoj v bodoče 25
2.7 Posli s povezanimi osebami 26
2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji 27
2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI 28
2.9.1 Strateška in poslovna tveganja 30
2.9.2 Operativna tveganja 31
2.9.3 Finančna tveganja 32
2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ 33
2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE 34
2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST 34
2.10.3 SKRB ZA OKOLJE 34
2.10.4 KAKOVOST POSLOVANJA 34
2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI 35

3. LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI 36

3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. 37
3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA 37
3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA 38
3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA 38
3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA 41
3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV 42
3.1.6 POJASNILA K MEDLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. 44
3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA 75
3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA 75
3.1.9 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA ZA DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. 76

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D. 81

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	2022	2021*
Čisti prihodki od prodaje	7.344	4.476
EBITDA**	5.421	2.879
- EBITDA marža**	73,8%	64,3%
FFO**	5.243	2.891
- na delnico	2,92	1,61

*3.5.2021-31.12.2021

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

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

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)				
Knjigovodska vrednost	31.12.2022		31.12.2021	
Sredstva	60.027	*100%*	55.039	*100%*
- opredmetena osnovna sredsteva	2.653	*4,4%*	2.953	*5,4%*
- naložbene nepremičnine	37.517	*62,5%*	34.841	*63,3%*
Kapital	41.265	*68,7%*	40.060	*72,8%*

Poštena vrednost	31.12.2022		31.12.2021	
Sredstva	134.073	*100%*	118.509	*100,0%*
- hotelske nepremičnine	93.214	*69,5%*	86.302	*72,8%*
- ostale nepremičnine	21.001	*15,7%*	14.962	*12,6%*
- ostale naložbe	19.858	*14,8%*	17.245	*14,6%*
Kapital	115.311	*86,0%*	103.530	*87,4%*
Neto vrednost sredstev (NAV)	115.311		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	64,3		57,7	

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2022	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	93.214	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.001	18,4%
Skupaj:	114.215	100%

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

Finančni dolg	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
(v 000 EUR)	14.596	14.719	14.855	13.736	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	3.788	4.753	6.985	6.297	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	2.237	3.507	5.640	5.092	6.305
Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	**31.12.2002**	**30.09.2022**	**30.06.2022**	**31.03.2022**	**31.12.2021**
v 000 EUR	115.311	115.386	114.087	104.490	103.530
LTV - primarna likvidnost	3,3%	4,1%	6,1%	6,0%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	1,9%	3,0%	4,9%	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%



	Equinox	EDMRE*
	31.12.2022	31.12.2022
Neto dolg / sredstva**	3,29	39,48
Neto dolg / EBITDA***	0,79	13,68
Current ratio - likvidnost****	1,89	0,79

*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index
**Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2022
***EBITDA zadnjih 12 mesecev
****Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti
Vir: Bloomberg; lastni izračun

1.2 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Splošni podatki na dan 31.12.2022

Firma:	EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d.
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Dunajska cesta 5, 1000 LJUBLJANA
Velikost:	velika družba
Šifra dejavnosti (SKD):	68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
Pravnoorganizacijska oblika:	Delniška družba, d. d.
Matična številka:	8847657000
Davčna številka:	SI16708938
Ustanovljeno leta:	2021
Vpis v sodni register:	Družba je bila dne 3.5.2021 vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, številka registrskega vložka 2021/12285 kot delniška družba
Osnovni kapital:	5.691.826,00 EUR
Število delnic:	1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z oznako EQNX
Število lastnih delnic:	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 31.12.2022 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 73,09% 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 2022.

Letni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 31. decembra 2022, so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2022 je revidirano.

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

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

1.4 IZJAVA O ODGOVORNOSTI

Izvršni direktor kot odgovorna oseba za pripravo revidiranega letnega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2022 po najboljšem vedenju izjavljam:

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

Izvršni direktor Matej Rigelnik sem seznanjen in se strinjam z vsebino sestavnih delov letnega revidiranega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2022 in s tem tudi z njunim celotnim letnim poročilom.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik
V Ljubljani, 15.2.2023





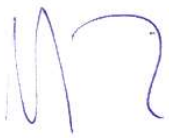
1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke in spoštovani delničarji,

dolgo časa sem premišljeval, kako naj strnem svoje občutke in videnje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., okolja v katerem se nahajamo, ter pričakovanj glede prihodnosti. Največja zahvala za to, da je zgodba Equinoxa uspela, gre ravno vam, cenjeni delničarji. V imenu družbe, v imenu celotne ekipe in v svojem imenu, bi se vam rad za izkazano zaupanje iskreno zahvalil. Z nakupom delnic, svoje premoženje v upravljanje zaupati tretji osebi, je vedno težka odločitev. In zato še toliko bolj cenimo vaše dejanje. V letu 2022 smo vsi skupaj uspeli doseči kar nekaj mejnikov. 31.1.2022 smo uspešno lansirali delnico EQNX na Ljubljansko Borzo, ter s tem tlakovali pot prvi kotaciji zasebne družbe, vse od privatizacije naprej. Likvidnost delnice na sekundarnem trgu je bila dobra, pušča pa veliko manevrskega prostora za nadaljnjo rast. Sama likvidnost delnice je pomembna iz več zornih kotov. Vlagateljem pa omogoča, da z relativno majhnimi transakcijskimi stroški kupujejo ali prodajajo kapital družbe. Boljša kot je likvidnost, manjši so transakcijski stroški. Družba je tudi v luči tega predlagala delničarjem, da sprejmejo sklep za odkup lastnih delnic, kar bo dodatno pripomoglo k izboljšanju likvidnosti. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je delniška družba, je pa hkrati tudi nepremičninska družba. Delničarji družbe ste torej posredni lastniki celotnega nepremičninskega premoženja družbe. Upravni odbor ter izvršni direktor v vašem imenu ter za vaš račun, kar se da dobro upravljamo vaše premoženje. Pretežni del premoženja je sestavljen iz nepremičnin na najboljših lokacijah v Ljubljani. V letu 2022 smo zaključili še zadnji večji nepremičninski nakup v stolpnici Delo. S tem ste postali večinski lastniki stolpnice Delo (72,7%), kar je pripomoglo, da smo uspeli izvesti pomembne korake pri stroškovni optimizaciji, prenovi prostorov in prihodnjem pozicioniranju objekta. Povprečna nabavna cena na neto kvadratni meter stolpnice Delo znaša 953 EUR. Za potrebe oddaje prostorov smo dodatno vložili še med 200 in 300 EUR na m2 ter prostore dolgoročno oddali. V letu 2022 nam je uspelo oddati več kot 2000 m2 pisarniških prostorov. Vse najemne pogodbe so dolgoročne in indeksirane. Tudi na realizirane tekoče donosnosti ste lahko ponosni. Nekaj prostora za nadaljnjo rast tudi v stolpnici Delo še imamo. Intenzivno delamo na oddaji javnega dela, konferenčnih dvoran in še nekaj pisarn v samem objektu. Verjamemo, da bomo projekt v prvi polovici leta uspešno zaključili. Na področju hotelov smo sklenili dve izjemno pomembni strateški pogodbi. Ena je bila sklenjena s špansko verigo Hotusa, druga pa je bila sklenjena z latvijsko verigo Mogotel. Vse pogodbe so hibridne (v naslednjem stavku razložim kaj to pomeni ☺) in dolgoročne. Hibridne najemne pogodbe so pogodbe, ki imajo vključene tako fiksne najemnine kot najemnine v odvisnosti od prihodkov najemnika. Dolgoročno boste torej iz teh pogodb dosegali delež prihodkov najemnikov, vendar ne manj kot je definirano v fiksnem delu pogodbe. Verjamemo, da so takšne pogodbe v vašem interesu, ker so naredile prihodnje denarne tokove bolj predvidljive. Z eno izmed pogodb smo se tudi zavezali, da bomo opravili investicijska vzdrževalna dela. To v praksi pomeni, da bomo do sredine leta 2024 končali z obnovo Grand Hotela Union. S tem se bo dvignila tudi najemnina, hkrati pa bo najemnik lahko pozicioniral ikonski Grand Hotel Union kot 5 zvezdični hotel in eden najboljših hotelov v Republiki Sloveniji. Glede na to, da so tudi vaše najemnine vezane na prihodke najemnika, bo to pozitivno vplivalo na bodoče dividende. Pri hotelskih najemninah velja omeniti tudi naravo tovrstnih pogodb. Trajanje hotelskih najemnih pogodb lahko razdelimo na dve obdobji: prehodno obdobje, ki bo trajalo približno 2 leti ter stabilizirano obdobje, ki bo trajalo od 2. leta naprej do kočne zapadlosti najemne pogodbe. Hotelske najemnine se bodo torej v prihodnjih letih še postopno zviševale. Nepremičnine zahtevajo vlaganje. S podpisom najemnih pogodb, so vse hotelske nepremičnine dobile 10 letne investicijske plane, ki bodo vaše premoženje tudi v prihodnje vzdrževali v najboljši kondiciji, s tem pa najemnikom omogočali opravljanje najboljših hotelskih storitev. Konec leta 2021 oziroma v začetku leta 2022 smo vstopili tudi v nekoliko drugačno pogodbeno razmerje kot je to naša običajna praksa. Kreditirali smo nakup in oddajo Hotela Diana DSO Rakičan. Obrestna mera, ki smo jo uspeli doseči je variabilna in bistveno presega naše stroške zadolževanja. Skupna vrednost kredita je znašala približno 1,6 mio EUR. Kredit se mesečno odplačuje. Sredi leta 2022 smo vstopili v še eno podobno pogodbeno razmerje. Kreditirali smo obnovo in izgradnjo stanovanj v centru Kočevja. Maksimalna vrednost tega posla znaša približno 2,8 mio EUR, vaša trenutna izpostavljenost pa približno 350 tisoč EUR (na dan 9.1.2023). Tudi ta kreditni aranžma ima variabilno obrestno mero. Zakaj smo

se odločili za takšne projekte? Odločitev ni bila lahka, glavni razlog za sklenitev teh poslov pa je bil, da smo ocenili da je razmerje med pričakovano donosnostjo in tveganjem bolj ugodno kot bi bilo z neposrednim nakupom nepremičnin. Več čas našega delovanja si bomo prizadevali, da bomo v bilanci imeli dovolj manevrskega prostora in ne bomo prekomerno odvisni od zunanjih deležnikov. Zato je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. relativno nezadolžena nepremičninska družba. Uvrščamo se med najmanj zadolžene nepremičninske družbe v Sloveniji in Evropi. To želimo ohraniti tudi v prihodnje. Zavedamo se, da to pomeni, da morda vaši donosi ne bodo najvišji, bodo pa veliko bolj stabilni kot pri drugih nepremičninskih družbah. Vsa razpoložljiva denarna sredstva smo v drugi polovici leta v vašem imenu naložili v depozite z variabilno obrestno mero, kar je po moji oceni unikum v slovenskem prostoru. Decembra 2022 smo uspeli doseči, da je bila obrestna mera na depozitu celo višja kot je bila obrestna mera kredita, ki smo ga pri tej isti banki najeli 😀. Poleg omenjenega smo vse od ustanovitve družbe, del vašega premoženja nalagali tudi v delnice drugih nepremičninskih družb. V lasti imate delnice nemške Vonovie, prednostne delnice nepremičninske družbe SOHO, delnice Caretrust REIT-a, delnice Medical Properties, prednostne delnice Brookfield properties, obveznico Diversified Healthcare Trust, delnice TEG Immobilien, delnice NSI ter nemškega Adlerja. Vaša skupna izpostavljenost do teh naložb znaša cca. 750 tisoč EUR. Po precej dolgi debati in razmisleku smo se v novembru 2022 odločili in v primarni izdaji vplačali obveznico NLB z 11% donosnostjo do dospetja, prav tako smo na sekundarnem trgu kupili obveznico NKBM s približno 10% donosnostjo do odpoklica in 8,5% donosnostjo do dospetja. Verjemite mi, da smo veliko razmišljali o teh nakupih. Naša glavna dilema je bila ali imamo mandat, da premoženje upravljamo na tak način in izven ustaljenega in skomuniciranega poslovnega modela. Glede na, da sta obe obveznici, ki smo jih kupili, izkazovali izjemno visoke donosnosti do dospetja, smo se za nakup odločili. Skupno imate na dan 9.1.2023 cca. 2,25 mio EUR naloženega v delnicah, prednostnih delnicah ter omenjenih obveznicah. To premoženje v družbi pojmujemo kot sekundarna likvidnost. Kot primarno likvidnost pa smatramo vsa denarna stanja na računih in vse depozite, ki jih imamo sklenjene. Vsi finančni instrumenti so dovolj likvidni, da jih lahko brez večjih transakcijskih stroškov tudi prodamo. Equinox poleg navedenega odlikuje tudi izjemno učinkovito upravljanje družbe. Stroškovna učinkovitost in produktivnost nas uvršča v sam vrh evropskih nepremičninskih družb. Dobra struktura nepremičninskega portfelja, usklajenost vodstva podjetja z vašimi interesi, konzervativni poslovni model in kakovostni najemniki, vam bodo tudi v prihodnje zagotavljali stabilne denarne tokove. Vse kar smo v letu 2022 z vašo pomočjo uspeli uresničiti je zaveza, da bomo tudi v prihodnje ostali zvesti našim ciljem in poslanstvu.

Izvršni direktor, Matej Rigelnik
V Ljubljani, 15.2.2023



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 2022.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 1.1.2022 – 31.12.2022 skladno s Statutom družbe ter veljavnimi zakoni in drugimi predpisi.

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

Sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

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

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d. je na dan 31. 12. 2022 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Politika raznolikosti

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

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

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

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

Svoje korporacijske pravice (premoženjske in članske pravice) v zvezi z družbo delničarji uresničujejo na skupščini v skladu s pristojnostmi po 292., 293. in 294.

členu ZGD-1. Delničarji lahko pravice iz delnic uresničujejo neposredno na skupščini ali preko pooblaščencev.

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

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

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

Upravni odbor in revizijska komisija

V letošnje letu ni prišlo do sprememb.

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

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

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

- Jan Grižon – predsednik
- Darinka Jagarinec – zunanja članica

Do objave tega poročila je revizijska komisija v obdobju 1.1.2022 - 31.12.2022 zasedala na eni seji na kateri je sprejela letno poročilo o poslovanju za leto 2021.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 15.2.2023

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član

V Ljubljani, 15.2.2023

1.7 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

V letu 2022 je bil referenčni kodeks za EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Slovenski kodeks upravljanja javnih delniških družb (v nadaljevanju Kodeks), ki sta ga 27. oktobra 2016 sprejela Ljubljanska borza in Združenje nadzornikov Slovenije. Veljati je začel 1. januarja 2017, objavljen pa je na spletnem naslovu Ljubljanske borze in Združenja nadzornikov Slovenije.

Upravni odbor in izvršni direktor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. izjavljajo, da so v obdobju 1.1. 2022 – 31.12.2022 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa

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

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

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

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

Člani upravnega odbora za svoje delo ne 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.

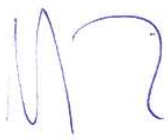
Družba za člane upravnega odbora in izvršna direktorja nima sklenjenih pogodb za zavarovanje odškodninske odgovornosti (priporočilo 24).

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 2022 ni izplačala.

V Ljubljani, 15.2.2023

Izvršni direktor, Matej Rigelnik



2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Ugodno gospodarsko aktivnost leta 2022 so ohranjali učinki po pandemičnega odpiranja gospodarstva, akumulirano varčevanje in ugodni pogoji financiranja. Zaradi vojne v Ukrajini, uvedenim sankcijam proti Rusiji, pretrganim dobavnim verigam ter višji inflaciji, so kratkoročne napovedi v takšnih razmerah zelo otežene, dejstvo pa je, da so izgledi poslabšani.

Evropsko gospodarstvo sicer nadaljuje pot postopnega, neenakomernega, a še vedno pozitivnega okrevanja. Umirja se tudi domača gospodarska aktivnost, saj visoka inflacija znižuje kupno moč, večja negotovost in visoki stroški proizvodnje pa že zavirajo investicije.

Živimo v okolju, kjer so kratkoročne napovedi izrazito nehvaležne in posledično se jih veliko izkaže za napačne. Večina t.i. strokovnjakov je napovedovala okrevanje turistične panoge, a mestni turizem naj bi po njihovih besedah, če sploh, okreval najpočasneje. In rezultat: mestni turizem okreva najhitreje, konkretno mestni turizem v Ljubljani je v letu 2021 glede na leto 2020 porasel kar za 60% (obmorski 20%, gorski 17%, zdraviliški 13%....) (vir: Turizem v številkah 2021). Število prihodov turistov v Ljubljani je tudi v letu 2022 močno poskočilo, indeks rasti je znašal preko 800, indeks rasti nočitev turistov v glavnem mestu pa je presegel 600 (vir: Turistični informativni center Ljubljana). S predhodno stabilizacijo epidemioloških razmer in sproščanjem omejitvenih ukrepov, ter navkljub zaostrenim mednarodnim razmeram, se je turistična aktivnost v letu 2022 dodobra obnovila in se močno približala rekordni iz leta 2019.

Lani je Slovenijo obiskalo skoraj 5,9 milijona turistov. Ustvarili so nekaj manj kot 15,6 milijona prenočitev oz. 4,3 milijona več kot leto predtem. Po številu prenočitev je bilo leto 2022 tretje najuspešnejše turistično leto za Slovenijo po rekordnima 2018 in 2019 (vir: Statistični urad RS).

S postopnim usihanjem spodbujevalnih ukrepov ter ob vztrajanju inflacijskih pritiskov, se je pričela gospodarska rast v drugi polovici leta 2022 umirjati. Najopaznejša je upočasnitev v medletni rasti zasebne potrošnje. Na nadaljnje umirjanje kažejo tudi poslabšani makroekonomski izgledi v mednarodnem okolju, ki jih spremljajo postopno dvigovanje obrestnih mer centralnih bank in manj ugodni pogoji financiranja. Ob šibkejših gospodarskih gibanjih in umikanju spodbujevalnih ukrepov centralnih bank, se v mednarodnem okolju pričakuje popuščanje inflacijskih pritiskov. Rast BDP za leto 2022 naj bi ostala razmeroma visoka, pri 5 %, in bo izhajala zlasti iz učinka prenosa rasti iz leta 2021. Napovedana rast BDP za leto 2023 znaša zgolj 0,8 %. S predvideno stabilizacijo geopolitičnih razmer, usihanjem pritiskov v dobavnih verigah in umirjanjem uvoznih cen od druge polovice leta 2023 dalje, se pričakuje postopno okrevanje gospodarske aktivnosti v letih 2024 in 2025, ko naj bi rast BDP znašala 2,4 % in 2,3 %. Napovedana umiritev rasti v letu 2023 v prevladujoči meri izhaja iz občutno znižane rasti zasebne potrošnje v primerjavi z rastjo v letu 2022 in upada zasebnih investicij. Kljub pričakovanemu umirjanju gospodarske aktivnosti in ukrepom za zajezitev rasti cen energentov, bo rast cen v letu 2023 vztrajala krepko nad inflacijskim ciljem denarne politike, zlasti zaradi višjih prispevkov osnovne inflacije in rasti cen hrane. Upoštevajoč okoliščine, lahko občutnejše umirjanje inflacije pričakujemo od druge polovice leta 2023 dalje. Glede na napovedi bo povprečna inflacija v letu 2022 znašala 9,3 % in 6,8 % v letu 2023, ter se v letih 2024 in 2025 znižala na 4,2 % oziroma 2,3 % (vir: Banka Slovenije, Pregled makroekonomskih gibanj z napovedmi, december 2022).

Vlada je sredi minulega leta sprejela sedemletno Strategijo slovenskega turizma 2022 – 2028. Izvedba strategije bo imela pozitivne finančne posledice, ki izhajajo iz osnovnega cilja strategije: dvig dodane vrednosti, ki jo generira turistično povpraševanje v osnovnih dejavnostih turizma za 43% z 0,92 milijarde EUR v 2019 na 1,31 milijarde EUR letno do leta 2028, pri čemer je predpostavljena povprečna 8,9 % letna stopnja rasti te kategorije v obdobju 2022 - 2028. Ocenjujejo, da bo skupaj z ostalimi s turizmom posredno povezanimi dejavnostmi, celotno turistično povpraševanje do leta 2028 generiralo 2,1 milijarde EUR dodane vrednosti v letu 2028 (+59 % glede na leto 2019) oziroma, da bo v celotnem strateškem obdobju (2022-2028) ustvarjenih 11,5 milijarde EUR dodane vrednosti iz naslova vseh učinkov turističnega povpraševanja. Prav tako bodo pozitivne posledice povečanja izvoza turističnih potovanj z 2,8 milijarde EUR letno (2019) na 4 milijarde EUR do leta 2028 (vir:

Vlada sprejela novo sedemletno Strategijo slovenskega turizma 2022 – 2028 | GOV.SI)

Slovenija se uvršča med zgornjih 25% držav sveta po indeksu konkurenčnosti v turizmu. Kar pa je v sedanjih razmerah morda še pomembneje, je Slovenija, in z njo slovenski turizem, na 5. mestu po indeksu globalne varnosti in na absolutno prvem mestu (ki si ga resda deli še z nekaterimi državami) po indeksu vpliva terorizma, oz. držav brez zaznanega vpliva terorizma. Slovenski turizem je v letu 2021 beležil + 26,1 % rast prihodkov, podatkov za leto 2022 v času pisanja poročila še ni na voljo, a glede na trende ocenjujemo, da bo stopnja rasti prihodkov, glede na leto predtem, visoka. Kot zapisano, se je trend v turistični panogi v letu 2022 močno obrnil in dobil še pospešek.

Cene vseh tipov nepremičnin so se v zadnjem obdobju zvišale. Najbolj se zvišujejo cene nepremičnin na najbolj atraktivnih lokacijah v našem glavnem mestu. V 3. četrtletju 2022 so se cene poslovnih nepremičnin zvišale že osmo zaporedno četrtletje, in sicer za 1,8 %. Pisarniški prostori so se podražili. Po znižanju v 2. četrtletju (za 4,4 %) so se v 3. četrtletju cene zvišale za 9,4 %. V primerjavi z istim četrtletjem lani so bile cene poslovnih nepremičnin v 3. četrtletju prav tako višje. Pisarne so se podražile za 12,8 %. V primerjavi s povprečjem v letu 2015 so se cene pisarniških prostorov v 3. četrtletju letos dvignile za 39,5 % 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.

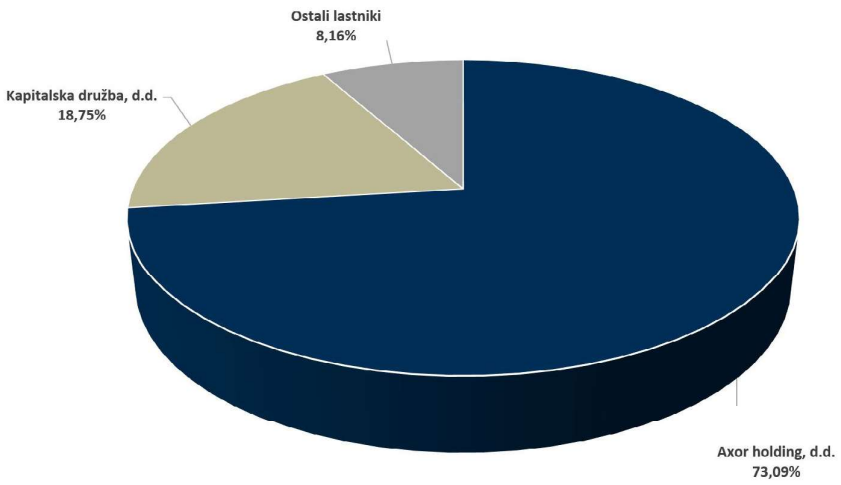
2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SI0031117813.

Na dan 31.12.2022 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 470 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2022:

Lastniška struktura	Št. delnic	% lastništva
1 Axor holding, d.d.	1.311.104	73,09%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%
3 Radovan Bolko	8.850	0,49%
4 Jelka Klemenc	7.100	0,40%
5 Aleš Fevžar	5.995	0,33%
6 Jože Janežič	5.125	0,29%
7 Metod Zaplotnik	4.750	0,26%
8 Boscarol d.o.o.	4.700	0,26%
9 Alojz Hernaus	4.000	0,22%
10 Eleonora Kramar	3.386	0,19%
Ostali lastniki	102.438	5,71%
Skupaj	1.793.869	100,00%



V obdobju 1.1.2022–31.12.2022 družba ni pridobila lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2022 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 znašala 23,00 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 64,30 EUR.

2.3 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1.2022 do 31.12.2022 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.

V maju 2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot strateški partner vstopila v projekt prenove (ang. »redevelopement«) nekdanje veleblagovnice Nama v Kočevju v poslovno-stanovanjski objekt. Vrednost celotne naložbe je ocenjena na 5.500.000,00 EUR od katerih bo družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kot partner, prispevala 3.000.000,00 EUR. Projekt bo prispeval k reševanju stanovanjske problematike v središču Kočevja. Nova sodobna stanovanja ter poslovni prostori bodo izdatno prispevali k oživitvi mestnega središča Kočevja.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v maju uspešno refinancirala vsa bančna posojila z novim posojilom in tako podaljšala ročnost finančnih obveznosti. Najeto je bilo posojilo v višini 10 mio EUR pri BKS Bank AG, podružnica Ljubljana z ročnostjo 15 let. Glavnica obresti zapada v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade konec aprila 2037. Posojilo je zavarovano s hipoteko na nepremičnini Hotel Lev in menicam.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dne 7. 6. 2022 od družbe Delo Časopisno založniško podjetje d.o.o. kupila poslovne prostore v poslovni stavbi Delo na naslovu Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana, v skupni površini 3.418,20 kvadratnih metrov. S tem je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. postala 72,7 % lastnik poslovne stavbe Delo. Kupnina za nakup omenjenih poslovnih prostorov je znašala 3.300.000 EUR oziroma 965 eur na kvadratni meter.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dne 16.6.2022 podpisala dolgoročno 20 - letno najemno pogodbo za oddajo treh hotelov (Grand Hotel Union, uHotel ter Hotel Lev) v skupni vrednosti nad 110 mio EUR prihodnjih najemnin v omenjenem obdobju. Družba je najemno pogodbo podpisala z eno največjih hotelskih verig v Evropi ter največjo špansko hotelsko skupino, skupino Hotusa.

Poleg te pogodbe je družba podpisala še eno najemno pogodbo za oddajo hotelov, in sicer je dne 19.7.2022 podpisala dolgoročno 20-letno najemno pogodbo za oddajo hotela The Fuzzy Log s skupino Mogotel Hotel Group, ki predstavlja največjo hotelsko verigo na Baltiku. Navedena hotelska veriga bo od družbe IP Central d.o.o. hkrati najela tudi Hotel Central, pri čemer bo ocenjena skupna vrednost prihodnjih najemnin (za oba hotela) v navedenem obdobju znašala 12 milijonov EUR. Oba navedena hotela bosta po pridobitvi ustrezne licence delovala pod svetovno priznano blagovno znamko Ibis Styles v okviru hotelske verige AccorHotels, ki je 6. največja hotelska veriga na svetu, z več kot 5.000 hoteli v 95 državah.

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2022	3.5.2021-31.12.2021
Čisti prihodki od prodaje	7.344.131	4.476.406
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	838.837	489.042
Čisti prihodki od najemnin	6.505.294	3.987.364
Drugi poslovni prihodki	197.955	121.261
Poslovni odhodki	6.138.388	4.249.570
EBITDA*	5.421.246	2.878.948
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	1.403.698	348.097
Čisti poslovni izid	711.989	359.950

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

V obdobju od 1.1.2022 - 31.12.2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 7.344 tisoč EUR od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., Union Hotels Collection d.o.o.) skupaj 2.362 tisoč EUR.

Poslovni odhodki v skupini EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 1.1.2022 - 31.12.2022 znašali 6.138 tisoč EUR. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotevalni poslovni odhodki) v višini 3.417 tisoč EUR. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

STROŠKI IN ODHODKI	2022	3.5.2021-31.12.2021
Stroški blaga, materiala in storitev	2.420.225	1.383.641
Stroški potrošnega materiala in energije	622.404	322.492
Stroški storitev	1.797.821	1.061.149
Odpisi vrednosti	3.417.548	2.530.851
Amortizacija	3.409.476	2.289.546
Prevrednotovalni poslovni odhodki	8.072	241.305
Drugi poslovni odhodki	300.615	335.078
SKUPAJ	6.138.388	4.249.570

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2022 – 31.12.2022 dosegla normaliziran izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (normaliziran EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija; normalizirane vrednosti EBITDA ne upoštevajo enkratnih poslovnih dogodkov v letu 2022

vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v dolgoročni poslovni najem kar bi sicer lahko stroškovno razmejili na čas trajanja najemnih pogodb.) v višini 5.421 tisoč EUR.

EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 1.1.2022 – 31.12.2022 dosežena v višini 73,8%.

Normaliziran FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju 1.1.2022-31.12.2022 znašal 5.243 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 2,92. Normalizirana vrednost FFO ne upošteva enkratnih poslovnih dogodkov v letu 2022 vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v dolgoročni poslovni najem kar bi sicer lahko stroškovno razmejili na čas trajanja najemnih pogodb.

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.

SREDSTVA	31.12.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva	48.306.424	43.829.390
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	40.169.210	37.794.294
Nekratkoročne finančne naložbe	8.045.933	5.834.989
Ostala nekratkoročna sredstva	91.281	200.107
Kratkoročna sredstva	11.720.894	11.209.540
Kratkoročne finančne naložbe	639.625	3.885.676
Ostala kratkoročna sredstva	273.385	626.844
Denarna sredstva	10.807.884	6.697.020
SKUPAJ	60.027.318	55.038.930

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 znašala 60.027 tisoč EUR. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 80,47 % in 19,53% 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.

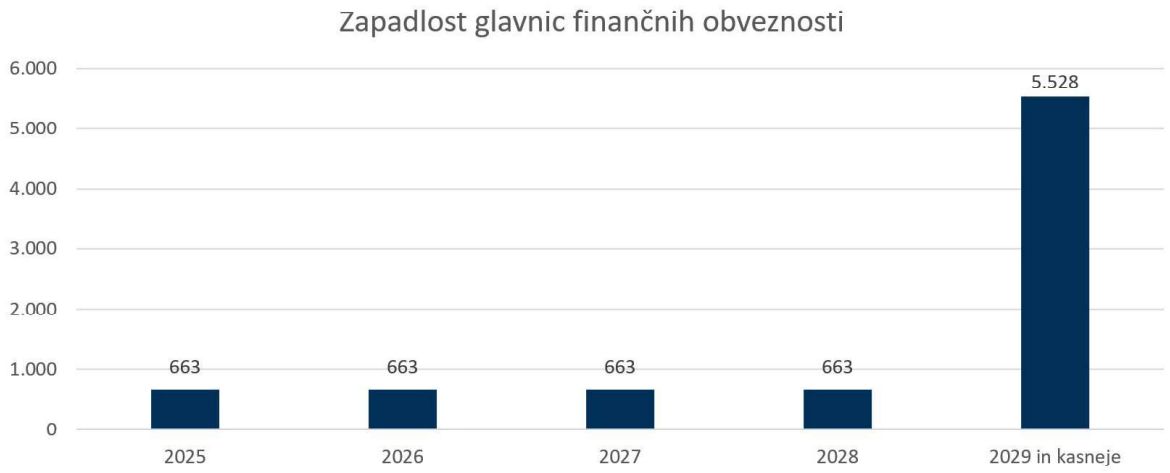
Na dan 30.6.2022 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli.

Naložbene nepremičnine, zgradbe in oprema	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2022	Ocenjena poštena vrednost	Ocenjena poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje	Datum ocene vrednosti
Skupaj:	40.169.210	114.215.000	112.437.000	30.6.2022

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 znašal 41.265 tisoč EUR, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 68,74%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2022	31.12.2021
Kapital	41.264.985	40.060.034
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	979.353	486.393
Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta	15.112.362	14.400.373
Odloženi prihodki	76.316	140.539
Nekratkoročne obveznost	12.471.675	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.196	13.442.158
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.627.479	100.687
Kratkoročne obveznosti	6.214.342	1.295.511
Kratkoročne finančne obveznosti	5.751.808	553.246
Kratkoročne poslovne obveznosti	462.534	742.265
SKUPAJ	60.027.318	55.038.930

Finančna zadolženost je na dan 31.12.2022 znašala 14.596 tisoč EUR.



Povprečna ponderirana zapadlost posojil v letih	3,96

Zapadlost glavnic finančnih obveznosti	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 in kasneje
Bančni viri	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	5.527.622
Obveznica	5.088.493		0	0	0	0	0
Skupaj	5.751.808	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	5.527.622
Skupaj v 000 EUR	5.752	663	663	663	663	663	5.528

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 razpolagala z denarnimi sredstvi in depoziti na odpoklic v višini 10.808 tisoč EUR. Skupaj z portfeljem vrednostnih papirjev nepremičninskih družb je likvidnost znašala 12.359 tisoč EUR.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2022 znašal 3.788 tisoč EUR, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 2.237 tisoč EUR.

Denar in denarni ustrezniki	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021
Denarna sredstva in depoziti	10.807.884	8.468.141	7.870.159	6.697.020
Instrumenti denarnega trga	0	1.497.395		
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	1.551.503	1.246.440	1.345.268	993.344
Skupaj	12.359.387	11.211.975	9.215.427	7.690.364
Finančni dolg	14.596.004	14.718.983	14.855.150	13.995.404
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	3.788.120	4.753.448	6.984.991	7.298.384
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	2.236.617	3.507.008	5.639.723	6.305.041
Neto vrednost sredstev (NAV)	115.310.775	115.386.341	115.310.775	103.529.740
LTV - primarna likvidnost	3,3%	4,1%	6,1%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	1,9%	3,0%	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec decembra 2022 znašalo 3,3%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 1,9%.

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

Poslovanje odvisnih družb

V obdobju od 1.1.2022-31.12.2022 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.3.1. *Stroškovna učinkovitost družbe*

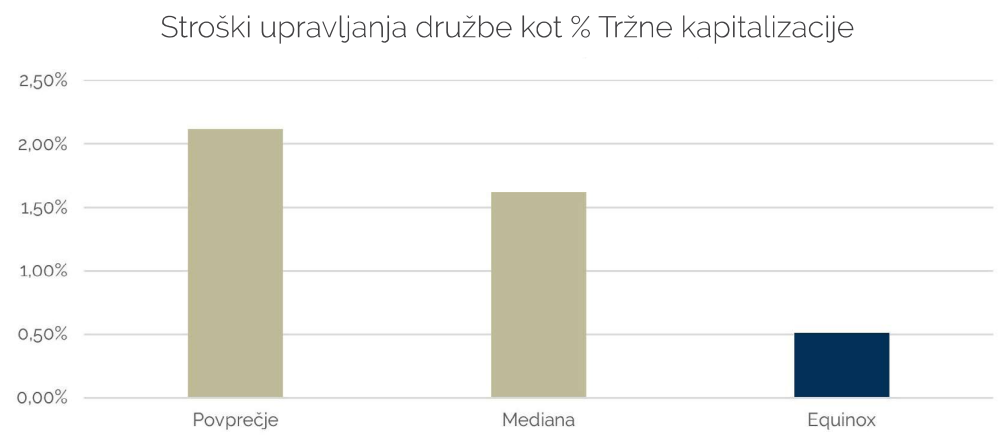
Družba Equinox Nepremičnine d.d. posveča veliko pozornost zniževanju stroškov z namenom izboljšanja učinkovitosti in poslovanja na splošno. Stroškovna učinkovitost namreč vpliva na donosnost družbe in posledično na višjo vrednost za delničarje.

Družbo Equinox Nepremičnine d.d. smo primerjali z 45-imi največjimi svetovnimi nepremičninskimi družbami. Stroške upravljanja posamezne nepremičninske družbe, smo primerjali s tremi različnimi kategorijami, in sicer z:

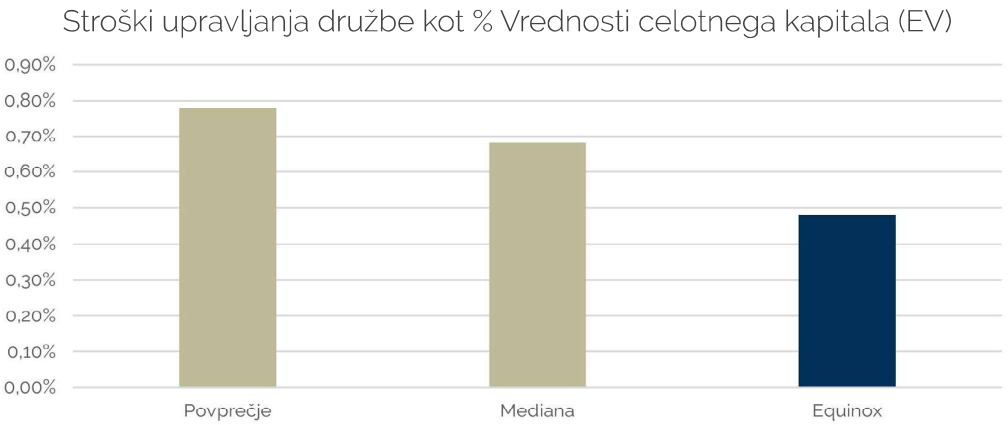
- Tržno kapitalizacijo družbe (Market capitalization)
- Vrednostjo celotnega kapitala družbe (Enterprise value)
- Najemnimi prihodki družbe

	stroški upravljanja družbe glede na % Tržne kapitalizacije	stroški upravljanja družbe glede na % Vrednost celotnega kapitala	stroški upravljanja družbe glede na % Najemnih prihodkov
Povprečje	2,12%	0,78%	8,74%
Mediana	1,62%	0,68%	8,04%
Equinox	0,51%	0,48%	6,30%

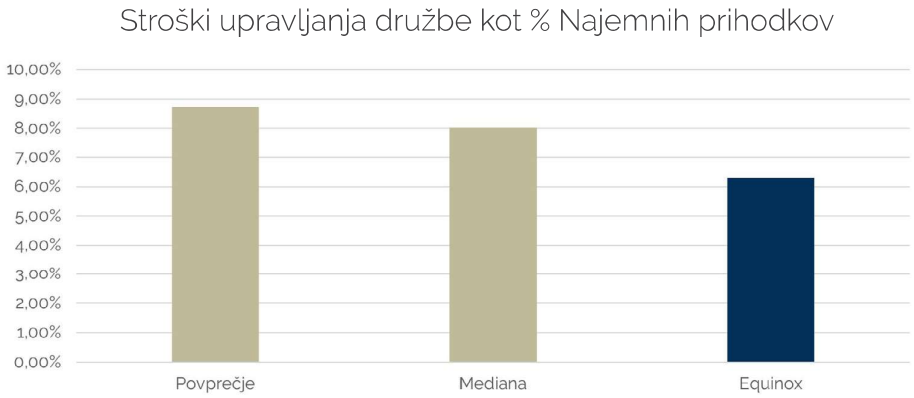
Vir: Bloomberg in lastni izračuni



Vir: Bloomberg in lastni izračuni



Vir: Bloomberg in lastni izračuni



Vir: Bloomberg in lastni izračuni

Pri vseh treh navedenih kazalcih se je družba Equinox Nepremičnine d.d. izkazala bistveno bolj stroškovno učinkovita, kot je povprečje in kot je mediana teh nepremičninskih družb, oz spada med najboljše družbe pri obvladovanju stroškov.

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2022

- 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.
- Dne 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 so 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. kot prva javna nepremičninska družba iz Slovenije in regije postala članica največjega združenja javnih nepremičninskih družb v Evropi – EPRA (European Public Real Estate Association).
- Meseca maja je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot strateški partner vstopila v projekt prenove (ang. »redevelopement«) nekdanje veleblagovnice Nama v Kočevju v poslovno-stanovanjski objekt. Vrednost celotne naložbe je ocenjena na 5.500.000,00 EUR od katerih bo družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kot partner, prispevala 3.000.000,00 EUR. Projekt bo prispeval k reševanju stanovanjske problematike v središču Kočevja. Nova sodobna stanovanja ter poslovni prostori bodo izdatno prispevali k oživitvi mestnega središča Kočevja.
- Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v maju uspešno refinancirala vsa bančna posojila z novim posojilom in tako podaljšala ročnost finančnih obveznosti. Najeto je bilo posojilo v višini 10 mio EUR pri BKS Bank AG, podružnica Ljubljana z ročnostjo 15 let. Glavnica obresti zapada v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade konec aprila 2037. Posojilo je zavarovano s hipoteko na nepremičnini Hotel Lev in menicam.
- Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dne 7. 6. 2022 od družbe Delo Časopisno založniško podjetje d.o.o. kupila poslovne prostore v poslovni stavbi Delo na naslovu Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana, v skupni površini 3.418,20 kvadratnih metrov. S tem je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. postala 72,7 % lastnik

poslovne stavbe Delo. Kupnina za nakup omenjenih poslovnih prostorov je znašala 3.300.000 EUR oziroma 965 eur na kvadratni meter.

- Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dne 16.6.2022 podpisala dolgoročno 20 - letno najemno pogodbo za oddajo treh hotelov (Grand Hotel Union, uHotel ter Hotel Lev) v skupni vrednosti nad 110 mio EUR v obliki najemnin v omenjenem obdobju. Družba je najemno pogodbo podpisala z eno največjih hotelskih verig v Evropi ter največjo špansko hotelsko skupino, skupino Hotusa.
- Dne 16.6. je potekala tretja skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri so se delničarji seznanili z letnim poročilom za poslovno leto 2021, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2021, revizorjevim poročilom ter podelili razrešnico izvršnemu direktorju ter upravnemu odboru za leto 2021. Skupno število na skupščini zastopanih delnic z glasovalno pravico je bilo 1.691.496, katerih delež glasovalnih pravic je znašal 94,42% glede na vse delnice z glasovalno pravico.
- Dne 18.7.2022 so bili izpolnjeni vsi odložni pogoji za predajo hotelov v upravljanje španski hotelski skupini Hotusa, ki je tako z dnem 19.7.2022 prevzela v upravljanje tri hotele (Grand Hotel Union, uHotel in Hotel Lev).
- Dne 19.7.2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. podpisala dolgoročno 20-letno najemno pogodbo za oddajo hotela The Fuzzy Log s skupino Mogotel Hotel Group, ki predstavlja največjo hotelsko verigo na Baltiku. Navedena hotelska veriga bo od družbe IP Central d.o.o. hkrati najela tudi Hotel Central, pri čemer bo ocenjena skupna vrednost prihodnjih najemnin (za oba hotela) v navedenem obdobju znašala 12 milijonov EUR. Oba navedena hotela bosta po pridobitvi ustrezne licence delovala pod svetovno priznano blagovno znamko Ibis Styles v okviru hotelske verige AccorHotels, ki je 6. največja hotelska veriga na svetu, z več kot 5.000 hoteli v 95 državah.
- Dne 4.8.2022 so bili izpolnjeni vsi odložni pogoji za predajo hotela v upravljanje latvijski hotelski skupini Mogotel Hotel Group, ki je tako z dnem 4.8.2022 prevzela v upravljanje hotel The Fuzzy Log.
- Dne 30.11.2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. s strani ljubljanske borze prejela nagrado za najboljšo delnico leta 2022 v standardni kotaciji. V tej kategoriji je bila najboljša v treh od štirih ocenjevanih kriterijev, in sicer najboljši v porastu tečaja, najboljši v višini prometa in najboljši v številu trgovalnih dni.

2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Dne 10.1.2023 se je delnica Equinox Nepremičnine d.d. (oznaka delnice: EQNX) uvrstila v izbrani indeks najboljših slovenskih podjetij – SBITOP.

Dne 12.1.2023 je potekala 4. redna skupščina delničarjev. Vsi predlagani sklepi so bili sprejeti. Skupščina družbe Equinox Nepremičnine d.d. je z izglasovanimi sklepi prvič v svoji zgodovini potrdila izplačilo dividende v skupnem znesku 2.565.232,67 EUR oz 1,43 EUR na delnico. Prav tako je skupščina prvič v zgodovini družbe potrdila odkup lastnih delnic.

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 februarja 2022 sprožila obsežno invazijo na Ukrajino, ki na mednarodni ravni velja za največji vojaški spopad v Evropi po drugi svetovni vojni. Dolgoročnih posledic spopada, ki še vedno traja, na evropsko in slovensko gospodarstvo v tem trenutku še ni mogoče objektivno oceniti. Kratkoročno je bila vidna rast cen energentov, predvsem nafte in zemeljskega plina, cene obeh energentov so se v drugi polovici minulega leta praktično vrnile na ravni izpred začetka vojaške invazije. Kot trenutno kaže, bo z omenjeno vojno največ izgubila prav Evropa zaradi višjih cen energentov, ki jih bo prihodnje morala kupovati od drugih partnerjev in ne več iz Rusije.

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 ocenjuje, da v tem trenutku ni potrebno prilagoditi plana poslovanja družbe za leto 2023. Prav tako družba ni zaznala povečanega tveganja kibernetske 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.

2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba najprej v Sloveniji, ter kasneje tudi v regiji. Izdajatelj posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnjega oddajanja le-teh. Poslovanje izdajatelja je primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna dejavnost predstavlja dejavnost oddajanja hotelskih nepremičnin ter oddajanje poslovnih prostorov v najem. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba (ang: redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja, primer tovrstnega projekta v letošnjem letu je projekt Nama Kočevje, kjer EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. sodeluje pri spremembi obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjsko – poslovni objekt. Podobno bo šlo pri prenovi ikonične ljubljanske mestne poslovne stolpnice Delo; prvi del prenove obsega prenovo treh nadstropij, ureditev javnega dela in energetsko optimizacijo stavbe. Stanovanja in sprememba namembnosti stavbe ostajajo naš srednjeročni načrt. Cilj je, da Delo 2.0 postane ideja trajne naravnanosti, okoljske ozaveščenosti in skupnost najemnikov, sosedov in lokalnega okolja, ki se bodo tu počutili doma. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dne 16.6.2022 sklenila strateško dolgoročno 20 - letno najemno pogodbo za oddajo hotelov Grand hotel Union, uHotel in Hotel Lev z ugledno mednarodno skupino Grupo Hotusa. Gre za najemni posel, katerega skupna vrednost presega 110 mio EUR za čas podpisane pogodbe. Dne 19.7.2022 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. podpisala še eno dolgoročno 20-letno najemno pogodbo za oddajo hotela The Fuzzy Log s skupino Mogotel Hotel Group, ki predstavlja največjo hotelsko verigo na Baltiku. Navedena hotelska veriga je od družbe IP Central d.o.o. hkrati najela tudi Hotel Central, pri čemer bo ocenjena skupna vrednost prihodnjih najemnin (za oba hotela) v navedenem obdobju znašala 12 milijonov EUR. S podpisom omenjenih strateških dolgoročnih najemnih pogodb je družba uspešno do konca pripeljala proces celovitega poslovnega, organizacijskega in finančnega prestrukturiranja družbe, ter tako zagotovila še večjo finančno trdnost in vzdržnost poslovnega modela vsem obstoječim in prihodnjim delničarjem družbe. Družba si bo prizadevala, da bo večina najemnin preko izplačila dividend izplačana delničarjem. Podpis strateške dolgoletne najemne pogodbe v celoti sledi enemu izmed najpomembnejših dolgoročnih ciljev delniške družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., to je maksimizacija vrednosti enote kapitala oz. donosnosti za vlagatelje. Poleg finančnih ciljev družba zasleduje tudi nefinančne cilje in bo še naprej aktivno prispevala k razvoju lokalnih skupnosti ter dolgoročnemu trajnostnemu poslovanju.

Prav tako smo v začetku leta 2022 skladno s strateškimi cilji družbe lokalnemu investitorju pomagali financirati nakup Hotela Diana v Murski Soboti. Z nakupom je lokalni investitor kratkoročno obudil gostinsko ponudbo v centru mesta, nastanitveni del nepremičnine pa oddal Domu starejših občanov Rakičan ter tako rešil njegovo prostorsko stisko. EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. bo zasledoval dolgoročno politiko rasti dividende in politiko izplačila med 50 % in 70 % denarnega toka iz poslovanja (ang. Funds from Operations - FFO). Periodika izplačil dividend bo predvidoma najmanj 2x letna s čimer želimo delničarjem simulirati najemni odnos, kot ga imajo pri fizičnem oddajanju posamezne nepremičnine.

Pričakovana celotna letna nominalna donosnost bo sestavljena iz:

1. dividendne donosnosti (poglavitni del donosnosti), kjer bo vsaj 50 % - 70 % FFO izplačanega v obliki dividende,

2. kapitalske donosnosti oz. rasti cene delnice iz naslova rasti vrednosti najemnin in vrednosti nepremičnin.

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V nadaljevanju so predstavljeni ključni nepremičninski naložbeni razredi oz. tipi nepremičnin, ki bodo sestavljali nepremičninski portfelj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.. Posamezni nepremičninski razredi se med seboj razlikujejo po pričakovani donosnosti in po tveganju, povezanim s tem naložbenim razredom (tržno tveganje, kreditno tveganje, operativno tveganje…). Celoten nepremičninski portfelj bo razdeljen na dva dela: › ključni naložbeni razredi - tipi nepremičnin › ostali naložbeni razredi - tipi nepremičnin. V ključnih naložbenih razredih - tipih nepremičnin bo družba imela investiranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe. V ostalih naložbenih razredih - tipih nepremičnin pa med 0 in 20% premoženja ter ciljno 15% celotnega premoženja družbe. Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je nepopolna korelacija gibanja vrednosti posameznih tipov nepremičnin med seboj znotraj celotnega portfelja. Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (REITov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev. Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež le-teh v naslednjih letih postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega portfelja družbe. Spodaj našteti ključni naložbeni razredi bodo kot celota predstavljali minimalno 50% in maksimalno 95% celotne vrednosti sredstev:

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

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

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

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

2.7 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 31.12.2022 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-12/2022 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 73,09 % 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. Dne 29.12.2022 je družba UNION HOTELS COLLECTION d.d. prodala svoj 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. v obdobju januar – junij 2022 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. S podpisom dveh novih najemnih pogodb z dne 16.6.2022 in 19.7.2022 s hotelsko skupino Hotusa in Mogotel Hotel Group, sta prej navedeni najemni pogodbi s povezanima osebama bili prekinjeni.

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V obdobju 1-12/2022 ni bilo sprememb v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja.

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

2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji

V obdobju 1.1.2022 - 31.12.2022 od dneva vpisa družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ni prišlo do sprememb v upravljanju družbe.

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

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

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

- Jan Grižon – predsednik
- Darinka Jagarinec – zunanja članica

Do objave tega poročila je revizijska komisija v letu 2022 zasedala na eni seji, na kateri je obravnavala letno poročilo.



Upravljanje s tveganji

2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

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

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

- Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama Hotusa in Mogotel na eni strani ter Equinox NEPREMIČNINE d.d. na drugi strani
- 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 31.12.2022 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.2022 - 31.12.2022 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	Velika
Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	Zaradi nenadnih ali strukturnih sprememb povpraševanja po posameznih segmentih nepremičninskega portfelja pride do upada najemnih prihodkov.	Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij.	Srednji	Srednja
Stroški kapitala	V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo.	Družba si prizadeva skozi zagotavljanje likvidnosti na sekundarnem trgu, stabilno dividendno politiko, transparentnim načinom poslovanja ves čas optimizirati in izboljševati stroške tako lastniškega kot dolžniškega kapitala.	Velik	Velika
Koncentracija portfelja	Trenutni portfelj nepremičnin je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski portfelj geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka.	Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	Velik	Srednja
Likvidnost nepremičninskega trga	Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin.	Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi dolgoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške.	Velik	Velika

2.9.2 Operativna tveganja

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

2.9.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljal 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	Velika
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 dolgoročne 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	Velika
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 31.12.2022 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. Družba ima z zunanjim partnerjem sklenjeno pogodbo za izterjavo zapadlih terjatev.	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 prilagajanje 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 in 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 dolgoročne odnose z njimi ter vseskozi dopolnjujemo ponudbo naših storitev. Sodelujemo z vsemi največjimi nepremičninskimi agencijami, s pomočjo katerih obstoječim in potencialnim najemnikom, predstavljamo našo ponudbo nepremičnin.

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

2.10.3 SKRB ZA OKOLJE

Za ohranjanje naravnega okolja si prizadevamo z varčno rabo energije in drugih naravnih virov, manjšim onesnaževanjem okolja in okolice. Porabo električne energije celotnega sistema razsvetljave želimo znižati za dodatnih 10%. Decembra 2022 smo na streho našega hotela Central v središču Ljubljane, postavili sončno elektrarno, velikosti 2.000 m2. Elektrarna bo proizvedla cca. 150.000 kwh električne energije letno in bo omogočila, da zadostimo 50% vseh potreb po električni energiji hotela Central. 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 KAKOVOST POSLOVANJA

Družba Equinox NEPREMIČNINE d.d. sledi politiki zagotavljanja najvišje kakovosti storitev. Naš cilj je nuditi in ponuditi našim najemnikom visokokakovostne storitve

tako na področju hotelskih storitev kot tudi na področju poslovnih in gostinskih storitev. Najpomembneje je svojim najemnikom nuditi visoko raven storitev ter doseči zadovoljstvo najemnikov s široko paleto dodatnih aktivnosti in storitev. Še naprej bomo razvijali konstruktiven odnos z vsemi najemniki in skrbeli, da se bodo v naših nepremičninah čim bolje počutili. Zato bomo osredotočeni tudi na zagotavljanje čistih, urejenih in vzdrževanih prostorov, tako hotelskih kot poslovnih.

2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

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

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

Odgovornost do uporabnikov storitev

Zavedamo se odvisnosti našega poslovnega uspeha od zadovoljstva naših najemnikov, zato jim namenjamo posebno pozornost. Našim najemnikom želimo in skušamo ugoditi v vseh pogledih, zato se posvečamo prenovam in razširitvi naše ponudbe na različnih področjih. Za ugotavljanje zadovoljstva najemnikov sodelujemo z vsemi večjimi nepremičninskimi agencijami, kjer dobimo tudi posredne informacije o zadovoljstvu najemnikov. Veliko moč na tem področju ima spletni portal nepremičnine.net, na katerem redno osvežujemo svojo ponudbo. Redno spremljamo tudi ostale komunikacijske kanale, kjer redno odgovarjamo in pazimo na ugled družbe.

Pregled tržnih aktivnosti

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

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

V družbi redno obveščamo delničarje o ključnih poslovnih dogodkih.

Interno komuniciranje

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

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



Letni računovodski izkazi

3. LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021 - 31.12.2021
1. Čisti prihodki od prodaje	4	7.344.131	4.476.406
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin	4	838.837	489.042
Čisti prihodki od najemnin	4	6.505.294	3.987.364
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	197.955	121.261
5. Stroški blaga, materiala in storitev	5	2.420.225	1.383.642
Stroški porabljenega materiala		0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga	5	0	0
Stroški potrošnega materiala in energije	5	622.404	322.492
Stroški storitev	5	1.797.821	1.061.149
6. Stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti	5	3.417.548	2.530.852
Amortizacija	5	3.409.476	2.289.546
Prevrednotovalni poslovni odhodki	5	8.072	241.305
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		300.615	335.078
9. Finančni prihodki iz deležev	7	108.987	110.819
Finančni prihodki iz drugih naložb		108.987	110.819
10. Finančni prihodki iz danih posojil	7	186.437	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		186.437	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7	695	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		695	0
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	8	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	848.259	222.039
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		163.382	192.549
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		684.877	29.490
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	8	1.950	212
15. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		**849.609**	**255.723**
Davek iz dobička		-62.581	-16.389
Odloženi davki (prihodek)		-75.039	120.616
16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	9	**711.989**	**359.950**

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 DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	31.12.2022	31.12.2021
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	711.989	359.950
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	492.961	66.450
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	1.204.950	426.400
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	0	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	1.204.950	426.400

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	31.12.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva		48.306.424	43.829.390
Neopredmetena sredstva	10	42.700	76.758
Nekratkoročne premoženjske pravice		29.601	60.384
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve		13.099	16.374
Opredmetena osnovna sredstva	11	2.652.602	2.953.233
Zemljišča in zgradbe		1.173.050	1.173.050
a) Zemljišča		0	0
b) Zgradbe		1.173.050	1.173.050
Druge naprave in oprema		1.341.722	1.777.326
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		137.830	2.856
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		137.830	0
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	2.856
Naložbene nepremičnine	12	37.516.608	34.841.061
Nekratkoročne finančne naložbe	13	8.045.933	5.834.989
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		2.247.301	1.716.496
a) Druge delnice in deleži		1.962.410	1.716.496
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		284.891	0
Nekratkoročna posojila		5.798.632	4.118.493
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini		0	2.836.735
b) Druga nekratkoročna posojila		5.798.632	1.281.758
Nekratkoročne poslovne terjatve	14	3.004	2.734

Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		3.004	2.734
Odložene terjatve za davek	15	45.577	120.616
Kratkoročna sredstva		11.720.894	11.209.540
Zaloge		0	0
1. Material		0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago		0	0
3. Predujmi za zaloge		0	0
Kratkoročne finančne naložbe	16	639.625	3.885.676
Kratkoročna posojila		639.625	3.885.676
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	567.434
b) Druga kratkoročna posojila		639.625	3.318.242
c) Kratkoročni dani depoziti		0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	17	269.590	290.505
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	30.176
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		175.932	252.776
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		93.657	7.553
Druga kratkoročna sredstva	18	3.795	336.339
Denarna sredstva	19	10.807.884	6.697.020
SREDSTVA SKUPAJ		60.027.318	55.038.930

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

POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2022	31.12.2021
Kapital	20	41.264.985	40.060.034
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		979.353	486.393
Preneseni čisti poslovni izid		14.400.373	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta		711.989	359.951
Odloženi prihodki	21	76.316	140.539
Rezervacije		0	0
Odloženi prihodki		76.316	140.539
Nekratkoročne obveznosti		12.471.675	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	22	8.844.196	13.442.158
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		8.844.196	8.281.822
3. Druge nekratkoročne finančne obveznosti		0	5.160.336
Nekratkoročne poslovne obveznosti	24	3.627.479	100.687
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		3.627.479	100.687
Odložene obveznosti za davek		0	0
Kratkoročne obveznosti		6.214.342	1.295.511
Kratkoročne finančne obveznosti	22	5.751.808	553.246
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		663.315	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti		5.088.493	88.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	24	462.534	742.265
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		11.857	139.763
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		119.591	81.357
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		331.086	521.145
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		18.762.333	14.978.896
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		60.027.318	55.038.930

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

3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2022-31.12.2022

		Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička					Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL
		I		II	III					IV	V		VI		VII
		Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	"SKUPAJ KAPITAL"
		I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2	**Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2021**	**5.691.826**		**14.572.118**	**580.282**				**4.329.042**	**486.393**	**14.040.422**		**359.951**		**40.060.034**
B.1	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**														**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
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	492.961	0	0	711.989	0	1.204.950
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	711.989
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	492.961	0	0	0	0	492.961
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti – aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3	Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	0	0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	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 31.12.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373		711.989		41.264.985
	BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										14.400.373	0	711.989	0	15.112.362

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

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	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL
		I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2	**Začetno stanje poročevalskega obdobja (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 kapitalske inštrumente	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

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV

		31.12.2022	31.12.2021
A.	**DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU**		
a.	**Postavke izkaza poslovnega izida**	**4.757.411**	**220.069**
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	7.542.781	4.727.545
	Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-2.722.789	-4.491.088
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-62.581	-16.389
b.	**Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja**	**3.531.230**	**9.690.206**
	Začetne manj končne poslovne terjatve	12.573	10.007.781
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	335.819	-352.713
	Začetne manj končne odložene terjatve za davek	52.867	-120.616
	Začetne manj končne zaloge	0	0
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	2.996.095	101.830
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	133.876	53.924

c.	Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	8.288.641	9.910.274
B.	DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a.	Prejemki pri investiranju	6.904.018	394.737
	Prejemki od dobljenih obresti in delež v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	295.424	51.373
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
	Prejemki od odtujitve finančnih naložb	6.608.594	343.365
b.	Izdatki pri investiranju	-11.326.880	-5.946.995
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-161.662	-156.570
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-5.591.947	
	Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-5.573.271	-5.790.425
c.	Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	-4.422.862	-5.552.257
C.	DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a.	Prejemki pri financiranju	9.979.689	0
	Prejemki od vplačanega kapitala		0
	Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	9.979.689	0
b.	Izdatki pri financiranju	-9.734.604	-360.997
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-355.515	-107.929
	Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-9.379.089	-253.069
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		0
c.	Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)	245.085	-360.997
	Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki)		2.700.000
Č.	Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	10.807.884	6.697.020
	x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	4.110.864	6.697.020
	y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	6.697.020	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 NEPREMIČINE, D.D.

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

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

Hotelske nepremičnine

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

Ostale nepremičnine

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

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

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

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 31.12.2022 znašal 41.264.985 EUR, čisti poslovni izid družbe v obdobju 1.1.2022-31.12.2022 pa 711.989 EUR.

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

Osnovni kapital 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 izvirni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje, ki se je končalo z dnem 31.12.2022, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile

vrednotene po pošteni vrednosti. Letni računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 15.4.2023.

Osnovne računovodske usmeritve

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

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za obdobje 1.1.2021-31.12.2022. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Izjava o skladnosti

Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so pripravljeni 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 1.1.2022-31.12.2022 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.

Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2022 ali kasneje.

- *Dopolnila standarda MSRP 3 Poslovne združitve*

  so namenjene posodobitvi sklica v standardu MSRP 3 na temeljni okvir standardov računovodskega poročanja, pri čemer pa ne spreminjajo računovodskih zahtev pri obračunavanju poslovnih združitev.

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

- *MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva (dopolnila)*

  Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštela izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo. Podjetje pripozna izkupiček od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.

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

- *MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva (dopolnila)*

  Dopolnila določajo stroške, ki jih podjetje upošteva pri opredelitvi stroškov izpolnitve pogodbe pri odločanju, ali je pogodba kočljiva.

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

  Letne izboljšave 2018-2020 prinašajo nekatera manjša dopolnila standardov MSRP 1 - Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 - Finančni instrumenti, MRS 41 - Kmetijstvo ter ilustrativne primere k standardu MSRP 16 – Najemi.

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

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

- *MSRP 17: Zavarovalne pogodbe*

  Standard velja za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2021 ali kasneje, pri čemer je dovoljena zgodnja uporaba pod pogojem, da podjetje

poroča tudi v skladu s standardom MSRP 15 Prihodki iz pogodb s kupci in standardom MSRP 9 Finančni instrumenti. Marca 2020 se je Mednarodni odbor za računovodske standarde odločil za odlog veljavnosti standarda do leta 2023. Standard MSRP 17 Zavarovalne pogodbe tako določa usmeritve za pripoznanje, merjenje, predstavitev in razkritje izdanih zavarovalnih pogodb. Obenem standard zahteva uporabo podobnih načel pri pozavarovalnih pogodbah in investicijskih pogodbah z diskrecijsko udeležbo. Namen standarda je zagotoviti, da podjetja v predstavitve vključijo ustrezne informacije na način, ki zvesto odraža te pogodbe. Uporabnikom računovodskih izkazov ti podatki služijo za oceno učinka pogodb, ki spadajo v okvir standarda MSRP 17, na finančni položaj, finančno uspešnost in denarne tokove podjetja.

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

- ***MSRP 17: Zavarovalne pogodbe (dopolnila), MSRP 4: Zavarovalne pogodbe (dopolnila)***

  Dopolnila standarda MSRP 17 veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2023 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Namen dopolnil je podjetjem olajšati uporabo standarda.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ***MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov in Stališče 2 mednarodnih računovodskih izkazov***

MSRP: Razkritje računovodskih usmeritev (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila določajo smernice za presojo pomembnosti pri razkritju računovodskih usmeritev. Dopolnila MRS 1 nadomeščajo zahtevo po razkritju »bistvenih« računovodskih usmeritev z zahtevo po razkritju »pomembnih« informacij o računovodskih usmeritvah. Obenem vsebuje Stališče napotke in nazorne primere kot pomoč pri uporabi koncepta pomembnosti pri presoji razkritja računovodskih usmeritev.

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

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, popravke vrednosti dvomljivih terjatev in finančne naložbe / dana posojila.

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

Oslabitve 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 30.6.2022 je bila opravljena ocena vrednosti vseh naložbenih nepremičnin s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij z licenco SIR.

HOTELSKE NEPREMIČNINE

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

Pri ocenjevanju je bilo upoštevamo, da sta lastništvo nepremičnine in upravljanje hotela ločena (Rushmore approach) in predpostavimo scenarij, da je hotel oddan v najem. Planirana EBITDA, ki jo doseže upravljalec, je razdeljena med upravljalca in lastnika v razmerju 0,2 : 0,8 (na podlagi podatkov o oddanih hotelih, s katerimi je razpolagal pooblaščeni 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. Pooblaščeni 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. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril transakcije s primerljivimi prostori trgu ter jih korigiral glede na posamezne lastnosti, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

Družba je sprejela naslednje računovodske presoje, ki pomembno vplivajo na določitev zneska in trenutka

prepoznavanja prihodkov iz pogodb s kupci: Določitev trenutka izvršitve pogodbenih obveznosti Prihodke od prodaje blaga in storitev družba v celoti pripoznava v trenutku prodaje. Od trenutka prodaje naprej družba nima več obvladovanja nad prodanim blagom ali storitvami.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

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

Neopredmetena nekratkoročna sredstva

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene nekratkoročne premoženjske pravice in druge pravice. Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi se izkazujejo nekratkoročne premoženjske pravice, dolgoročno odloženi stroški razvijanja, dobro ime, nekratkoročne aktivne časovne razmejitve 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. Družba med opredmetenimi osnovnimi sredstvi nima zemljišč. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %.

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

Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob

začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zaslužke za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine, stroške izposojanja in druge stroške posla.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. 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 2022 niso prevrednotovale.

Najemne pogodbe za naložbene nepremičnine v povezavi s katerimi ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom, so razvrščene med poslovne najeme. Prihodki od najemnin se obračunavajo enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema in pripoznajo med prihodki v izkazu poslovnega izida. Začetni neposredni stroški so dodatni stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno pogajanju in dogovarjanju o najemu, povečujejo knjigovodsko vrednost najetega sredstva in se pripoznajo v celotnem obdobju trajanja najema enako kot prihodki od najemnin. Pogojne najemnine se pripoznajo kot prihodek v obdobju, v katerem so zaslužene.

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

Za razvrstitev in merjenje finančnega sredstva po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, mora finančno sredstvo ustvarjati denarne tokove, ki vsebujejo »izključno plačila glavnice in obresti (SPPI)« od neporavnanega 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 inštrumenti)
- 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 inštrumenti)

Ob začetnem pripoznanju se lahko družba odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih inštrumentov 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 oslabitve, se pripoznajo med poslovnimi odhodki.

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

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

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

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

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

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

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

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

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

Finančne obveznosti so razvrščene med obveznosti, ki so namenjene trgovanju, če so pridobljene za namen ponovnega nakupa v bližnji prihodnosti. V to skupino spadajo tudi izvedeni finančni instrumenti, ki niso instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeli instrumenti varovanja pred tveganjem v razmerju varovanja pred tveganjem, kot jih opredeljuje MSRP 9. Ločeni vgrajeni izvedeni finančni instrumenti so prav tako razvrščeni v skupino finančnih obveznosti, ki so namenjene trgovanju, razen v primeru instrumentov učinkovitega varovanja pred tveganjem.

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

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

Dana in prejeta posojila

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

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

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

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

Pobotanje finančnih instrumentov

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

Denarna sredstva

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

Kapital

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček. Odkupljene lastne delnice se izkazujejo kot lastne delnice in se odštejejo od kapitala.

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

Nekratkoročni odloženi prihodki – državne podpora

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 izvirni vrednosti, zmanjšani za odplačilo glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Obresti od nekratkoročnih dolgov so finančni odhodki.

Kratkoročni dolgovi

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

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

Dividende

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

Odhodki

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

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

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

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

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

Odloženi davek je v celoti prikazan z uporabo metode obveznosti zaradi začasnih razlik, ki se ugotovijo s primerjavo knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti z ustreznimi davčnimi vrednostmi v računovodskih izkazih. Obveznosti za odloženi davek so načeloma pripoznane na podlagi vseh začasnih razlik, medtem ko so terjatve za odloženi davek pripoznane le do takšne višine odbitnih začasnih razlik, za katere je verjetno, da bodo v prihodnosti na podlagi zadostnih obdavčljivih dobičkov tudi koriščene. Odloženi davek se določi po davčnih stopnjah (in zakonih), ki so v veljavi ali vsebinsko veljajo na dan izkaza finančnega položaja in za katere je upravičeno pričakovati, da bodo veljale tudi v času, ko bo terjatev za odloženi davek realizirana oziroma bo obveznost za odloženi davek poravnana.

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

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

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 31.12.2022, ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Pojasnilo 3: Poročanje po odsekih

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

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021-31.12.2021
PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV, RAZEN NAJEMNIN	838.837	489.042
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom	607.437	408.881
Prihodki od ostalih storitev	0	1.318
Prihodki od prodaje storitev v skupini IP CENTRAL	0	54.566
Prihodki od prodaje storitev v skupini UHC	230.000	24.276
Prihodki od prodaje storitev v skupini AXOR	1.400	0
PRIHODKI OD NAJEMNIN	6.505.294	3.987.364
Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih	4.143.209	984.782
Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb	2.362.085	3.002.583
Prihodki od najemnin v skupini IP CENTRAL	0	26.850
Prihodki od najemnin v skupini UHC	2.361.304	2.975.212
Prihodki od najemnin v skupini AXOR	781	521
SKUPAJ	7.344.131	4.476.406

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

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

STROŠKI IN ODHODKI	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021-30.6.2021
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	0	0
Stroški materiala	622.404	110.617
Stroški storitev	1.797.821	350.671
Stroški dela	0	0
Amortizacija	3.409.476	592.826
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	8.072	0
Neto slabitve in odpisi terjatev	0	0
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	300.615	39.539
SKUPAJ	6.138.387	1.093.654

Amortizacija je znašala 3.409.476 EUR, stroški storitev pa skupaj 1.797.821 EUR.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021-31.12.2021
Prihodki od odprave rezervacij	64.223	49.088
Drugi prih.povezani s posl. učinki (subvencije, dotacije, regresi)	120.168	0
Prevrednotovalni poslovni prihodki	0	8.210
Drugi poslovni prihodki	13.563	63.963
SKUPAJ	**197.955**	**121.261**

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021-31.12.2021
Finančni prihodki iz deležev	**108.987**	**110.819**
Finančni prihodki iz drugih naložb	1.453	110.819
Finančni prihodki - izplačila kuponov in dividend	107.534	0
Finančni prihodki iz danih posojil	**186.437**	**19.059**
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	68.547	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	115.832	0
Finančni prihodki iz danih depozitov	2.058	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	**695**	**0**
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	695	0
SKUPAJ	296.119	129.878

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI	1.1.2022-31.12.2022	3.5.2021-30.6.2021
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	**0**	**0**
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	**848.259**	**63.169**
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	163.382	34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	684.877	28.877
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	**1.950**	**0**
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	**1.950**	**0**
SKUPAJ	850.209	63.169

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico

Čisti poslovni izid na delnico	1.1.2022-31.12.2022
Čisti poslovni izid	711.989
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	**0,40**

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 1.1.2022 – 31.12.2022 ustvarila 0,40 EUR čistega poslovnega izida na delnico.

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva

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

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

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	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 11: Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2022-31.12.2022:

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

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2022 znaša 2.652.602 EUR. Največji del opredmetenih osnovnih sredstev predstavljajo druge naprave in oprema ter predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev ki se nanašajo na plačane avanse za prenove nepremičnin.

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

Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za posojila.

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	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**

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin od 1.1.2022 - 31.12.2022:

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin	SKUPAJ
Nabavna vrednost					
Stanje 31.12.2021	4.275.643	82.729.820	33.749	0	87.039.212
Pridobitve	0	0	4.811.661	1.344.205	6.155.865
Aktivacija	0	4.837.910	-4.837.910	-563.919	-563.919
Odtujitve	0	0	0	0	0
Popravek	0	0	0	0	0
Stanje 31.12.2022	4.275.643	87.567.730	7.500	780.286	92.631.159
Popravek vrednosti					
Stanje 31.12.2021	0	52.198.151	0	0	52.198.151
Odtujitve	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	2.916.399	0	0	2.916.399
Stanje 31.12.2022	0	55.114.550	0	0	55.114.550
Neodpisana vrednost 31.12.2021	4.275.643	30.531.669	0	0	34.807.311
Neodpisana vrednost 31.12.2022	4.275.643	32.453.180	7.500	780.286	37.516.608

Naložbena nepremičnina – zgradba Hotel Lev je zastavljena za posojilo

Gibanje naložbenih nepremičnin od 3.5.2021 – 31.12.2021:

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	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**

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 30.6.2022 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe Equinox nepremičnine d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli:

Nepremičnina	Datum ocene vrednost	Ocenjena poštena vrednost	Zmanjšano za stroške prodaje
Hotelske nepremičnine	30.06.2022	93.214.000	91.648.000
Poslovne nepremičnine	30.06.2022	21.001.000	20.789.000
		114.215.000	**112.437.000**

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 znaša med 7,05% in 7,50%. Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property). Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti je upošteval, da sta lastništvo in upravljanje hotelskih nepremičnin ločena (Rushmore Approach) in predpostavil oziroma upošteval, da so hotelske nepremičnine oddane v dolgoročni najem dvema uglednima mednarodnima hotelskima verigama.

Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana na podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. Poslovne nepremičnine obsegajo pisarniški kompleks na Pražakovi 4, pisarne v stolpnici Delo na Dunajski 5, Modno hišo, pisarne na Miklošičevi cesti 1, objekt Nomago, casino Lev, stanovanje na Nazorjevi ulici 4, trgovski lokal na Dalmatinovi ulici 4a, parkirna mesta v PH Kozolec ter parcelo v Stanežičah. Pri ocenah vrednosti poslovnih nepremičnin so upoštevane dejansko sklenjene najemne pogodbe, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin. Zemljišče v Stanežičah in stanovanje na Nazorjevi ulici 4 sta bila ocenjena na podlagi primerljivih tržnih transakcij. Parkirna mesta v PH Kozolec so bila ocenjena na podlagi diskontiranega donosa iz naslova najemnin. Mera kapitalizacije je znašala 6,75%. V decembra 2022 so bile pogodbe za prodajo vseh parkirnih mest. Prodajna vrednost je presegla ocenjeno vrednost. Naložbena nepremičnina – zgradba Hotel Lev je zastavljena za posojilo.

Mera kapitalizacije za ostale poslovne nepremičnine je znašala med 7,34% in 7,84%. Poštena vrednost je bila določena na osnovi metod vrednotenja, ki sodijo v nivo 3 določanja poštene vrednosti. Definicija nivoja 3 je razkrita v Pojasnilu 27: Finančni instrumenti in tveganja, in sicer pod točko e) Poštena vrednost.

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

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

Pričakovane bodoče najemnine	v 000 EUR
V roku 1 leta	7.074
v roku 2 - 5 let	32.377
v roku 6- 10 let	44.218
Skupaj	83.668

Pričakovane bodoče najemnine skladno z IFRS 16.97 niso diskontirane. Izračun upošteva pogodbeno dogovorjene najemne roke in višine najemnin ter poslovodsko oceno o bodoči zasedenosti nepremičnin in višini najemnin. Po načelu konservativnosti indeksacija najemnin ni upoštevana, smo pa upoštevali dvig najemnine za hotelske nepremičnine skladno s podpisanimi najemnimi pogodbami. Prikaz pričakovanih bodočih najemnin upošteva samo obstoječe nepremičnine ter ne upošteva morebitnih novih nakupov.

Pojasnilo 13: Nekratkoročne finančne naložbe

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

Nekratkoročne finančne naložbe so 31.12.2022 znašale 8.045.933 EUR.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. med nekratkoročnimi finančnimi naložbami beleži tudi nekratkoročno dano posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 4.836.735 EUR.

Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central, ki je v lasti družbe IP Central d.o.o.

Nekratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila.

Pojasnilo 14: Nekratkoročne poslovne terjatve

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

Nekratkoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

Pojasnilo 15: Terjatve za odložene davke

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

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

Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe

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

Družba na dan 31.12.2022 ima kratkoročnih finančnih naložb v znesku 639.625 EUR..

Kratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila.

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2022	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:				Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini - Union hotels collection d.d.	v skupini - IP Central	v skupini - Axor	drugih		31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročne terjatve do kupcev	175.932	0	0	0	175.932	0	175.932	282.953
- od tega že zapadle na dan 31.12.2022	43.572	0	0	0	43.572		43.572	151.412
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	0	0	0	0	0	0	0	947
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	93.657	0	0	0	93.657		93.657	6.606
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	269.590	0	0	0	269.590	0	269.590	290.505

Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljene za posojila.

Pojasnilo 18: Druga kratkoročna sredstva

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročno odloženi stroški	3.795	336.339
SKUPAJ	3.795	336.339

Pojasnilo 19: Denarna sredstva

Denarna sredstva	31.12.2022	31.12.2021
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih inštitucijah	10.807.884	6.697.020
SKUPAJ	10.807.884	6.697.020

Denarna sredstva na dan 31.12.2022 znašajo 10.807.884 EUR predstavljajo denar na računu pri poslovni banki ter depozite na odpoklic.

Pojasnilo 20: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 31.12.2022 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba v letu 2022 ni odkupila lastnih delnic.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 31.12.2022 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 31.12.2021. Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

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

POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2022	31.12.2021
Kapital	20	41.264.985	40.060.034
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		979.353	486.393
Preneseni čisti poslovni izid		14.400.373	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta		711.989	359.951

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2022 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	31.12.2022	Oblikovanje	Odprava	31.12.2021
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	979.353	1.395.422	-902.461	486.393
SKUPAJ	979.353	1.395.422	-902.461	486.393

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

Pojasnilo 21: Odloženi prihodki

Odloženi prihodki	Odloženi prihodki Prejete državne podpore
Stanje 31.12.2021	140.539
Oblikovanje	0
Druga povečanja	0
Koriščenje	64.223
Odprava	0
Druga zmanjšanja	0
Stanje 31.12.2022	76.316

Pojasnilo 22: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti	Stanje dolga 31.12.2022	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2021
		v obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023	v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024	od 2025 dalje	
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	5.281.822
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	3.000.000
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.196	0	718.591	8.125.605	0
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.196	0	718.591	8.125.605	8.281.822
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0	0	0	160.336
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0	0	0	5.000.000
Druge nekratkoročnefinančne obveznosti do bank	0	0	0	0	5.160.336
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.196	0	718.591	8.125.605	13.442.158
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	462.354
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	956
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	663.315	663.315	0	0	1.443
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	663.315	663.315	0	0	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.088.493	5.088.493	0	0	88.493
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.088.493	5.088.493	0	0	88.493
Kratkoročne finančne obveznosti	5.751.808	5.751.808	0	0	553.246
SKUPAJ	14.596.004	5.751.808	718.591	8.125.605	13.995.405

Družba je v letu 2022 uspešno refinancirala posojilo. Posojilo je zavarovano z hipoteko na nepremičnini Hotel Lev. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo 30.4.2037.

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice na dan 31.12.2022 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.

Družba Equinox nepremičnine d.d. ima pri Addiko bank d.d. sklenjeno pogodbo o ščitenju obrestnih mer (»interest rate swap« oz. IRS). Stanje glavnice ščitenja po obrestni zamenjavi (IRS) na dan 31.12.2022 znaša 2.500.010,00 EUR. Ročnost pogodbe je do 29.9.2028. Neto sedanja vrednost pogodbe na dan 31.12.2022 znaša 284.890,96 EUR in je knjižena kot nekratkoročna finančna naložba po pošteni vrednosti preko kapitala družbe. Družba Equinox nepremičnine d.d. je v letu 2022 spremenila računovodsko politiko in v letu 2022 pripoznava neto sedanjo vrednost ščitenja obrestne mere (IRS) po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa, medtem ko je v letu 2021 družba pripoznala vrednost preko izkaza poslovnega izida v znesku 160.336 EUR. Skupni efekt na računovodske izkaze zaradi spremembe računovodske politike tako znaša 445.226,98 EUR.

Pojasnilo 23: Gibanje sprememb finančnih obveznosti

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

Pojasnilo 24: Poslovne obveznosti

POSLOVNE OBVEZNOSTI	31.12.2022	31.12.2021
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	3.627.479	100.687
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Union Hotels Collection	11.778	61.028
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini IP Central	0	45.726
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Equinox partners	0	33.009
Kratkoročne obveznosti do družbe v skupini AXOR	79	0
Skupaj kratkoročne obveznosti do družb v skupini	11.857	139.763
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	**119.591**	**81.357**
Skupaj kratkoročne obveznosti do drugih dobaviteljev	119.591	81.357
Kratkoročne obveznosti do države	125.974	467.201
Ostale kratkoročne poslovne obveznost	34.100	20
Kr.vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki	171.013	53.924
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	**331.086**	**521.145**
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	**462.535**	**742.265**

Nekratkoročne poslovne obveznosti predstavlja prejete varščine s strani najemnikov.

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

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2022
Izvršna direktorja	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
SKUPAJ	0

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

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	31.12.2022	31.12.2021
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	15.438.261	15.438.261
SKUPAJ zabilančna evidenca	15.438.261	15.438.261

Na 31.12.2022 ima Equinox na strani obveznosti izdane obveznice in posojilo pri BKS banki. Obveznica ni posebej zavarovana. Stanje posojila pri BKS banki na 31.12.2022 je 9.507.511 EUR. Kredit je zavarovan s hipoteko na Hotelu Lev.

Equinox Nepremičnine 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 31.12.2022 znaša 4.836.735 EUR.

Pojasnilo 27: Znesek porabljen za revidiranje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila	2022
Revidiranje računovodskih izkazov na dan 31.12.2022 Equinox d.d.	11.000
SKUPAJ	11.000

Pojasnilo 28: Transakcije s povezanimi strankami

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

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v letu 2022 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 73,09 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE 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.).

Družba IP Central d.o.o. je bila decembra 2022 prodana in od takrat naprej ni več del Skupine Axor in ni povezana z družbo EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

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

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d., UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX PARTNERS, d.o.o. pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2022 ni bilo.

Transakcije s povezanimi strankami	AXOR holding d.d.	Union Hotels Collection d.d.	Equinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI				
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	1.400	230.000	0	231.400
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	781	2.361.304	0	2.362.085
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	0	0	0
SKUPAJ	**2.181**	**2.591.304**	**0**	**2.593.485**
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški storitev v skupini	0	218.469	345.050	563.519
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	**0**	**218.469**	**345.050**	**563.519**
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Nekratkoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročna poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0
Kratkorocne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	**0**	**0**	**0**	**0**
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	11.778	0	11.857
SKUPAJ	**79**	**11.778**	**0**	**11.857**
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend za poslovno leto …	0	0	0	0
SKUPAJ	**0**	**0**	**0**	**0**

Pojasnilo 29: Finančni inštrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

Prejeta posojila:

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

Dana posojila:

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je dala posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 4.836.735 EUR. Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central, ki je v lasti družbe IP Central d.o.o.

Kreditno tveganje (tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do družbe) obvladujemo s stalnim spremljanjem izterljivosti terjatev, usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljševanju plačilne discipline kupcev.

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

Zapadlost terjatev do kupcev:

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	31.12.2022	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2022
nezapadle	132.360	0
do 30 dni	6.246	0
od 31 do 60 dni	0	0
od 61 do 90 dni	26.486	0
nad 90 dni	10.841	0
Stanje 31.12.2022	175.932	0

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

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi njih začne sodni postopek, dobijo status spornih terjatev. Za določene dolžnike se ob koncu leta ne oblikuje popravek vrednosti in se jih ne prenaša na sporne, običajno gre za strateške partnerje, s katerimi so sklenjeni sporazumi o obročnem ali drugačnem odplačevanju.

b) Likvidnostno tveganje

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

- planiranje likvidnosti – denarnih tokov,
- sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- likvidnostna rezerva,
- kreditiranje znotraj skupine,
- izterjava in unovčevanje terjatev,
- zavarovanje terjatev,
- prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

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

Tveganje 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 31.12.2022 razpolaga denarnimi sredstvi ki presegajo 9,2 mio EUR, poleg tega redno prejema plačila najemnin.

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

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	31.12.2022	31.12.2021
Finančna sredstva	8.685.558	9.720.664
Finančne obveznosti	5.088.493	5.000.000
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	9.507.511	8.995.405

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2022	**333.382**	**2,35%**
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	403.457	2,84%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	**263.307**	**1,85%**
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	438.495	3,08%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	228.269	1,61%

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 boljšo kreditno boniteto in kapitalsko ustreznost za potrebe financiranja poslovanja in za doseganje čim višje vrednosti za lastnike.

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

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

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

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

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

e) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče

sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščenimi in voljnimi strankami v premišljenem 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 EUR predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

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

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

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

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

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

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 1.1.2022-31.12.2022.

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

Izvršni direktor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. V poslovno poročilo je vključen pošten prikaz razvoja in izida poslovanja skupine ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki sta jim družbi v skupini vključeni v konsolidacijo, izpostavljeni.

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

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

Izvršni direktor

Matej Rigelnik



Ljubljana, 15.2.2023

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 2022 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 2022 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. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe, in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Ključna revizijska zadeva

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

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

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

Oslabitev in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Ključna revizijska zadeva

Naložbene nepremičnine, katerih sedanja vrednost na dan 31. december 2022 znaša 37.516.608 evrov, so pomembne za računovodske izkaze, saj predstavljajo 62,5 % bilančne vsote družbe na ta dan. Poslovodstvo je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev MRS 40, kot tudi za potrebe presoje oslabitev sredstev na podlagi zahtev MRS 36, oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Vrednotenje naložbenih nepremičnin po pošteni vrednosti je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, vrednost najemnin, stopnje zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja, poznavanje trga in pretekle transakcije.

Zaradi negotovosti povezane z ocenjevanjem in občutljivostjo cenitev so razkritja vezana na te predpostavke pomembna. Glede na velikost 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 12: Naložbene nepremičnine in njihovo usklajenost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

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 opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

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

Odgovornost 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 tàko 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 poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo 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 upravnem odboru 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.

POROČILO O DRUGIH IN REGULATORNIH ZADEVAH

Imenovanje za revizorja

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

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrjujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki je bilo izdano dne 15. februarja 2023.

Izvajanje nerevizijskih storitev

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

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

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

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2022 (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 2022 (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) – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

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

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

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2022 in ki so vključeni v letno poročilo, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

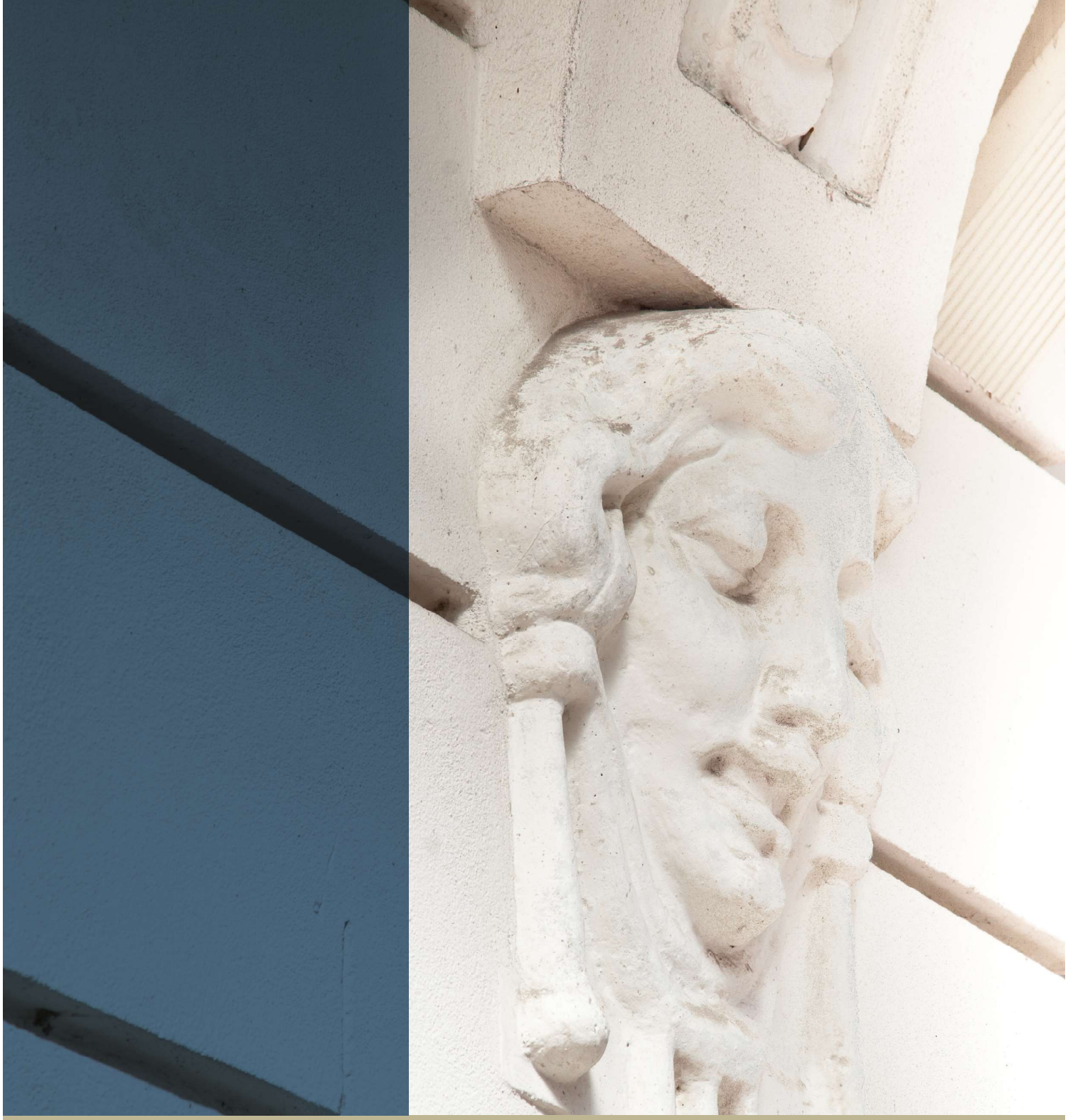
Ljubljana, 15. februar 2023

Grant Thornton Audit d.o.o.

Pooblaščeni 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.

