



REVIDIRANO LETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za

2025

EQUINOX



Kazalo



1.	UVOD	6
1.1	Ključni podatki	6
1.2	Predstavitev družbe Equinox Nepremičnine d.d.	9
1.3	Uvodna pojasnila	10
1.4	Izjava o odgovornosti	10
1.5	Pismo glavnega izvršnega direktorja	12
1.6	Izjava o upravljanju	13
1.6.1	Izjava o skladnosti z določbami kodeksa upravljanja javnih delniških družb	15
2.	POSLOVNO POROČILO	16
2.1	Gospodarska slika	16
2.2	Lastniška struktura in delnica	18
2.3	Poročilo o poslovanju	20
2.3.1.	Stroškovna učinkovitost družbe	24
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2025	25
2.5	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	26
2.6	Pričakovan razvoj v bodoče	26
2.7	Posli s povezanimi osebami	28
2.8	Upravni odbor in izvršni direktorji	28
2.9	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	30
2.9.1	Strateška in poslovna tveganja	31
2.9.2	Operativna tveganja	32
2.9.3	Finančna tveganja	33
2.10	TRAJNOSTNI RAZVOJ	35
2.10.1	Razvoj in raziskave	35
2.10.2	Družbena odgovornost	35
2.10.3	Skrb za okolje	35
2.10.4	Kakovost poslovanja	36
2.10.5	Komuniciranje z interesnimi skupinami	36
2.10.6	Odgovornost do uporabnikov storitev	36
2.10.7	Pregled tržnih aktivnosti	37
2.10.8	Interno komuniciranje	37
3.	RAČUNOVODSKO POROČILO	39
3.1	Letni računovodski izkazi družbe Equinox Nepremičnine d.d.	39
3.1.1	Izkaz poslovnega izida	39
3.1.2	Izkaz drugega vseobsegajočega donosa	40
3.1.3	Izkaz finančnega položaja	41
3.1.4	Izkaz gibanja kapitala	43
3.1.5	Izkaz denarnih tokov	45
3.1.6	Pojasnila k letnim računovodskim izkazom družbe Equinox Nepremičnine d.d.	46
3.1.7	Dogodki po datumu izkaza finančnega položaja	85
3.1.8	Izjava o odgovornosti izvršnega direktorja	85
3.1.9	Poročilo neodvisnega revizorja za družbo Equinox Nepremičnine d.d.	86
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	93

Alternativna merila uspešnosti poslovanja

Družba Equinox d.d. v tem letnem poročilu uporablja alternativna merila uspešnosti poslovanja (APM) kot so opredeljena v Smernicah Evropskega organa za vrednostne papirje in trge (ESMA). APM se razume kot finančno merilo pretekle ali prihodnje finančne uspešnosti, finančnega položaja ali denarnih tokov, razen finančnega merila, opredeljenega ali določenega v veljavnem okviru računovodskega poročanja.

Alternativno merilo uspešnosti poslovanja	Izračun	Predstavitev
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	Prihodki iz poslovanja - odhodki iz poslovanja	Prikazuje uspešnost poslovanja podjetja v osnovni dejavnosti. Omogoča primerjavo poslovanja ne glede na strukturo virov financiranja.
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja (EBIT) + odpisi vrednosti	Prikazuje uspešnost poslovanja podjetja v osnovni dejavnosti in je dober približek denarnega toka iz poslovanja. Omogoča primerjavo uspešnosti poslovanja s konkurenti ne glede na strukturo virov financiranja. Je glavni vir za investicije, razvoj, širitve in zagotavljanje donosov delničarjem.
EBITDA marža	EBITDA / Čisti prihodki od prodaje	Prikazuje relativno uspešnost poslovanja v osnovni dejavnosti in se uporablja za relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
Funds from operations (FFO)	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja + odpisi vrednosti +/- enkratni poslovni dogodki	Funds From Operations (FFO) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. FFO za razliko od EBITDA upošteva denarni odliv za plačilo davka na dobiček in neto finančni izid (finančne prihodke - finančne odhodke). FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.
FFO na delnico	FFO / število vseh izdanih delnic	Prikazuje FFO na delnico družbe.
Neto vrednost sredstev (NAV)	Poštena vrednost sredstev - poštena vrednost obveznosti	Poštena vrednost sredstev namesto računovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin upošteva ocenjene poštene vrednosti sredstev. Neto vrednost sredstev tako bolj realno prikazuje dejansko neto vrednost sredstev oziroma kapitala podjetja.
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	NAV / število vseh izdanih delnic	Prikazuje NAV na delnico družbe.
Neto dolg	Finančni dolg (nekratkoročne + kratkoročne finančne obveznosti) - denarna sredstva	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe, ki je lahko glede na višino denarnih sredstev bistveno drugačna od celotne (bruto) zadolženosti družbe.

Alternativno merilo uspešnosti poslovanja	Izračun	Predstavitev
Neto dolg - primarna likvidnost	Neto dolg - instrumenti denarnega trga	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe od katere je odšteta tudi vrednost kratkoročnih visoko likvidnih dolžniških instrumentov in instrumentov denarnega trga, ki se lahko kadarkoli in hitro unovčijo z namenom poplačila finančnih obveznosti. Bolj realno prikazuje neto zadolženost podjetja.
Neto dolg – sekundarna likvidnost	Neto dolg - primarna likvidnost – tržni portfelj vrednostnih papirjev	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe od katere je poleg instrumentov denarnega trga odšteta tudi tržna vrednost likvidnega portfelja lastniških vrednostnih papirjev. Najbolj realno prikazuje dejansko neto zadolženost podjetja saj se lahko tako dolžniški kot tudi lastniški vrednostni papirji kadarkoli prodajo uporabijo za vračilo dolga.
LTV – primarna likvidnost	$(\text{Neto dolg - primarna likvidnost}) / \text{Neto vrednost sredstev (NAV)}$	Prikazuje relativno zadolženost družbe upoštevajoč primarno likvidnost ter omogoča relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
LTV – sekundarna likvidnost	$(\text{Neto dolg - sekundarna}) / \text{Neto vrednost sredstev (NAV)}$	Prikazuje relativno zadolženost družbe upoštevajoč primarno in sekundarno likvidnost ter omogoča relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
Neto dolg / sredstva	Neto dolg / poštena vrednost sredstev	Prikazuje relativno zadolženost družbe (neto dolg) glede na pošteno vrednost sredstev družbe. Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Neto dolg / EBITDA	Neto dolg / EBITDA	Prikazuje sposobnost odplačila neto dolga z ustvarjenim denarnim tokom iz poslovanja pred odpisi vrednosti (EBITDA). Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Current ratio - likvidnost	Kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	Prikazuje kratkoročno plačilno sposobnost družbe. Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Knjigovodska vrednost delnice	Kapital na dan 31. 12./skupno število izdanih delnic	Prikazuje vrednost delnice, ki izhaja iz knjigovodske vrednosti kapitala.

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	2025	2024
Čisti prihodki od prodaje	9.373	8.671
EBITDA*	7.335	6.226
- EBITDA marža	78,26%	71,8%
FFO**	7.350	6.981
- na delnico	4,12	3,89

EBITDA* Upoštevani tudi prevrednotovalni poslovni odhodki.

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

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000 EUR)				
Knjigovodska vrednost (v 000 EUR)	31.12.2025		31.12.2024	
Sredstva	55.875	100%	51.399	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	31.547	56,5%	34.197	66,5%
Kapital	39.487	70,7%	37.947	73,8%

Poštena vrednost (v 000 EUR)				
	31.12.2025		31.12.2024	
Sredstva	156.156	100%	140.648	100%
- hotelske nepremičnine	103.758	66,4%	99.094	70,5%
- ostale nepremičnine	28.071	18,0%	24.352	17,3%
- ostala sredstva	24.327	15,6%	17.202	12,2%
Kapital	139.769	89,5%	127.196	90,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	139.769		127.196	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	77,9		70,9	

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2025 (v 000 EUR)

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	103.758	78,7%
Poslovne nepremičnine	28.071	21,3%
Skupaj:	131.829	100%

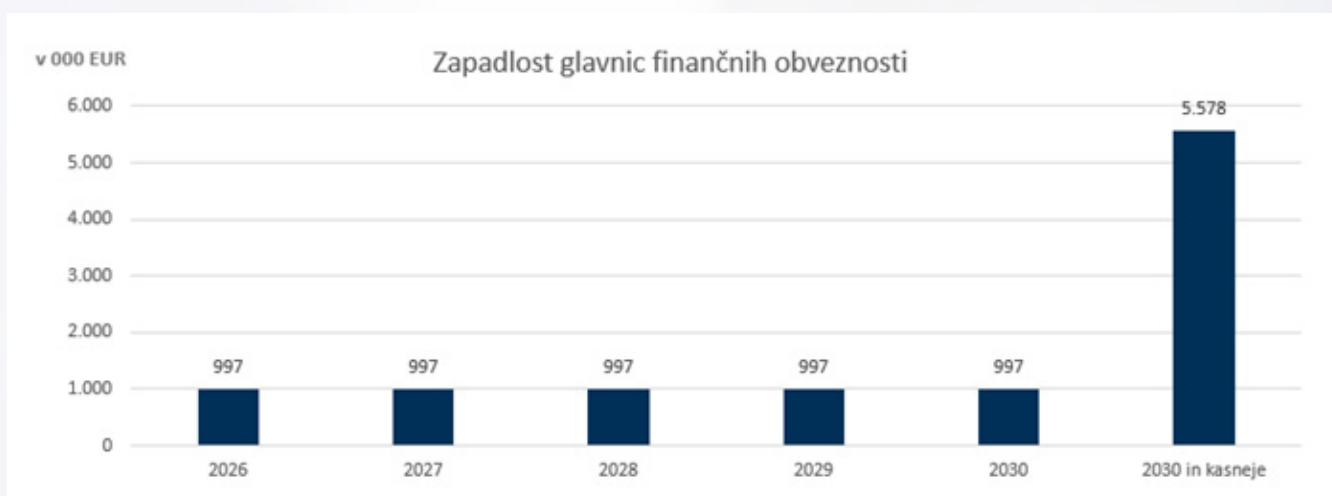
Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z veljavno licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

Finančni dolg

	31.12.2025	31.12.2024
(v 000 EUR)	10.562	8.181
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.411	6.667
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	6.192	179

Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)

	31.12.2025	31.12.2024
(v 000 EUR)	139.769	127.196
LTV - primarna likvidnost	7,5%	5,2%
LTV - sekundarna likvidnost	4,5%	0,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%



	Equinox	EPRA*
	31.12.2025	31.12.2025
Neto dolg / sredstva**	7,56	41,01
Neto dolg / EBITDA***	1,66	9,53
Current ratio - likvidnost****	2,18	0,70

*EPRA - European Public Real Estate Association

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2025

*** 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 31.12.2025

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:	9.105
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 31.12.2025 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 70,63% 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 2025.

Letni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 31. decembra 2025, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2025 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.

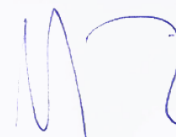
1.4 IZJAVA O ODGOVORNOSTI

Izvršni direktor kot odgovorna oseba za pripravo revidiranega letnega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto 2025 po najboljšem vedenju izjavljam:

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

Izvršni direktor Matej Rigelnik sem seznanjen in se strinjam z vsebino sestavnih delov letnega revidiranega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2025 in s tem tudi z njunim celotnim letnim poročilom.

Izvršni direktor: *Matej Rigelnik*
V Ljubljani, 16.2.2026





1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane solastnice, spoštovani solastniki,

ko vam pišem to pismo, o Equinoxu ne razmišljam le kot o podjetju, temveč kot o skupnem projektu. Vanj niste vložili zgolj kapitala, temveč zaupanje. Naša prva in trajna odgovornost je, da z njim ravnamo modro.

Leto 2025 ni bilo leto glasnih potez. Bilo je leto discipline. V ozadju smo krepili temelje sistema, izboljševali kakovost prihodkov in utrjevali dolgoročno vrednost vaših delnic.

Rezultat ni le številka

Računovodski izkaz je pomemben, vendar sam po sebi ne pove dovolj. Zame so pomembnejša vprašanja:

- > Ali je danes naše podjetje močnejše kot pred letom dni?
- > Ali so naši prihodki stabilnejši in bolj predvidljivi?
- > Ali sprejemamo odločitve, ki bi jih sprejel skrben dolgoročni lastnik?

Če odgovor ni jasen »da«, potem kratkoročni dobiček nima prave teže.

Naš cilj ni hitra rast. Naš cilj je trajna rast vrednosti vašega premoženja.

Disciplina pred spektaklom

Na kapitalskih trgih je vedno dovolj priložnosti za aktivnost. Manj je priložnosti za dobro aktivnost.

Verjamemo v potrpežljivost. Včasih je najboljša odločitev ta, da počakamo. Ne širimo se zaradi velikosti same, temveč le tam, kjer vidimo razumen razkorak med ceno in vrednostjo ter kjer razumemo tveganja.

Naš kompas je preprost: zaščititi kapital in ga nato postopno plemeniti.

Fondul Proprietatea: prepričanje in potrpežljivost

Naložba v Fondul Proprietatea odraža naš način razmišljanja. Ko trg ponudi priložnost, kjer je vrednost očitno višja od cene, je potrebna predvsem potrpežljivost in stabilen značaj.

Zavedamo se tveganj. Nihanja cen niso tveganje sama po sebi. Tveganje je trajna izguba kapitala.

Naš časovni horizont ni kvartal ali leto. Naš horizont je dolgoročen.

Ponižnost kot zaščita kapitala

Vemo, da nismo nezmotljivi. Svet se spreminja, razmere se lahko obrnejo. Zato gradimo sistem, ki je odporen. Raje smo nekoliko previdnejši danes kot preveč samozavestni jutri.

Potrpežljivost pri povprečnih priložnostih in odločnost pri izjemnih – to je disciplina, ki jo skušamo živeti.

Hvala za zaupanje.

Hvala, ker razumete, da je stabilnost pogosto bolj dragocena kot spektakel. Hvala naši ekipi in partnerjem, ki vsak dan skrbijo za kakovost našega dela.

Moja obljuba ostaja preprosta: z vašim kapitalom bomo ravnali, kot da je naš lasten. Ker v resnici je. Vsi smo na istem čolnu.

Napake bomo priznali. Iz njih se bomo učili. In ostali osredotočeni na dolgoročno rast vrednosti.

S spoštovanjem,

Matej Rigelnik,
izvršni direktor Equinox d.d.

V Ljubljani, 16.2.2026

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 2025.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 1.1.2025 – 31.12.2025 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 31.12.2025 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.

Družba ima sprejeto politiko raznolikosti, ki se izvaja v zvezi z zastopanostjo v organu vodenja ali nadzora glede vidikov, kot so zlasti spol, starost in izobrazba. Politika raznolikosti je javno objavljena na spletni strani družbe ter v sistemu SEOnet.

Upravni odbor kot organ vodenja ali nadzora družbe je sestavljen na način, ki zagotavlja komplementarnost znanja in izkušenj članov ter heterogenost sestave po spolu, starosti in izobrazbi. Z zagotavljanjem raznolikosti v organu vodenja ali nadzora družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. zasleduje cilje ustreznega zastopanja ter možnosti izražanja interesov različnih skupin deležnikov družbe. Z zagotavljanem raznolikosti v organu vodenja ali nadzora v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., zasledujemo cilje zastopanja in možnosti izražanja interesov različnih skupin deležnikov podjetja. Poleg tega pa se raznolikost, nanašajoč se na diverzifikacijo lastništva EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vzpostavlja tudi s sestavo članov v organu vodenja ali nadzora ter njihovo skupno ali individualno različnostjo kompetenc in pristojnosti, v komunikaciji pa se spoštuje dostojanstvo in medsebojno spoštovanje ter s tem korporativna kultura, ki zagotavlja sprejemanje dobrih poslovnih odločitev za zahtevno poslovno okolje.

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

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

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

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

Skupščina odloča z večino oddanih glasov, če zakon ali statut družbe ne določa drugače. S 3/4 (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 letošnjem 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 2025 je bila ponovno 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 1.1.2025 - 31.12.2025 zasedala na dveh sejah, na katerih je obravnavala tekoče poslovanje in sprejela letno poročilo o poslovanju za leto 2025.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 16.2.2026


UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član

V Ljubljani, 13.2.2026



1.6.1 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

V letu 2025 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. 2025 – 31.12.2025 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa

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

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

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

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

Člani upravnega odbora za svoje delo ne 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 2025 ni izplačala.

V Ljubljani, 16.2.2026



2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Gospodarska slika euroobmočja

Gospodarska rast v euroobmočju je v letu 2025 potekala v nekoliko ugodnejšem ritmu kot v prejšnjih letih, kljub temu pa so ostajali izraziti znaki negotovosti, povezani z globalnimi trgovinskimi napetostmi in geopolitičnimi razmerami.

V tretjem četrtletju 2025 je realni BDP euroobmočja porasel za približno 0,3 %, kar potrjuje nadaljevanje pozitivnega, vendar še vedno zmernega gospodarskega gibanja.

Rast je temeljila predvsem na močnejšem domačem povpraševanju in storitvenem sektorju, zlasti v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih, medtem ko sta industrija in gradbeništvo ostala šibkejša, deloma zaradi negotovih zunanjetrgovinskih razmer in povečane konkurence na svetovnih trgih.

Inflacija v euroobmočju je v letu 2025 ostala blizu srednjeročnega cilja Evropske centralne banke (ECB) pri 2 %. Novembra 2025 je medletna inflacija, merjena s HICP, znašala 2,1 %. Medtem ko so se cenovni pritiski v skupini energentov umirjali, je storitvena inflacija ostala povišana, inflacija brez energentov in hrane pa se je ohranjala nad 2 %, kar odraža vztrajne domače cenovne pritiske in rast stroškov dela.

Trg dela v euroobmočju je ostal odporen, čeprav so se pojavili znaki postopnega ohlajanja. Stopnja brezposelnosti je oktobra 2025 znašala okoli 6,4 %, kar je blizu zgodovinsko nizkih ravni. Rast zaposlenosti se je nadaljevala, vendar se je povpraševanje po delovni sili postopno umirjalo, kar kaže na zmerno, a stabilno dinamiko trga dela.

Denarna politika ECB je v tem obdobju ostala nespremenjena. Svet ECB je decembra 2025 ohranil vse tri ključne obrestne mere nespremenjene ter poudaril, da bo nadaljnje odločitve sprejemal na podlagi sprotnih ekonomskih in finančnih podatkov, z namenom zagotavljanja stabilizacije inflacije okoli ciljne ravni v srednjeročnem obdobju. (Vir: Ekonomski bilten ECB 8/2025).

Gospodarska slika Slovenije

Slovensko gospodarstvo je v letu 2025 kljub negotovim razmeram v mednarodnem okolju ohranilo zmerno rast. Gospodarsko aktivnost so podpirali predvsem domače povpraševanje, stabilne razmere na trgu dela ter postopno umirjanje inflacijskih pritiskov. Inflacija se je v letu 2025 nadalje zniževala in se približala ravni okrog 2 %, kar je prispevalo k rasti realnih plač in izboljšanju kupne moči gospodinjstev.

Razmere na trgu dela so ostale relativno ugodne, z nizko stopnjo brezposelnosti in stabilno zaposlenostjo, čeprav se je povpraševanje po delovni sili postopno umirjalo. To je še naprej podpiralo zasebno potrošnjo, ki je ostala eden ključnih dejavnikov gospodarske aktivnosti.

Gospodarsko okolje so tudi v letu 2025 zaznamovali vplivi mednarodnih razmer, geopolitične napetosti ter pogoji financiranja, kar je vplivalo na previdnejše odločitve podjetij glede investicij in poslovne aktivnosti. Kljub temu je gospodarstvo ohranilo stabilnost in odpornost v razmeroma zahtevnem zunanjem okolju. (Vir: Ekonomski bilten ECB 8/2025).

Turizem v Sloveniji

Turizem je v Sloveniji v letu 2025 predstavljal pomemben segment gospodarske dejavnosti in nadaljeval trend okrevanja po pandemiji, kar se je odražalo v večjih številkah prihodov in prenočitev turistov v primerjavi z letom prej. Po podatkih Slovenske turistične organizacije so v prvih osmih mesecih leta 2025 zabeležili približno 6-odstotno rast prihodov in prenočitev v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta, kar je bilo pripisano uspešni poletni sezoni, kakovostni turistični ponudbi ter širši paleti turističnih destinacij po vsej državi.

Statistični podatki za julij in avgust 2025 so potrdili ta trend: v juliju je bilo zabeleženih več kot 1 milijon prihodov turistov in skoraj 3 milijone prenočitev, kar je bilo največ za ta mesec doslej, medtem ko je avgusta več kot 1,2 milijona prihodov in preko 3,3 milijona

prenočitev predstavljalo najvišjo mesečno raven v zgodovini slovenskega turizma. Poleg tradicionalnih in dobro prepoznavnih destinacij, kot so Ljubljana, Bled in Piran, so se rast in obisk razširili tudi v manj znana območja, kar je nakazovalo večje zanimanje turistov po različnih oblikah in vsebinah ponudbe.

Ti rezultati so pokazali, da je Slovenija v letu 2025 uspešno nadaljevala z rastjo in stabilizacijo turističnega sektorja, pri čemer je prispevala k širšemu gospodarskemu okrevanju, krepitvi blagovne znamke države kot turistične destinacije in povečanju prihodkov iz turizma. Viri so hkrati izpostavljali pomen kakovostnega upravljanja turistične rasti ter trajnostnega razvoja turističnih produktov, ki so ključni za dolgoročno odpornost tega sektorja. (vir: SURS, Turizem – prihodki, prenočitve in prihod turistov ter spletna stran slovenia.info).

Nepremičninski trg v Sloveniji

Nepremičninski trg v Sloveniji je v letu 2025 pokazal pomembne premike po večletnem upadanju transakcij. V prvi polovici leta 2025 je prišlo do obrata trendov, saj se je po obdobju zmanjševanja števila prodaj kupoprodajnih pogodb znatno povečalo število sklenjenih poslov s stanovanjskimi nepremičninami v primerjavi z drugo polovico 2024 in tudi s prvim polletjem 2024.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo v prvem polletju 2025 glede na drugo polletje 2024 večje za več kot 30 % pri stanovanjih in za okoli 20 %

pri stanovanjskih hišah, kar odraža okrevanje prometa predvsem v segmentu stanovanjskih nepremičnin. Cene stanovanj in zemljišč za gradnjo so v tem obdobju dosegle novejšo rekordno vrednosti, pri čemer je srednja cena rabljenega stanovanja na ravni države prvič preseгла 3.000 EUR/m², v Ljubljani pa dosegla skoraj 4.900 EUR/m², kar je posledica presežnega povpraševanja ob razmeroma omejeni ponudbi gradbenih zemljišč.

V prvem četrtletju 2025 so se cene stanovanjskih nepremičnin na medletni ravni zvišale, čeprav so v primerjavi s predhodnim četrtletjem nekoliko nihale. Skupni indeks cen stanovanjskih nepremičnin je bil medletno višji za okoli 3,2 %, kar je odražalo predvsem rast cen rabljenih stanovanj, medtem ko so se cene novih stanovanjskih nepremičnin gibale bolj umirjeno. Hkrati je bilo prodanih več stanovanjskih nepremičnin kot v enakem obdobju prejšnjega leta, kar kaže na večjo dinamiko trga v začetku leta 2025.

Podatki o vrednosti transakcij so kazali nadaljnje premike tudi v drugi polovici leta; v tretjem četrtletju 2025 je skupna vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin znašala približno 469,7 milijona EUR, kar je bilo za 56 % več kot v enakem obdobju prejšnjega leta.

Ti kazalniki skupaj kažejo, da je slovenski nepremičninski trg v letu 2025 doživel prehod iz obdobja upadanja prometa v fazo okrevanja in rasti, ob vztrajnem pritisku cen zaradi omejene ponudbe in stabilnega povpraševanja. (Vir: SURS in GURS)

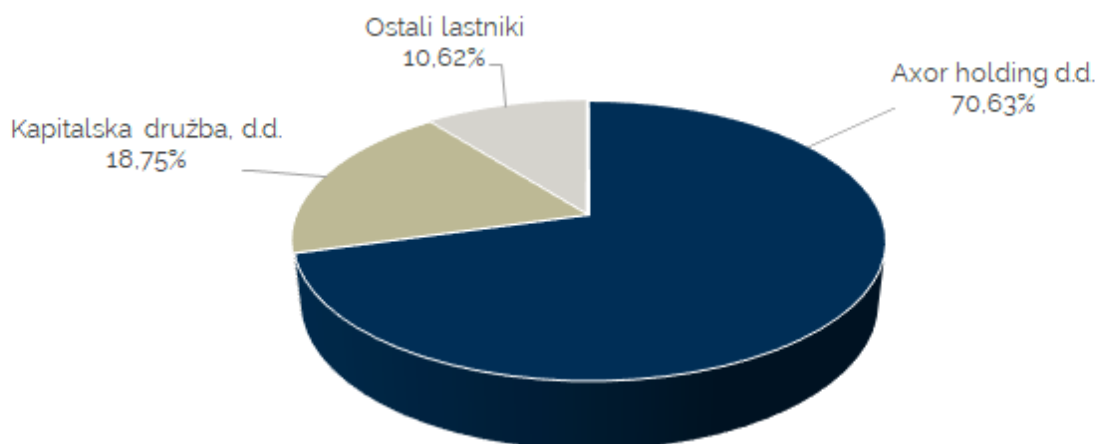
2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SL0031117813.

Na dan 31.12.2025 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vpisanih 565 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 31.12.2025:

LASTNIŠKA STRUKTURA	Št. delnic	% lastništva	% glasovalnih pravic
1 Axor holding d.d.	1.267.019	70,63%	71,09%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,74%
3 Bolko Radovan	10.816	0,60%	0,61%
4 Equinox d.d.	9.105	0,51%	0,00%
5 Astera d.o.o. Ljubljana	8.420	0,47%	0,47%
6 Klemenc Jelka	7.100	0,40%	0,40%
7 Hernaus Alojz	6.300	0,35%	0,35%
8 Janežič Jože	5.125	0,29%	0,29%
9 Zaplotnik Metod	4.750	0,26%	0,27%
10 Boscarol d.o.o.	4.700	0,26%	0,26%
Ostali lastniki	134.113	7,48%	7,52%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	100,00%



V obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 je družba pridobila 1.873 lastnih delnic, skupno pa je družba pridobila že 9.105 lastnih delnic. Družba lastne delnice odkupuje izključno na prostem trgu, pri čemer v obračunskem obdobju ni bilo odkupov lastnih delnic od povezanih oseb.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 31.12.2025 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 znašala 22,01 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 77,90 EUR (izračun kazalnika je prikazan na strani 6).

V poslovnem letu 2025 smo zabeležili kontinuirano krepitev tržne vrednosti delnice, ki je svoj vrh dosegla prav v zadnjem četrtletju. Ob koncu leta, na dan 31. 12. 2025, je tečaj delnice znašal 64,00 EUR. Ta trend rasti je spremljalo zmanjševanje razkoraka do knjigovodske vrednosti, diskont je ob koncu leta znašal 18 %.



2.3 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 imela v lasti štiri hotele (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine

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

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA (v 000 EUR)	2025	2024
Čisti prihodki od prodaje	9.373	8.671
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	686	1.044
Čisti prihodki od najemnin	8.687	7.627
Drugi poslovni prihodki	52	23
Poslovni odhodki	7.056	8.380
EBITDA	7.335	6.226
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	2.368	314
Čisti poslovni izid	2.383	1.070

V obdobju od 1.1.2025 - 31.12.2025 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 9.373 tisoč EUR od tega do povezanih družb (Axor holding d.d. in Equinox Partners d.o.o.) 27 tisoč EUR. Poslovni odhodki v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 1.1.2025 - 31.12.2025

znašali 7.056 tisoč EUR. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki) v višini 4.967 tisoč EUR. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

STROŠKI IN ODHODKI v EUR (v 000 EUR)	2025	2024
Stroški blaga, materiala in storitev	1.691	2.096
Stroški potrošnega materiala in energije	493	530
Stroški storitev	1.198	1.566
Odpisi vrednosti	4.967	5.912
Amortizacija	3.811	3.932
Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.156	1.980
Drugi poslovni odhodki	398	373
SKUPAJ	7.056	8.380

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2025 - 31.12.2025 dosegla normaliziran izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (normaliziran EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija) v višini 7.335 tisoč EUR.

EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 1.1.2025 - 31.12.2025 dosežena v višini 78,26%.

Normaliziran FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju 1.1.2025-31.12.2025 znašal 7.350 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 4,10 EUR.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2025 - 31.12.2025 ustvarila čisti dobiček v višini 2.383 tisoč EUR.

SREDSTVA v EUR (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Nekratkoročna sredstva	50.971	45.163
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	31.547	34.197
Nekratkoročne finančne naložbe	19.408	10.952
Ostala nekratkoročna sredstva	16	14
Kratkoročna sredstva	4.904	6.236
Kratkoročne finančne naložbe	3.393	4.827
Ostala kratkoročna sredstva	1.360	1.056
Denarna sredstva	151	353
SKUPAJ	55.875	51.399

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 znašala 55.875 tisoč EUR. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 91,22 % in 8,78 % 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 30.6.2025 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic navseh nepremičninah v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

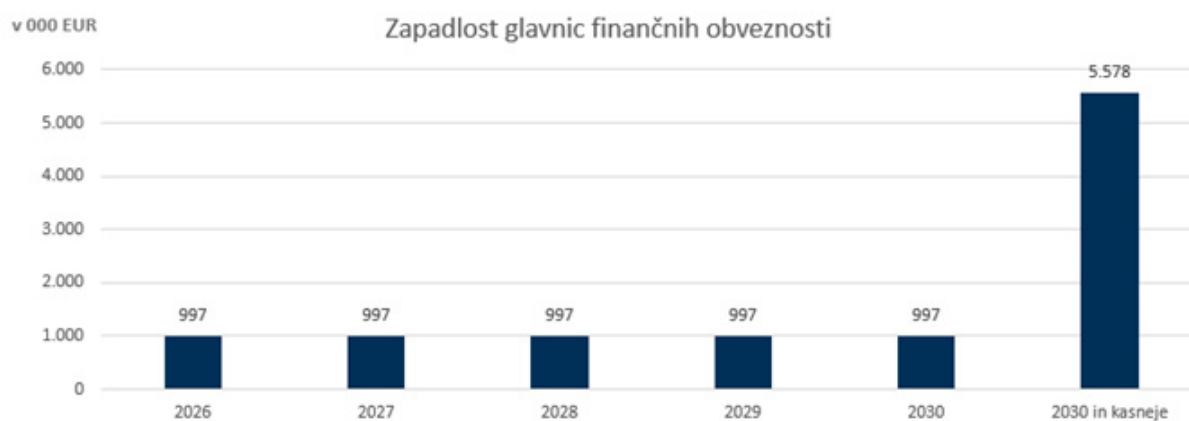
Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli.

Nepremičnina v EUR	Datum ocene vrednost	Ocenjena poštena vrednost	Zmanjšano za stroške prodaje
Hotelske nepremičnine	30.06.2025	103.759.514	102.720.406
Poslovne nepremičnine	30.06.2025	28.051.151	27.770.429
SKUPAJ		131.809.665	130.490.835

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 znaša 39.487 tisoč EUR, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 70,67%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Kapital	39.487	37.947
Osnovni kapital	5.692	5.692
Kapitalske rezerve	14.572	14.572
Rezerve iz dobička	5.091	5.204
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.747	1.463
Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta	11.385	11.017
Odloženi prihodki	185	212
Nekratkoročne obveznosti	13.954	11.799
Nekratkoročne finančne obveznosti	10.340	7.518
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.614	3.869
Odložene obveznosti za davke	775	413
Kratkoročne obveznosti	2.248	1.440
Kratkoročne finančne obveznosti	997	663
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.251	777
SKUPAJ	55.875	51.399

Finančna zadolženost je na dan 31.12.2025 znašala 10,562 tisoč EUR.



Povprečna ponderirana zapadlost posojil v letih		9,59					
Zapadlost glavnih finančnih obveznosti	2026	2027	2028	2029	2030	2031 in kasneje	Skupaj
Bančni viri	996.648	996.648	996.648	996.648	996.648	5.578.404	10.561.645
Obveznica in druga posojila	0	0	0	0	0	0	0
Skupaj	996.648	996.648	996.648	996.648	996.648	5.578.404	10.561.645
Skupaj v 000 EUR	997	997	997	997	997	5.578	10.562

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 razpolagala z denarnimi sredstvi v višini 151 tisoč EUR. Skupaj s portfeljem vrednostnih papirjev nepremičninskih družb je likvidnost znašala 4.306 tisoč EUR.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 31.12.2025 znašal 10.411 tisoč EUR, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 6.192 tisoč EUR.

Denar in denarni ustrezniki (v 000 EUR)	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Denarna sredstva in depoziti	151	175	219	255	353
Instrumenti denarnega trga	0	0	0	0	1.161
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	4.219	2.420	9.126	7.583	6.488
Skupaj	4.370	2.595	9.345	7.838	8.002
Finančni dolg	10.562	10.889	11.189	8.650	8.181
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.411	10.714	10.876	8.258	6.667
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	6.192	8.294	1.750	1.123	179
Neto vrednost sredstev (NAV)	139.769	136.055	134.358	127.493	127.196
LTV - primarna likvidnost	7,4%	7,9%	8,1%	6,0%	5,2%
LTV - sekundarna likvidnost	4,4%	6,1%	1,3%	-0,1%	0,1%
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%

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec decembra 2025 znašalo 7,4%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 4,4 %.

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

Spremembe pri vrednostnih papirjih nepremičninskih

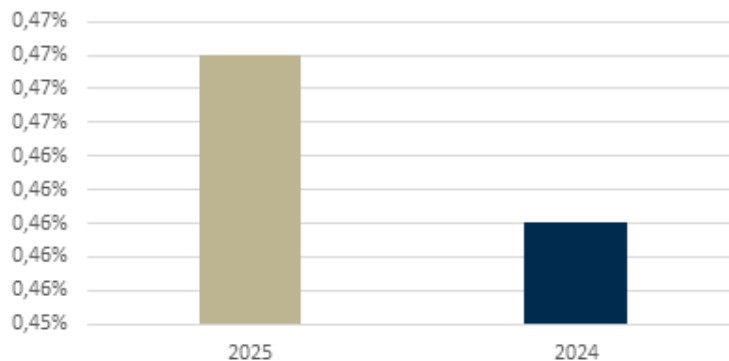
družb ter pri neto dolgu s sekundarno likvidnostjo so posledica interne prerazporeditve naložbe v sklad Fondul Proprietatea (FP RO) iz finančne naložbe v strateško naložbo.

Poslovanje odvisnih družb

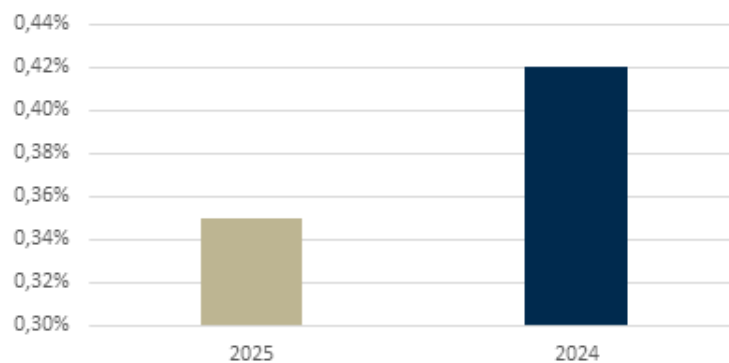
V obdobju od 1.1.2025-31.12.2025 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.3.1. Stroškovna učinkovitost družbe

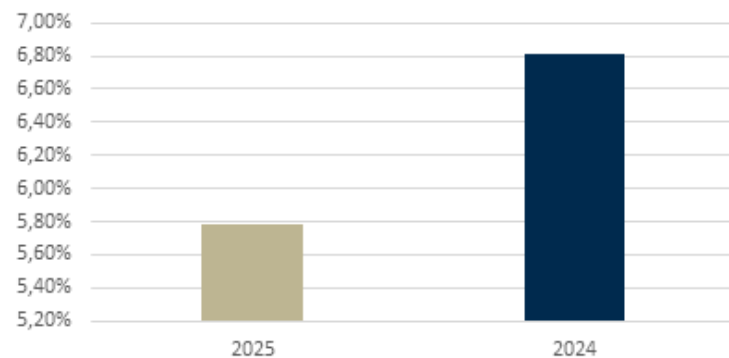
Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 31.12.2025

Meseca marca 2025 je družba uspešno zaključila celovito prenovo sob v nadstropjih od 3. do 9. v prizidku hotela uHotel, s čimer je bilo prenovljenih 67 hotelskih sob. Projekt predstavlja pomemben mejnik v okviru načrtovane fazne prenove hotela, saj sledi še nadaljnja prenova dodatnih 134 sob.

Po zaključku celotne prenove bo družba skladno s podpisano najemno pogodbo pričela obračunavati 16 % višjo mesečno najemnino, kar bo pozitivno vplivalo na prihodke iz naslova najemnin.

V prvi polovici leta 2025 je družba sklenila dolgoročno najemno pogodbo za celotno 4. nadstropje Delove stolpnice v skupni izmeri 500 m². Najemna pogodba je sklenjena za obdobje desetih let in družbi zagotavlja stabilno ter dolgoročno zasedenost prostora ter predvidljiv vir prihodkov iz naslova najemnin.

Dne 12. 6. 2025 je potekala sedma redna skupščina delničarjev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., na kateri so delničarji potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.268.654,50 EUR oziroma 1,83 EUR bruto na delnico. Izplačilo predstavlja 8,28 % povečanje v primerjavi z letom 2024 in potrjuje stabilno finančno poslovanje družbe ter njeno zavezanost k ustvarjanju vrednosti za delničarje.

Z namenom nadaljnjega vračanja dela ustvarjenega dobička delničarjem je družba tudi v letu 2025 nadaljevala z odkupom lastnih delnic. V prvi polovici leta je na organiziranem trgu odkupila dodatnih 825 delnic, skupno pa je od sprejetja prvega skupščinskega sklepa o odkupu lastnih delnic odkupljenih že 8.057 delnic.

Fondul Proprietatea - strateška naložba v Romuniji

Družba Equinox d.d. je v začetku septembra 2025 skupaj s konzorcijem povezanih družb preseгла prag 5-odstotnega kvalificiranega deleža v družbi Fondul Proprietatea S.A. Naložba predstavlja del dolgoročne strategije upravljanja finančnih naložb družbe, usmerjene v doseganje stabilne donosnosti ob ustreznih ravni likvidnosti in obvladovanju tveganj, ter temelji na aktivnem lastniškem pristopu.

Fondul Proprietatea je delniška družba, ki deluje kot alternativni investicijski sklad (AIS), ustanovljen leta

Projekt celovite prenove poslovnih prostorov v Delovi stolpnici v 30 apartmajev za najem je bil uradno zaključen z izdajo uporabnega dovoljenja v mesecu februarju 2025. Apartmaji so bili zasnovani z namenom dolgoročnega oddajanja, pri čemer se je že v začetnem obdobju poslovanja pokazalo izrazito zanimanje najemnikov. V prvi polovici leta 2025 je bila zasedenost apartmajev zelo visoka in je do konca junija znašala 97 %.

V poletnih mesecih je družba del apartmajev začasno oddajala tudi v okviru kratkoročnega najema, s ciljem boljšega izkoristka kapacitet v obdobju povečane turistične aktivnosti, pri čemer je bila dosežena polna zasedenost. Po zaključku poletne sezone je družba nadaljevala z dolgoročnim oddajanjem apartmajev, kar družbi zagotavlja stabilen in predvidljiv vir prihodkov. Ob zaključku poslovnega leta, na dan 31. 12. 2025, so bili apartmaji v celoti zasedeni.

V poslovni stolpnici Delo je bila meseca avgusta 2025 uspešno zaključena celovita prenova pritličnih prostorov v skupni izmeri 210 m². Prenova je bila usmerjena v izboljšanje uporabniške izkušnje ter povečanje funkcionalnosti objekta, s čimer se dodatno krepí kakovost poslovnega okolja in dolgoročna vrednost nepremičnine.

V letu 2025 je bila zaključena tudi prenova javnega dela Grand Hotela Union. S prenovo je družba dodatno izboljšala podobo in funkcionalnost skupnih prostorov hotela, kar prispeva k višji ravni storitev, boljši uporabniški izkušnji gostov ter dolgoročni konkurenčnosti hotelskega objekta.

2005 kot mehanizem za nadomestilo neupravičeno podržavljenega premoženja. Danes sklad predstavlja uveljavljen, borzno kotirajoč investicijski subjekt z lastniškimi deleži v družbah strateškega pomena za romunsko gospodarstvo, predvsem na področjih infrastrukture. Med pomembnejšimi naložbami so deleži v letališču Henri Coandă (OTP), pristanišču Constanța in družbi Salrom.

Upravljanje sklada izvaja Franklin Templeton International Services S.à r.l., kar je skozi čas omogočilo

uvvedbo visokih standardov korporativnega upravljanja in profesionalno upravljanje portfeljskih družb.

Naložba Equinox d.d. v Fondul Proprietatea temelji na dolgoročnem pogledu na ustvarjanje vrednosti, zlasti skozi izboljševanje učinkovitosti upravljanja in kapitalne discipline v portfeljskih družbah sklada.

Pomemben element naložbene teze predstavlja diskont tržne cene delnice glede na čisto vrednost sredstev (NAV), ki je na dan 31. 12. 2025 znašal 32,5 %. Takšna razlika med tržno ceno in vrednostjo sredstev predstavlja potencial za ustvarjanje dodatne vrednosti

za delničarje ob nadaljnjem aktivnem upravljanju sklada.

Na skupščini delničarjev septembra 2025 so delničarji potrdili podaljšanje mandata obstoječemu upravljavcu sklada, odločili o začetku novega, poenostavljenega postopka izbire upravitelja ter odobrili izplačilo dividend iz nerazporejenega dobička za leto 2024. Naložba v Fondul Proprietatea je skladna z dolgoročno strategijo družbe Equinox d.d., usmerjeno v aktivno upravljanje portfelja, izboljševanje kapitalne učinkovitosti ter ustvarjanje trajne in stabilne vrednosti za delničarje.

2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

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

2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

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

Pomemben steber razvojne strategije družbe predstavljajo prenove in premišljene preobrazbe nepremičnin. V letu 2025 je družba zaključila prenovo javnih delov poslovne stolpnice Delo ter javnih prostorov Grand Hotela Union, hkrati pa uspešno izvedla prenovo šestih nadstropij s skupno 60 sobami v prizidku uHotela. V letu 2025 je bilo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje za projekt celovite prenove poslovnih prostorov v stolpnici Delo, v okviru katerega so bili nekdanji pisarniški prostori preoblikovani v 30 sodobnih apartmajev za oddajo. S takšnimi posegi družba ustvarja trajno vrednost, izboljšuje kakovost bivanjskih in poslovnih okolij ter uresničuje svojo dolgoročno vizijo trajnostnega razvoja in urbane prenove. V letu 2026 bo izvedena tudi predčasna prenova 134 sob v uHotel-u, kar bo omogočilo 16% zvišanje najemnine kar 30 mesecev prej, kot je bilo prvotno načrtovano.

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

S podpisom teh strateških pogodb je družba uspešno zaključila proces celovite poslovne, organizacijske in finančne preobrazbe, kar zagotavlja večjo finančno stabilnost in trajnost poslovanja. Poleg tega je cilj družbe, da se večji del ustvarjenih prihodkov iz najemnin vrne delničarjem v obliki dividend, s čimer se zasleduje dolgoročni cilj maksimizacije vrednosti kapitala in donosnosti za vlagatelje.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. bo zasledovala dolgoročno politiko rasti dividende, pri čemer bo pričakovana celotna letna nominalna donosnost 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.

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

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V nadaljevanju so predstavljeni ključni nepremičninski naložbeni razredi oz. tipi nepremičnin, ki bodo sestavljali nepremičninski portfelj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.. Posamezni nepremičninski razredi se med seboj razlikujejo po pričakovani donosnosti in po tveganju, povezanim s tem naložbenim razredom (tržno tveganje, kreditno tveganje, operativno tveganje...). Celoten nepremičninski portfelj bo razdeljen na dva dela: strateški naložbeni razredi in ostali naložbeni razredi. V strateških naložbenih razredih bo imela družba investiranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe. V ostalih naložbenih razredih pa med 0 in 20% premoženja ter ciljno 15% celotnega premoženja družbe. Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je nepopolna korelacija gibanja vrednosti posameznih tipov nepremičnin med seboj znotraj celotnega portfelja.

Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (REITov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev. Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež le-teh v naslednjih letih

postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega portfelja družbe.

Spodaj naštetih ključnih naložbenih razredih 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. Self-storage
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 upošteevane 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 31.12.2025 del skupine Axor holding. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v letu 2025 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 70,63% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter pridružena družba v skupini Axor holding – Equinox partners d.o.o. Povezana družba je tudi Kapitalska družba d.d.

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V letu 2025 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 1.1.2025 - 31.12.2025 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 2025 je bila ponovno imenovana revizijska komisija. Na dan priprave letnega poročila je v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. delovala revizijska komisija v sestavi:

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



Upravljanje
s tveganji

2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

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

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

- > Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama Hotusa in Mogotel na eni strani ter Equinox NEPREMIČNINE d.d. na drugi strani
- > Tveganje spremembe obrestne mere: podjetje ima najeta posojila z variabilno obrestno mero. Sprememba obrestne mere bi lahko pomembno vplivala na višino stroškov financiranja ter tržno neto sedanjo vrednost finančnih obveznosti in obrestne zamenjave IRS.

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

Za zagotavljanje obvladovanja tveganj in doseganje operativne učinkovitosti, je definirana najmanjša, ciljna in največja izpostavljenost portfelja naložb do posamezne naložbe. Večja izpostavljenost do posamezne naložbe lahko pomeni večjo operativno učinkovitost, vendar negativno vpliva na tveganje

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

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

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

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

Predstavitev ključnih tveganj in sistem njihovega obvladovanja je prikazana v spodnji tabeli. Tveganja delimo na strateška in poslovna tveganja, operativna tveganja ter finančna tveganja ter jih v nadaljevanju prikazujemo vseobsegajoče.

Na datum bilance stanja 31.12.2025 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.2025 - 31.12.2025 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje).

2.9.1 **Strateška in poslovna tveganja**

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

2.9.2 Operativna tveganja

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

2.9.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox je javna delniška družba, ki svoje rezultate poslovanja redno objavlja na spletnih straneh borze. Rezultati so objavljeni četrtletno. Letno poročilo je 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 na podlagi letnih planov poslovanja pripravlja tudi mesečne likvidnostne plane in vzdržuje ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije z posojilodajci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zavezah.	Srednji/ Velik	Majhna
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo.	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami z izjemo dela portfelja kjer Equinox kupuje delnice nepremičninskih in infrastrukturnih skladov v tujih valutah na tujih borzah.	Majhen	Srednja ↑
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalstkih trgih pride do povišanja obrestnih mer, kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox vodi preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavlja ustrezno nizko obrestno tveganje.	Srednji	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil. Politika varovanja pred neplačili glede danih posojil pri višjih izpostavljenostih.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Za varovanje pred tveganjem neplačil, zlasti pri posojilih z bistveno višjo izpostavljenostjo, se uporabljajo strožje zaščitne politike in mehanizmi upravljanja tveganj, ki vključujejo: Temeljito kreditno analizo prejemnikov posojil, zahtevo po dodatnih oblikah zavarovanja, vključitev pogodbenih varovalk, aktivno spremljanje in upravljanje tveganja.	Velik	Srednja



Trajnostni
razvoj

2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

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

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

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

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

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

2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

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

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

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

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

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

2.10.3 SKRIB ZA OKOLJE

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

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

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

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

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

2.10.4 KAKOVOST POSLOVANJA

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

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

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

V prihodnje bomo nadaljevali z nenehnim

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

2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

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

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

2.10.6 ODGOVORNOST DO UPORABNIKOV STORITEV

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

Poleg tega redno spremljamo povratne informacije in skrbimo za ugled družbe na različnih komunikacijskih kanalih. To nam omogoča hitro prilagajanje in zagotavljanje visoke ravni storitev, ki krepijo zadovoljstvo in zaupanje naših najemnikov.

Naša vizija je ustvariti dolgoročne in kakovostne odnose, ki temeljijo na odlični uporabniški izkušnji.

2.10.7 PREGLED TRŽNIH AKTIVNOSTI

Tržno komuniciranje vključuje različne kanale, kot so oglaševanje, odnosi z javnostmi, direktna pošta, spletno komuniciranje in uporaba socialnih omrežij. Prilagodljivost je ključnega pomena, saj nenehne spremembe potreb najemnikov in tržnega okolja zahtevajo proaktivno načrtovanje in izvajanje strategij. V letu 2026 bomo še intenzivneje vlagali v digitalno prisotnost ter povečali pogostost in kakovost aktivnosti na socialnih omrežjih, da bi izboljšali interakcijo z našimi ciljnim skupinami.

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

2.10.8 INTERNO KOMUNICIRANJE

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

Poleg tega pomembne informacije o poslovanju družba redno objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze (SEO-net) in na svoji spletni strani www.equinox.si. S tem zagotavljamo pravočasno in natančno informiranje zaposlenih, partnerjev in širše javnosti.

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



Računovodsko
poročilo

3. RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1 LETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA (v 000 EUR)	Pojasnila	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
1. Čisti prihodki od prodaje	4	9.373	8.671
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin		686	627
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala		0	417
Čisti prihodki od najemnin		8.687	7.627
2. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	52	23
3. Stroški blaga, materiala in storitev	5	1.691	2.096
Nabavna vrednost prodanega blaga		0	414
Stroški potrošnega materiala in energije		493	530
Stroški storitev		1.198	1.152
4. Odpisi vrednosti		4.967	5.912
Amortizacija		3.811	3.932
Prevrednotovalni poslovni odhodki		1.156	1.980
5. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		398	373
6. Finančni prihodki iz deležev	7	924	580
Finančni prihodki iz drugih naložb		924	580
7. Finančni prihodki iz danih posojil		414	988
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	15
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		414	973
8. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		0	8
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		0	8
9. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	430	508
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		345	445
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		84	63
10. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		17	6
11. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		3.260	1.376
Davek iz dobička	9	-877	-218
Odloženi davki (prihodek)	9	0	-89
12. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	10	2.383	1.070
Čisti poslovni izid na delnico		1,34	0,60

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

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	2.383	1.070
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	2.383	1.070
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	1.285	68
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	1.285	68
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	3.668	1.138

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

3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

POSTAVKA (v 000 EUR)	Pojasnila	31.12.2025	31.12.2024
Nekratkoročna sredstva		50.971	45.163
Neopredmetena sredstva	11	3	9
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve		3	8
Opredmetena osnovna sredstva	12	0	0
Naložbene nepremičnine	13	31.547	34.197
Nekratkoročne finančne naložbe	14	19.408	10.952
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		15.088	6.952
a) Druge delnice in deleži		15.003	6.846
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		85	106
Nekratkoročna posojila		4.320	4.000
Druga nekratkoročna posojila		4.320	4.000
Nekratkoročne poslovne terjatve	15	12	5
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		12	5
Odložene terjatve za davek	16	0	0
Kratkoročna sredstva		4.904	6.236
Kratkoročne finančne naložbe	17	3.393	4.827
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		831	1.603
a) Druge delnice in deleži		831	1.603
Kratkoročna posojila		2.562	3.223
a) Druga kratkoročna posojila		2.562	3.100
b) Kratkoročni dani depoziti			124
Kratkoročne poslovne terjatve	18	1.345	1.039
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	15
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		960	914
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		385	111
Druga kratkoročna sredstva	19	15	17
Denarna sredstva	20	151	353
SREDSTVA SKUPAJ		55.875	51.399

POSTAVKA (v 000 EUR)	Pojasnila	31.12.2025	31.12.2024
Kapital	21	39.487	37.947
Vpoklicani kapital		5.692	5.692
Osnovni kapital		5.692	5.692
Kapitalske rezerve		14.572	14.572
Rezerve iz dobička		5.091	5.204
Zakonske rezerve		580	580
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		485	372
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-485	-372
Druge rezerve iz dobička		4.511	4.624
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	21	2.747	1.463
Preneseni čisti poslovni izid		9.002	9.947
Čisti poslovni izid poslovnega leta		2.383	1.070
Odloženi prihodki	22	185	212
Odloženi prihodki		185	212
Nekratkoročne obveznosti		13.954	11.799
Nekratkoročne finančne obveznosti	23	9.565	7.518
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		9.565	7.518
Nekratkoročne poslovne obveznosti		3.614	3.869
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		3.614	3.869
Odložene obveznosti za davek	25	775	413
Kratkoročne obveznosti		2.248	1.440
Kratkoročne finančne obveznosti	23	997	663
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		997	663
Kratkoročne poslovne obveznosti	26	1.251	777
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		63	63
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		284	337
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		227	313
Obveznosti za davek od dobička		678	63
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		16.387	13.451
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		55.875	51.399

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 1.1.2025 - 31.12.2025 V TISOČ EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička					Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL
	I		II	III	IV			V	VI		VII				
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	"SKUPAJ KAPITAL"		
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII	
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2024														
	5.692	0	14.572	580	372	-372	0	4.624	1.463	9.947	0	1.070	0	37.947	
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki														
a)	0	0	0	0	0	-113	0	0	0	0	0	0	0	-113	
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.269	0	0	0	-3.269	
B.2	Celotni vseobsegajoči donosi poročevalskega obdobja														
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.285	0	0	2.383	0	3.668	
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.285	0	0	0	0	1.285	
c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B.3	Spremembe v kapitalu														
a)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.070	0	-1.070	0	0	
b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
c)	0	0	0	0	113	0	0	-113	0	1.254	0	0	0	1.254	
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2025														
	5.692	0	14.572	580	485	-485	0	4.511	2.747	9.002	0	2.383	0	39.487	
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										9.002	2.383	11.385			

Druge spremembe v kapitalu se nanašajo na rezerve za lastne delnice ter dobičke od prodaje finančnih naložb in dospelosti finančnih instrumentov.

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

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2024 - 31.12.2024 V TISOČ EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička		Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti					Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj KAPITAL
	I		II	III		IV		V		VI		VII		
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	*SKUPAJ KAPITAL*	
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023	5.692	0	14.572	580	154	-154	0	4.175	1.394	12.547	0	869	0	39.830
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	-219	0	0	0	-3.696	0	0	0	-3.915
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-219	0	0	0	0	0	0	0	-219
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.696	0	0	0	-3.696
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	1.070	0	1.138
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.070	0	1.070
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	0	68
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	219	0	0	449	0	1.096	0	-869	0	895
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	667	0	869	0	-869	0	667
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) Druge spremembe v kapitalu	0	0	0	0	219	0	0	-219	0	227	0	0	0	227
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2024	5.692	0	14.572	580	372	-372	0	4.624	1.463	9.947	0	1.070	0	37.947
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										9.947		1.070		11.016

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV V TISOČ EUR

	31.12.2025	31.12.2024
A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a. Postavke izkaza poslovnega izida	6.408	5.989
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	9.392	8.266
Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-2.106	-2.060
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-877	-218
b. Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja	249	367
Začetne manj končne poslovne terjatve	-313	-420
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	7	-12
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	89
Končni manj začetni poslovni dolgovi	219	336
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-27	-39
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	362	413
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	6.657	6.356
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a. Prejemki pri investiranju	10.591	18.931
Prejemki od dobljenih obresti in delež v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	908	1.418
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	23	300
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	9.660	17.213
b. Izdatki pri investiranju	-16.217	-24.454
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-2.324	-3.514
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-13.894	-20.940
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	-5.626	-5.523
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a. Prejemki pri financiranju	4.439	615
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	4.439	615
b. Izdatki pri financiranju	-5.673	-4.748
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-345	-445
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-2.059	-1.278
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-3.269	-3.025
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)	-1.233	-4.133
Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki)		
Č. Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	151	353
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	-202	-3.300
y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	353	3.653

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

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

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

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

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

Hotelske nepremičnine

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

Ostale nepremičnine

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

Družba Equinox nepremičnine d.d. je bila v sodni register vpisana dne 3.5.2021 kot novoustanovljena družba. Družba nima podružnic in hčerinskih družb. Naslov družbe Dunajska cesta 5, Ljubljana.

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 31.12.2025 znašal 39.487.454 EUR, čisti poslovni izid družbe v obdobju 1.1.2025-31.12.2025 pa 2.383.187 EUR.

Pojasnilo 2: Pomembne informacije o računovodskih usmeritvah

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

Preračun tujih valut

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

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

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje, ki se je končalo z dnem 31.12.2025, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvornih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Letni računovodski

izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 12.2.2026.

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 poštenepredstavitev v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za obdobje 1.1.2025-31.12.2025. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

V obdobju 1.1.2025-31.12.2025 ni prišlo do sprememb računovodskih usmeritev.

Izjava o skladnosti

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

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

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

- › ***Spremembe MRS 1– Spremembe MRS 1– Razvrščanje obveznosti kot kratkoročnih ali dolgoročnih***

Spremembe pojasnjujejo, da se razvrščanje obveznosti na kratkoročne ali dolgoročne določa izključno na podlagi pravic podjetja do odloga poravnave na datum poročanja, ne glede na pričakovanja posloводства. Dodatna pojasnila se nanašajo na vpliv posojilnih

pogojev (kovenantov) ter obveznosti, ki se lahko poravnajo z lastniškimi instrumenti podjetja. Spremembe se uporabljajo za nazaj in lahko pomembno vplivajo na prikaz zadolženosti ter ključne finančne kazalnike.

- › ***Spremembe MRS 1– Dolgoročne obveznosti z zavezami***

Te spremembe pojasnjujejo, kako pogoji, ki jih mora podjetje izpolnjevati znotraj dvanajstih mesecev po poročevalskem obdobju, vplivajo na razvrstitev obveznosti. Namen sprememb je tudi izboljšanje informacij, ki jih podjetje zagotavlja v zvezi z obveznostmi v skladu s temi pogoji.

- › ***Sprememba MSRP 16 – Prodaja in povratni najem***

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

- › ***Sprememba MRS 7 in MSRP 7 – Financiranje dobaviteljev***

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

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

> **Spremembe MRS 21 – Pomanjkanje zamenljivosti**

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

Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2026 ali kasneje

> **Spremembe MSRP 9 in MSRP 7 – Spremembe klasifikacije in merjenja finančnih instrumentov**

Spremembe:

- > vključujejo pojasnilo zahtev za časovno razporeditev prepoznanja in odprave prepoznanja nekaterih finančnih sredstev in obveznosti, z novo izjemo za nekatere finančne obveznosti, poravnane prek sistema elektronskih denarnih nakazil;
- > pojasnijo in dodajo nadaljnje smernice za ocenjevanje, ali finančno sredstvo izpolnjuje merilo izključno plačilo glavnice in obresti (SPPI);
- > vključujejo nova razkritja za nekatere instrumente s pogodbenimi pogoji, ki lahko spremenijo denarne tokove (kot so nekateri instrumenti s funkcijami, povezanimi z doseganjem okoljskih, socialnih in upravljaljskih ciljev (ESG));
- > posodablja razkritja za kapitalske instrumente, ocenjene po pošteni vrednosti skozi drug vseobsegajoči donos (FVOCI).

> **Letne izboljšave MSRP – 11**

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

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

> **Spremembe MSRP 9 in MSRP 7 - Pogodbe, ki se nanašajo na proizvodnjo električne energije, odvisno od naravnih dejavnikov**

Spremembe uvajajo nove zahteve glede razkritij za pogodbe, ki se nanašajo na električno energijo, proizvedeno iz naravno odvisnih virov (npr. pogodbe o nakupu električne energije), zlasti glede izpostavljenosti količinski spremenljivosti, nepriznanih obveznosti in vpliva na poslovni izid. Hkrati zagotavljajo dodatna pojasnila za uporabo varovalnega računovodstva v skladu z IFRS 9. Spremembe se uporabljajo od 1. januarja 2026, retrospektivno za določitev obsega pogodb in prospektivno za nova varovalna razmerja.

Standardi/dopolnila, ki veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2027 ali kasneje

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

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

- › strukturo izkaza poslovnega izida;
- › zahtevana razkritja v računovodskih izkazih za določene mere uspešnosti dobička ali izgube, o katerih se poroča zunaj računovodskih izkazov podjetja (to so merila uspešnosti, ki jih določi poslovodstvo); in
- › okrepljena načela o združevanju in razčlenjevanju, ki veljajo za primarne računovodske izkaze in pojasnila na splošno.

› **MSRP 19 - »Odvisne družbe brez javne odgovornosti: razkritja« (vključno s spremembami MSRP 19)**

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

- › nima javne odgovornosti;
 - › ima končno ali vmesno obvladujoče podjetje, ki pripravlja konsolidirane računovodske izkaze, ki so na voljo za javno uporabo in so v skladu z računovodskimi standardi MSRP.
- › **MSRP za Mala in srednja podjetja (MSP) – tretja izdaja**

Tretja izdaja standarda IFRS za MSP predstavlja celovito posodobitev standarda, vključno z bistvenimi spremembami na področju pripoznavanja prihodkov v skladu z IFRS 15, uvedbo novega samostojnega poglavja o merjenju po pošteni vrednosti ter večjo uskladitvijo poslovnih združitvev z zahtevami IFRS 3. Spremembe povečujejo kompleksnost računovodenja in bodo od MSP zahtevale

uvedbo novih postopkov, zlasti pri prihodkih in prevzemih. Standard se uporablja za obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2027 ali pozneje, in se uporablja retrospektivno, ob možnosti predčasne uporabe.

› **Spremembe MRS 21 – Prevedba v poročevalsko valuto v hiperinflacijskem gospodarstvu**

Spremembe pojasnjujejo način prevajanja računovodskih izkazov, kadar ima podjetje funkcionalno valuto v nehiperinflacijskem gospodarstvu, poročevalsko valuto pa v hiperinflacijskem, pri čemer se vse postavke preračunajo po zaključnem tečaju za zagotovitev primerljivosti in doslednosti. Dodatna pojasnila se nanašajo na prevajanje tujih poslov v skladu z IAS 29 ter uvajajo nove zahteve glede razkritij. Spremembe se uporabljajo za obračunska obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2027 ali pozneje, ob možnosti predčasne uporabe.

Pomembne računovodske ocene in presoje

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

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

Oslabitev naložbenih nepremičnin:

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

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev:

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

Ocena vrednosti naložbenih nepremičnin

Na dan 30.6.2025 je bila opravljena ocena vrednosti vseh naložbenih nepremičnin za potrebe računovodskega poročanja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij z licenco SIR.

HOTELSKE NEPREMIČNINE

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

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

POSLOVNI PROSTORI

Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih prostorov je bil uporabljen na donosu zasnovan način in metodo kapitalizacije donosa. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je preveril podatke o ponudbenih in realiziranih najemninah za podobne nepremičnine v okolici ter sklenjenih pogodbah za ocenjevanje

prostore. Ocenjeni so pričakovani letni dobički ter kapitalizirani z ustrezno kapitalizacijsko stopnjo.

STANOVANJA, ZEMLJIŠČA

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

Prihodki iz pogodb s kupci

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

Naložbene nepremičnine

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

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju se uporablja model nabavne vrednosti. Amortizirajo se po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %.

Amortizacijske stopnje se v primerjavi s preteklim letom niso spremenile. Naložbene nepremičnine se v letu 2025 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. Pogoje 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 družba izmeri finančno sredstvo po pošteni vrednosti, ki je (v primeru finančnega sredstva, ki ni pripoznano po pošteni vrednosti prek poslovnega izida), povečana za stroške transakcije.

Terjatve iz poslovanja, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja ali za katere je družba uporabila praktično rešitev, se merijo po transakcijski ceni, ki je določena v skladu z določili standarda MSRP 15. Glejte računovodsko usmeritev Prihodki iz pogodb s kupci.

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

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

Nakup ali prodaja finančnih sredstev, pri katerih se

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

Naknadno merjenje

Po prvotnem merjenju so finančna sredstva razvrščena v štiri kategorije:

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

Finančna sredstva po odplačni vrednosti (dolžniški instrumenti)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

› Merjenje finančnih sredstev prek poslovnega izida

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

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

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

Odprava pripoznanja

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

- › so potekle pravice do prejema denarnih tokov iz naslova sredstva ali
- › je družba 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 družba prenesla vsa tveganja in koristi iz naslova sredstva ali (b) ni niti prenesla niti ohranila večine tveganj in koristi iz naslova

sredstva, temveč je prenesla obvladovanje le tega.

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

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

Oslabitev nefinančnih sredstev

Dolgoročna nefinančna sredstva (opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine) se zaradi oslabilve prevrednotijo, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Ocenjevanje vrednosti pri uporabi obsega ocenjevanje prejemkov in izdatkov, ki bodo izhajali iz nadaljnje uporabe sredstva in njegove končne odtujitve, in uporabo ustrezne diskontne mere (pred davkom od dobička), ki odraža sedanjo tržno oceno časovne vrednosti denarja in morebitno tveganje, povezano s posameznim sredstvom. Pri sredstvu, kjer so bodoči denarni tokovi odvisni tudi od ostalih sredstev v posamezni denar ustvarjajoči enoti, se vrednost v uporabi izračuna na podlagi bodočih denarnih tokov te denar ustvarjajoče enote. Izgube, ki nastanejo na podlagi oslabilve, se pripoznajo med poslovnimi odhodki.

Oslabitev finančnih sredstev

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih denarnih tokov iz naslova tega

sredstva, in ki jih je mogoče zanesljivo izmeriti.

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

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

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. V nekaterih primerih pa lahko družba 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 družba pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

Slabitev 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 slabitev 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 družbe. 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.

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 enakomerne 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

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).

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 31.12.2025, ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV, RAZEN NAJEMNIN	686	1.044
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom	616	565
Prihodki od stroškov zaračunanih najemnikom v skupini - Equinox partners	2	3
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	0	417
Prihodki od ostalih storitev	18	59
Prihodki od prodaje storitev v skupini - AXOR	49	0
PRIHODKI OD NAJEMNIN	8.687	7.627
Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih	8.682	7.620
Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb	6	7
Prihodki od najemnin v skupini - Equinox partners	5	7
Prihodki od najemnin v skupini - AXOR	1	1
SKUPAJ	9.373	8.671

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

Prihodki družbe izhajajo iz fiksnih in variabilnih najemnin.

V skladu z MRS 17 oziroma MSRP 16 – Najemi se variabilne (pogojne) najemnine nanašajo na najemnine, katerih višina je odvisna od prihodkov ali drugih spremenljivih dejavnikov najemnikov. Prihodki

z naslova variabilnega dela najemnine predstavljajo 2,45% vseh prihodkov z naslova najemnin. Indeksacija najemnin na podlagi inflacijskih klavzul predstavlja pogodbeno določen mehanizem usklajevanja najemnin z uradnim inflacijskim indeksom in se ne šteje za pogojno najemnino, temveč za del fiksne najemnine, ki se periodično usklajuje.

Variabilne najemnine se obračunavajo kot odstotek prihodkov najemnikov in so dolgovane le v primeru, ko presežejo pogodbeno določeno minimalno najemnino.

Prikaz pet največjih kupcev po višini prihodkov iz najemnin v obračunskem obdobju s pripadajočim % deleža vseh najemnin:

NAJEMNIKI 2025	DELEŽ NAJEMNIN
MIKLOSIC 3 HOTEL	35%
VANCAS HOTEL	21%
LEVHO HOTEL	19%
MOGOTEL LJUBLJANA	7%
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE	6%
SKUPAJ	88%

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

STROŠKI IN ODHODKI (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	0	414
Stroški materiala	493	530
Stroški storitev	1.198	1.152
Amortizacija	3.811	3.932
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	1.155	1.953
Neto slabitve in odpisi terjatev	1	26
Drugi poslovni odhodki	398	373
SKUPAJ	7.056	8.380

STROŠKI PO FUNKCIONALNIH SKUPINAH (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Nabavna vrednost prodanega blaga	0	414
Stroški prodaje	5.359	5.396
Stroški splošnih dejavnosti	542	590
SKUPAJ	5.901	6.401

STROŠKI VZDRŽEVANJA IN OBRATOVANJA NALOŽENIH NEPREMIČNIN (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Stroški vzdrževanja naložbenih nepremičnin	162	149
Stroški obratovanja naložbenih nepremičnin	707	720
SKUPAJ	869	869

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroški vezani na delovanje nepremičnin (ogrevanje, voda, energija). Stroški se večinoma zaračunajo najemnikom. Amortizacija je znašala 3.811 tisoč EUR, stroški storitev pa skupaj 1.198 tisoč EUR.

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih

sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih v znesku 1.155 tisoč EUR predstavljajo odpise sorazmernih delov zgradb zaradi prenov.

Drugi poslovni odhodki v višini 398 tisoč EUR skoraj v celoti obsegajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (v 000 EUR)	Pojasnila	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Prihodki od odprave rezervacij		7	1
Drugi prih. povezani s posl. učinki (subvencije, dotacije, regresi)		0	18
Prevrednotovalni poslovni prihodki		23	0
Drugi poslovni prihodki		21	4
SKUPAJ		52	23

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Finančni prihodki iz deležev	924	580
Finančni prihodki iz drugih naložb-vrednotenje	33	71
Finančni prihodki - izplačila kuponov in dividend, prodaja FI	891	509
Finančni prihodki iz danih posojil	414	988
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam	414	828
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	15
Finančni prihodki iz posojil - obresti depoziti	0	145
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0	8
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	0	8
SKUPAJ	1.338	1.576

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	430	508
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	345	445
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	84	63
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	17	6
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	17	6
SKUPAJ	447	513

Finančni odhodki so nižji z naslova padca obrestnih mer.

Pojasnilo g: Davki

DAVEK IZ DOBIČKA (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	10.763	10.270
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	-572	-213
Davčno priznani prihodki	10.191	10.057
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	7.503	8.893
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	-21	0
Davčno priznani odhodki	7.482	8.893
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	2.709	1.164
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	1.254	227
Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzete dividende in dohodke, podobne dividendam, v višini 5 odstotkov izvzetih dohodkov	29	11
DAVČNA OSNOVA	3.992	1.401
DAVČNA IZGUBA	0	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-5	-413
OSNOVA ZA DAVEK	3.987	989
DAVEK (22%)	877	218

SPREMEMBA TERJATEV ZA ODLOŽENI DAVEK (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Stanje odloženih davkov 31.12.2024	0	89
Zmanjšanje terjatev zaradi izrabe odbitnih začasnih razlik	0	-89
Stanje odloženih davkov 31.12.2025	0	0

Družba uporablja izjemo pri pripoznavanju in razkrivanju informacij o odloženih davčnih terjativah in obveznostih, povezanih z zagotavljanju globalne minimalne davčne stopnje za mednarodne skupine podjetji in velike domače skupine v Uniji (tako imenovano direktivo Pillar II) ki jo je Slovenija v lokalno zakonodajo prenesla z Zakonom o minimalnem davku.

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico

Čisti poslovni izid na delnico (v 000 EUR)	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Čisti dobiček	2.383	1.070
Tehtano povprečje števila delnic	1.785	1.794
Osnovni čisti dobiček na delnico	1,34	0,60
Popravljeni čisti dobiček na delnico	1,34	0,60

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 1.1.2025 – 31.12.2025 ustvarila 1,33 EUR čistega poslovnega izida na delnico. Pri izračunu čistega dobička na delnico je družba za leto 2025 je kot tehtano povprečje števila delnic upoštevala vse izdane delnice manj lastne delnice.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2025:**

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN NEKRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (v 000 EUR)	Nekratkoročne premoženjske pravice	Aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 31.12.2024	652	35	687
Stanje 31.12.2025	652	35	687
Popravek vrednosti			
Stanje 31.12.2024	652	27	679
Odprava	0	5	5
Stanje 31.12.2025	652	32	684
Neodpisana vrednost 31.12.2024	0	8	9
Neodpisana vrednost 31.12.2025	0	3	3

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2024:

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN NEKRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (v 000 EUR)	Nekratkoročne premoženjske pravice	Aktivne časovne razmejitve	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 31.12.2023	652	13	665
Pridobitve	0	22	22
Stanje 31.12.2024	652	35	687
Popravek vrednosti			
Stanje 31.12.2023	651	3	654
Odprava	0	24	24
Amortizacija	1	0	1
Stanje 31.12.2024	652	27	679
Neodpisana vrednost 31.12.2023	1	10	11
Neodpisana vrednost 31.12.2024	1	8	9

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2025 - 31.12.2025:**

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

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 31.12.2025 znaša 0 EUR.

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2025:**

NALOŽBENE NEPREMIČNINE (v 000 EUR)	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost					
Stanje 31.12.2024	4.276	77.508	5.872	340	87.996
Pridobitve	0	0	0	869	869
Aktivacija	0	1.326	915	-340	1.901
Odtujitve	0	-6.816	-1.549	0	-8.364
Stanje 31.12.2025	4.276	72.018	5.239	869	82.401
Popravek vrednosti					
Stanje 31.12.2024	0	50.456	3.797	0	54.253
Odtujitve	0	-5.732	-1.477	0	-7.209
Amortizacija	0	3.258	553	0	3.810
Stanje 31.12.2025	0	47.982	2.872	0	50.854
Neodpisana vrednost 31.12.2024	4.276	27.052	2.076	340	33.743
Neodpisana vrednost 31.12.2025	4.276	24.036	2.367	869	31.547

Izločitve naložbenih nepremičnin so vezane na investicije v prenove nepremičnin.

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2024:

NALOŽBENE NEPREMIČNINE (v 000 EUR)	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	Predujmi za pridobitev naložbenih nepremičnin	SKUPAJ
Nabavna vrednost						
Stanje 31.12.2023	4.276	81.451	11.638	1.028	301	98.693
Pridobitve	0	0	0	340	1.349	1.689
Aktivacija	0	2.780	1.270	-1.028	-1.196	1.826
Odtujitve	0	-6.723	-7.035	0	0	-13.758
Stanje 31.12.2024	4.276	77.508	5.872	340	454	88.450
Popravek vrednosti						
Stanje 31.12.2023	0	51.425	10.401	0	0	61.825
Odtujitve	0	-4.470	-7.035	0	0	-11.505
Amortizacija	0	3.501	431	0	0	3.932
Stanje 31.12.2024	0	50.456	3.797	0	0	54.253
Neodpisana vrednost 31.12.2023	4.276	30.026	1.237	1.028	301	36.868
Neodpisana vrednost 31.12.2024	4.276	27.052	2.076	340	454	34.197

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. Oprema je neločljiva od naložbenih nepremičnin in se zato oddaja skupaj z naložbenimi nepremičninami. Na dan 30.6.2025 je bila opravljena ocena poštene vrednosti

nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe Equinox nepremičnine d.d.

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z licenco SIR. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti. Ocenjene vrednosti po posameznih sklopih so predstavljene v spodnji tabeli:

Nepremičnina	Datum ocene vrednost	Ocenjena poštena vrednost (v EUR)	Zmanjšano za stroške prodaje (v EUR)
Hotelske nepremičnine	30.06.2025	103.758.514	102.720.406
Poslovne nepremičnine	30.06.2025	28.051.151	27.770.429
		131.809.665	130.490.835

Ocena vrednosti hotelskih nepremičnin vključuje tudi poslovne prostore v hotelih, ki so oddani v najem ter prihodke iz oddaje garaž v najem. Hotelske nepremičnine obsegajo Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev, Fuzzy Log in Tehnolev. Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je upošteval, da sta lastništvo in upravljanje

hotelskih nepremičnin ločena (Rushmore approach) in predpostavil da je hotel oddan v najem. Pri oceni vrednosti hotelskih nepremičnin so uporabili na donosu zasnovan način in metodo diskontiranega denarnega toka (DCF). Izbrani način je najprimernejši način za ocenjevanje nepremičnin s posebnim trgovalnim namenom. Upoštevali so sklenjene najemne pogodbe.

Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana na podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. V nekaterih primerih, kjer so za prostore sklenjene najemne pogodbe za določen čas, ki jih ni mogoče predčasno odpovedati in bodisi gre za zanesljive najemnike bodisi so najemnine nižje od ocenjenih tržnih, so uporabili metodo diskontiranega denarnega toka (DCF) in pri oceni upoštevali pričakovane denarne tokove iz sklenjenih najemnih pogodb, pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin.

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 oceni vrednosti zemljišča in stanovanja smo uporabili način tržnih primerjav in metodo primerljivih poslov.

Izbrane metode so skladne z ustaljeno prakso ocenjevanja posameznih tipov nepremičnin. Poštena vrednost je bila določena na osnovi metod vrednotenja, ki sodijo v nivo 3 določanja poštene vrednosti. Definicija nivoja 3 je razkrita v Pojasnilu 29: Finančni instrumenti in tveganja, in sicer pod točko e) Poštena vrednost.

Uporabljeni vhodni podatki za cenitve vrednosti so:

- Realizirane najemnine za primerljive poslovne prostore na trgu (pri oceni tržnih najemnin poslovnih prostorov)

- Realizirani podatki o preteklem poslovanju hotelov so bili podlaga za oceno napovedi poslovanja v prihodnjih letih (ADR, zasedenost, prihodki, stroški...)
- CAPEX pri hotelih skladno s sklenjenimi pogodbami za upravljanje.
- Kapitalizacijska in diskontna stopnja, izračunana na podlagi metode dograjevanja (skladno s smernicami Slovenskega inštituta za revizijo, kot vsota donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje (ter nadomestila za ohranitev kapitala pri st. kap.))
- Realizirane prodajne cene primerljivih nepremičnin na trgu (stanovanje, zemljišče)

Cenitve je izvedel Jure Fleischman, magister prava in managementa nepremičnin, sodni cenilec nepremičnin, nepremičninski posrednik in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, ki ima ustrezne kvalifikacije in izkušnje z ocenjevanjem podobnih nepremičnin.

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

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

Pričakovane bodoče najemnine	v 000 EUR
V roku 1 leta	8.323
v roku 2 - 5 let	33.800
v roku 6- 10 let	36.939
Skupaj	79.062

Pričakovane bodoče najemnine skladno z IFRS 16.97 niso diskontirane. Izračun upošteva pogodbeno dogovorjene najemne roke in višine najemnin. Po načelu konservativnosti indeksacija najemnin ni upoštevana, smo pa upoštevali dvig najemnine za hotelske nepremičnine skladno s pričakovanim izboljšanjem poslovanja dejavnosti hotelirstva v bodočih letih.

Knjigovodska vrednost zastavljenih nepremičnin - hotel Lev	31.12.2024	31.12.2025
	9.477.340 EUR	10.561.645 EUR

Pojasnilo 14: Nekratkoročne finančne naložbe**Gibanje nekratkoročnih finančnih naložb v letu 2025**

NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE (v 000 EUR)	Nabavna / poštena / odplačna vrednost na dan 31.12.2025	Od tega nekrat. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2025	31.12.2024
Naložbe v druge delnice in deleže	15.003	0	15.003	15.059	-6.903	15.003	6.846
Druge nekrat.fin.naložbe - OBRESTNA ZAMENJAVA	85	0	85	29	-49	85	106
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	15.088	0	15.088	15.088	-6.952	15.088	6.952
Druga nekratkoročna posojila	4.320	0	4.320	320	0	4.320	4.000
SKUPAJ nekratkoročna posojila	4.320	0	4.320	0	0	4.320	4.000
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe	19.408	0	19.408	15.088	-6.952	19.408	10.952

Nekratkoročne finančne naložbe so 31.12.2025 znašale 19,408 tisoč EUR. Nekratkoročne finančne naložbe niso zastavljene za posojila. Družba vse nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil, vrednoti po pošteni vrednosti preko izkaza drugega vseobsegajočega donosa, v manjši meri pa preko IPI-ja.

Gibanje nekratkoročnih finančnih naložb v letu 2024

NEKRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE (v 000 EUR)	Nabavna / poštena / odplačna vrednost na dan 31.12.2024	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2024	31.12.2023
Naložbe v druge delnice in deleže	6.846	0	6.846	4.693	-2.101	6.846	4.254
Druge nekrat. fin. naložbe	106	0	106	89	-137	106	154
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	6.952	0	6.952	4.782	-2.238	6.952	4.407
Druga nekratkoročna posojila	4.000	0	4.000	0	-1.514	4.000	5.514
SKUPAJ nekratkoročna posojila	4.000	0	4.000	0	-1.514	4.000	5.514
SKUPAJ nekratkoročne finančne naložbe	10.952	0	10.952	4.782	-3.752	10.952	9.921

Pojasnilo 15: Nekratkoročne poslovne terjatve**Nekratkoročne poslovne terjatve v letu 2025**

NEKRATKO-ROČNE POSLOVNE TERJATVE (v 000 EUR)	Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2025	Nekratkoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Uskladitev	Zmanjšanje / oslabitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih				31.12.2025	31.12.2024
Druge nekratkoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	12	0	12	7	0	0	12	5
SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve	12	0	12	7	0	0	12	5

Nekratkoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

Nekratkoročne poslovne terjatve v letu 2024

NEKRATKO-ROČNE POSLOVNE TERJATVE (v 000 EUR)	Nekratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2024	Nekratkoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Uskladitev	Zmanjšanje / oslabitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih				31.12.2024	31.12.2023
Druge nekratkoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	5	0	5	16	0	-11	5	11
SKUPAJ nekratkoročne poslovne terjatve	5	0	5	16	0	-11	5	11

Pojasnilo 16: Terjatve za odložene davke**Terjatve za odložene davke v letu 2025**

TERJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK (v 000 EUR)	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2025	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2025	31.12.2024
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	0	0	0	0	0
SKUPAJ terjatve za odloženi davek	0	0	0	0	0

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

Terjatve za odložene davke v letu 2024

TERJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK (v 000 EUR)	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2023	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2024	31.12.2023
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	0	0	-89	0	89
SKUPAJ terjatve za odloženi davek	0	0	-89	0	89

Pojasnilo 17: Kratkoročne finančne naložbe**Kratkoročne finančne naložbe v letu 2025**

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE (v 000 EUR)	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2025	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2025	31.12.2024
Naložbe v druge delnice in deleže	831	0	831	837	-1.609	831	1.603
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	831	0	831	837	-1.609	831	1.603
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	2.671	-2.671	0	0
Druga kratkoročna posojila	2.562	0	2.562	132	-669	2.562	3.100
Kratkoročni dani depoziti	0	0	0	0	-124	0	124
SKUPAJ kratkoročna posojila	2.562	0	2.562	2.803	-3.464	2.562	3.223
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.393	0	3.393	3.639	-5.073	3.393	4.827

Družba ima na dan 31.12.2025 za 3.393 tisoč EUR kratkoročnih finančnih naložb.

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

Kratkoročne finančne naložbe v letu 2024

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE (v 000 EUR)	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 31.12.2024	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpore- ditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	druge			31.12.2024	31.12.2023
Naložbe v druge delnice in deleže	1.603	0	1.603	4.888	-3.284	1.603	0
SKUPAJ kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	1.603	0	1.603	4.888	-3.284	1.603	0
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	11.396	-11.396	0	0
Druge kratkoročna posojila	3.100	0	3.100	1.461	-467	3.100	2.106
Kratkoročni dani depoziti	124	0	124	124	0	124	0
SKUPAJ kratkoročna posojila	3.224	0	3.224	12.981	-11.864	3.223	2.106
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	4.827	0	4.827	17.868	-15.148	4.827	2.106

Pojasnilo 18: Kratkoročne poslovne terjatve**Kratkoročne poslovne terjatve letu 2025**

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE (v 000 EUR)	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2025	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednos- ti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini - Union hotels collection d.d.	v skupini - Axor	drugih		31.12.2025	31.12.2024
Kratkoročne terjatve do kupcev	960	0	0	960	0	960	928
<i>- od tega že zapadle na dan 31.12.2025</i>	753	0	0	753	0	753	335
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	0	0	0	0	0	0	0
Dani predujmi	263	0	0	263	0	263	0
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	122	0	0	122	0	122	111
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.082	0	0	1.082	0	1.345	1.039

Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljene za posojila.

Kratkoročne poslovne terjatve letu 2024

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE (v 000 EUR)	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2024	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednos- ti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini - Union hotels collection d.d.	v skupini - Axor	drugih		31.12.2024	31.12.2023
Kratkoročne terjatve do kupcev	928	0	15	914	0	928	449
<i>- od tega že zapadle na dan 31.12.2024</i>	335	0	15	321	0	335	109
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	0	0	0	0	0	0	0
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	111	0	0	111	0	111	165
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	1.039	0	15	1.024	0	1.039	614

Pojasnilo 19: Druga kratkoročna sredstva**Druga kratkoročna sredstva v letu 2025**

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Kratkoročno nezaračunani prihodki	5	14
Kratkoročno odloženi stroški	10	3
SKUPAJ	15	17

Druga kratkoročna sredstva v letu 2024

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA (v 000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Kratkoročno nezaračunani prihodki	14	0
Kratkoročno odloženi stroški	3	4
SKUPAJ	17	4

Pojasnilo 20: Denarna sredstva**Denarna sredstva v letu 2025**

Denarna sredstva (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	151	353
SKUPAJ	151	353

Denarna sredstva na dan 31.12.2024 v znesku 150.939 EUR predstavljajo denar na računu pri poslovni banki ter denar na trgovalnih računih.

Denarna sredstva v letu 2024

Denarna sredstva (v 000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	353	3.653
SKUPAJ	353	3.653

Pojasnilo 21: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, dd. je na dan 31.12.2025 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba je v letu 2025 odkupila 1.873 lastnih delnic po povprečni nakupni ceni 60,36 EUR na delnico.

Dobički ali izgube, nastali ob prodaji lastnih delnic, se ne pripoznajo v izkazu poslovnega izida, temveč se izkažejo neposredno v kapitalu. Razlika med prodajno ceno in knjigovodsko vrednostjo lastnih delnic se evidentira kot povečanje oziroma zmanjšanje kapitalskih rezerv oziroma zadržanega dobička,

skladno z veljavnimi računovodskimi standardi.

Delničarji družbe so na 7. skupščini dne 12. 6. 2025 ponovno pooblastili upravni odbor družbe za nakupe lastnih delnic in odsvojitve lastnih delnic.

Družba je skladno s sklepom skupščine, ki je dal družbi pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic in odsvojitve lastnih delnic, na Seonet javno objavila drugi program odkupa lastnih delnic, ki ga je sprejel upravni odbor družbe. Program velja za čas veljavnosti pooblastila skupščine, za 36 mesecev, torej do 12. 6. 2028.

V letu 2025 je družba ustvarila 1,33 EUR dobička na delnico. Bilančni dobiček na 31.12.2025 znaša 11.384.980 EUR.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 31.12.2025 v znesku 14.572.118 EUR so enake zaključnemu stanju na dan 31.12.2024.

Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

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

POSTAVKA (v 000 EUR)	Pojasnila	31.12.2025	31.12.2024
Kapital		39.487	37.947
Vpoklicani kapital		5.692	5.692
Osnovni kapital		5.692	5.692
Kapitalske rezerve		14.572	14.572
Rezerve iz dobička		5.091	5.204
Zakonske rezerve		580	580
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		485	372
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		-485	-372
Druge rezerve iz dobička		4.511	4.624
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		2.747	1.463
Preneseni čisti poslovni izid		9.002	9.947
Čisti poslovni izid poslovnega leta		2.383	1.070

Gibanje rezerv nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti za leto 2025 je prikazano v spodnji tabeli:

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (v 000 EUR)	31.12.2025	Oblikovanje	Odprava	31.12.2024
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.747	4.947	-3.662	1.463
SKUPAJ	2.747	4.947	-3.662	1.463

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

Pojasnilo 22: Odloženi prihodki

Odloženi prihodki (v 000 EUR)	Odloženi prihodki Prejete državne podpore / Pasivne časovne razmejitve
Stanje 31.12.2024	212
Koriščenje	27
Stanje 31.12.2025	185

V letu 2025 so se odloženi prihodki koristili na podlagi podpisa dolgoročne pogodbe za hrambo arhivskega gradiva.

Pojasnilo 23: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti (v 000 EUR)	Stanje dolga 31.12.2025	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2024
		v obdobju od 1.1.2026 do 31.12.2026	v obdobju od 1.1.2027 do 31.12.2027	od 2028 dalje	
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	9.565	0	997	8.568	7.518
Nekratkoročne finančne obveznosti	9.565	0	997	8.568	7.518
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	997	997	0	0	663
Kratkoročne finančne obveznosti	997	997	0	0	663
SKUPAJ	10.562	997	997	8.568	8.181

Družba je v letu 2022 uspešno refinancirala posojilo. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo 30.4.2037. V letu 2025 je družba pridobila novo dolgoročno posojilo v višini 5 mio EUR z ročnostjo 15 let. Obe posojili sta zavarovani s hipotekama na nepremičnini Hotel Lev. Obrestna mera pri obeh posojilih je spremenljiva in znaša 6-mesečni EURIBOR + 1,40 %.

Posojilni pogodbi z banko BKS Bank AG vključujeta določene bančne zaveze in pogoje, ki jih mora družba izpolnjevati v času trajanja posojila.

V skladu z določili ponudbe kredit vključuje naslednje ključne pogoje in zavarovanja:

- > zavarovanje s hipoteko na nepremičninah na 1. mestu, ki so predmet financiranja,
- > vinkulacijo zavarovalnih polic (požar, potres, izliv vode) v korist banke,

- > pet menic z menično izjavo in tihi odstop terjatev v zavarovanje,
- > obveznost vodenja plačilnega prometa pri BKS Bank v sorazmernem deležu glede na zadolženost pri drugih bankah.

Poleg navedenega pogodba vsebuje tudi operativne zaveze, kot so:

- > spoštovanje pogojev glede deleža lastnih sredstev pri naložbah (75 % za poslovne in 65 % za stanovanjske nepremičnine),
- > redno izpolnjevanje plačilnih obveznosti in vodenje kreditnega razmerja skladno z bančnimi pogoji.

Ti pogoji skupaj predstavljajo bančne zaveze družbe, ki zagotavljajo ustrezno varnost banke in stabilnost kreditnega razmerja skozi obdobje odplačevanja posojila.

Pojasnilo 24: Gibanje sprememb finančnih obveznosti**Gibanje in sprememba v letu 2025**

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja (v 000 EUR)	31.12.2025	Denarni tok		Nedelarne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2024
		Pridobitev	Odtujitev		
Kratkoročne finančne obveznosti	997	1.057	-2.054	1.330	663
Prejeta posojila bank	997	0	-997	1.330	663
Prejeta posojila v skupini	0	1.057	-1.057	0	0
Nekratkoročne finančne obveznosti	9.565	3.377	0	-1.330	7.518
Prejeta posojila bank	9.565	3.377	0	-1.330	7.518
Skupaj obveznosti iz financiranja	10.562	4.434	-2.054	0	8.181

Gibanje in sprememba v letu 2024

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja (v 000 EUR)	31.12.2024	Denarni tok		Nedelarne spremembe pridobitve/ odtujitve	31.12.2023
		Pridobitev	Odtujitev		
Kratkoročne finančne obveznosti	663	-705		663	705
Nekratkoročne finančne obveznosti	7.518	-6		-663	8.181
Skupaj obveznosti iz financiranja	8.181	-705		0	8.886

Pojasnilo 25: Obveznosti za odloženi davek

OBVEZNOSTI ZA ODLOŽENI DAVEK (v 000 EUR)	Stanje odloženega davka na dan 31.12.2025	Povečanja / pridobitve	Zmanjšanja / odtujitve	Knjigovodska vrednost	
				31.12.2025	31.12.2024
Odložene obveznosti za davek - finančne naložbe	775	362	0	775	413
SKUPAJ obveznosti za odloženi davek	775	362	0	775	413

Pojasnilo 26: Poslovne obveznosti

POSLOVNE OBVEZNOSTI (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Nekratkoročne poslovne obveznosti		
Nekratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	3.614	3.869
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Skupaj kratkoročne obveznosti do družb v skupini	63	63
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	284	337
Skupaj kratkoročne obveznosti do drugih dobaviteljev	284	337
Kratkoročne obveznosti do države	99	203
Ostale kratkoročne poslovne obveznost	36	44
Kr. vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki	62	93
Kratkoročne obveznosti za obresti	31	376
Obveznosti za davek od dobička	678	63
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	905	376
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	1.251	777

Postavka »Nekratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov – druge družbe« se nanaša na prejete varščine s strani najemnikov. Gre za zneske, ki jih najemniki v skladu z določili najemnih pogodb vplačajo kot zavarovanje za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti (npr. za morebitno škodo na najetih

prostorih ali neplačilo najemnine). Časovni okvir teh predujmov ustreza trajanju posameznih najemnih razmerij, saj se varščine zadržijo do izteka oziroma prenehanja najemne pogodbe. Po prenehanju razmerja in poravnavi vseh obveznosti se varščine vrnejo najemnikom.

Pojasnilo 27: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE (v 000 EUR)	2025
Izvršni direktor	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
SKUPAJ	0

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

Pojasnilo 28: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	17.444	15.281
SKUPAJ zabilančna evidenca	17.444	15.281

Na 31.12.2025 ima Equinox dve posojili pri poslovni banki. Stanje posojil pri BKS banki na 31.12.2025 je 10,562 EUR. Posojili sta zavarovani s hipotekama na hotelu Lev.

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

Pojasnilo 29: Znesek porabljen za revidiranje

Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila (v 000 EUR)	2025
Revidiranje računovodskih izkazov za leto 2025 po pogodbi	16
Revidiranje ESEF za leto 2025 po pogodbi	2
Izvedba pregleda po 545. členu ZGD-1 za leto 2024 po pogodbi	1
SKUPAJ	19

Pojasnilo 30: Transakcije s povezanimi strankami

Transakcije s povezanimi strankami (v 000 EUR)	AXOR holding d.d.	Union Hotels Collection d.d.	Equinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI				
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	49	0	2	21
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	1	0	5	6
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	50	0	7	27
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški materiala in storitev v skupini	49	0	368	417
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	49	0	368	417
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Nekratkoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	212	0	212
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	27	36	63
SKUPAJ	0	239	36	275
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend za poslovno leto 2025	2.320	0	0	2.320
SKUPAJ	2.320	0	0	2.320

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

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v letu 2025 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d.d., Ljubljana (družba Axor holding

d.d., Ljubljana ima 70,63 % 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. ter EQUINOX PARTNERS, d.o.o.

Pojasnilo 31: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

Prejeta posojila:**Prejeta posojila in zapadlost v letu 2025**

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2025 (v 000 EUR)	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Nekratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	9.565	9.565	0	997	2.990	5.578
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	997	997	997	0	0	0
Skupaj	10.562	10.562	997	997	2.990	5.578

Prejeta posojila in zapadlost v letu 2024

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2024 (v 000 EUR)	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Nekratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	7.518	7.518	0	663	1.990	4.864
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	663	663	663	0	0	0
Skupaj	8.181	8.181	663	663	1.990	4.864

Dana posojila:**Dana posojila in izpostavljenost v letu 2025**

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Dana posojila	6.882	7.223
Neto terjatve do kupcev	960	928
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	151	353
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	15.088	7.989
Finančna sredstva vrednotena preko izkaza poslovnega izida	831	566
Skupaj	23.911	17.060

Dana posojila in izpostavljenost v letu 2024

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU (v 000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Dana posojila	7.223	7.620
Neto terjatve do kupcev	928	449
Denarna sredstva	353	3.653
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	7.989	4.407
Finančna sredstva vrednotena preko izkaza poslovnega izida	566	0
Skupaj	17.060	16.130

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 (v 000 EUR)	31.12.2025	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2025
nezapadle	207	0
do 30 dni	5	0
od 31 do 60 dni	1	0
od 61 do 90 dni	3	0
nad 90 dni	744	0
Stanje 31.12.2025	960	0

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV (v 000 EUR)	31.12.2024	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 31.12.2024
nezapadle	321	0
do 30 dni	20	0
od 31 do 60 dni	32	0
od 61 do 90 dni	25	0
nad 90 dni	531	0
Stanje 31.12.2024	928	0

Največji del zapadlih terjatev nad 90 dni je povezan s projektom Nama Kočevje. Gre za poslovni odnos z enim večjim dolžnikom, pri katerem je prišlo do zastoja v poravnavi obveznosti, povezanih s tem projektom. Družba z dolžnikom aktivno sodeluje pri postopnem reševanju zapadlih obveznosti in izvaja vse potrebne ukrepe za zavarovanje in izterjavo terjatev, pri čemer redno spremlja njihovo boniteto in ustrezno vrednoti potencialna tveganja.

Povišanje torej ni posledica sistemskega povečanja neplačil med najemniki ali poslovnimi partnerji, temveč posameznega večjega primera, ki pomembno vpliva na skupni znesek zapadlih terjatev nad 90 dni.

Družba ni oblikovala popravka vrednosti terjatev.

Popravke vrednosti terjatev družba oblikuje na podlagi ocene izterljivosti terjatev na osnovi izkušenj iz preteklih let. Če terjatve v roku 120 dni po zapadlosti niso poravnane, se izkažejo kot dvomljive terjatve, zanje pa se praviloma oblikujejo popravki vrednosti terjatev. Ko se zaradi njih začne sodni postopek, dobijo

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

b) Likvidnostno tveganje

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

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

- › kreditiranje znotraj skupine,
- › izterjava in unovčevanje terjatev,
- › zavarovanje terjatev,
- › prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

Tveganje kratkoročne plačilne sposobnosti je prisotno,

kljub temu da ima družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., učinkovito upravljanje z denarnimi sredstvi (planiranje denarnih tokov).

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno.

Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Družba redno prejema plačila najemnin.

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 31.12.2025 (v 000 EUR)	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Nekratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	9.565	9.565	0	997	2.990	5.578
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	997	997	997	0	0	0
Skupaj	10.562	10.562	997	997	2.990	5.578

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.

Računovodska usmeritev družbe glede obrestnih zamenjav (IRS) temelji na načelu zmanjševanja izpostavljenosti do obrestnega tveganja, ki izhaja iz spremenljive obrestne mere pri dolgoročnih kreditih.

Družba se za sklenitev izvedenega finančnega instrumenta – obrestne zamenjave oziroma obrestne kapice – odloči v primerih, ko obstaja povečano tveganje spremembe obrestnih mer, predvsem pri:

- › kreditih z daljšo ročnostjo (več kot 5 let),

- › kreditih z višjimi zneski izpostavljenosti, praviloma nad 1 milijon EUR,

ali v situacijah, ko bi potencialno zvišanje spremenljive obrestne mere (EURIBOR) lahko bistveno vplivalo na denarni tok družbe in s tem na finančno stabilnost.

Cilj sklenitve izvedenega finančnega instrumenta je zagotoviti stabilnost finančnih odhodkov in predvidljivost plačil obresti, s čimer se zmanjša vpliv morebitnih tržnih nihanj na rezultat poslovanja.

Družba ima sklenjeno eno pogodbo o obrestni zaščiti (IRS), in sicer obrestno kapico z banko Addiko.

Ročnost navedene obrestne kapice je do leta 2028, kar pomeni, da instrument pokriva obdobje do izteka kreditne pogodbe, na katero se nanaša.

Družba drugih pogodb o obrestnih zamenjavah ali drugih izvedenih finančnih instrumentov v obravnavanem obdobju nima sklenjenih.

Obrestno tveganje (v 000 EUR)	Višina obresti v EUR	Pon.povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2025	345	3,684%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	439	4,68%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	251	2,68%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	486	5,18%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	205	2,18%

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri	31.12.2025	31.12.2024
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	0	0
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri	31.12.2025	31.12.2024
Finančna sredstva	19.408	11.461
Finančne obveznosti	10.562	8.181
Finančni instrumenti, ki se ne obrestujejo	31.12.2025	31.12.2024
Finančna sredstva	4.218	4.317
Finančne obveznosti	0	0
Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri	31.12.2024	31.12.2023
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	0	0
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri	31.12.2024	31.12.2023
Finančna sredstva	11.461	10.213
Finančne obveznosti	8.181	8.886
Finančni instrumenti, ki se ne obrestujejo	31.12.2024	31.12.2023
Finančna sredstva	4.317	1.815
Finančne obveznosti	0	0

d) Tečajno tveganje

Tečajno tveganje skupine je majhno, saj ima družba 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 družbe 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 kapitalne 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 družba vključuje prejeta posojila in druge finančne obveznosti, znižane za znesek denarnih sredstev in denarnih ustreznikov.

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

FINANČNA STABILNOST (v 000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Finančne obveznosti	10.562	8.181
Denarna sredstva	151	353
Instrumenti denarnega trga	831	1.161
Neto finančne obveznosti	9.580	6.667
EBITDA	7.314	6.222
Finančna stabilnost (v %)	1,31	1,07

FINANČNA STABILNOST (v 000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Finančne obveznosti	8.181	8.886
Denarna sredstva	353	3.653
Instrumenti denarnega trga	1.161	0
Neto finančne obveznosti	6.667	5.233
EBITDA	6.222	5.937
Finančna stabilnost (v %)	1,07	0,87

e) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščenimi in voljnimi strankami v preišljenem poslu. Poštena vrednost finančnih instrumentov (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 1.023.294,90 EUR predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

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

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

- > raven 1: poštene vrednosti izhajajo iz tržnih cen (brez njihovih prilagoditev) na aktivnih trgih vrednostnih papirjev,
- > raven 2: poštene vrednosti so neposredno ali posredno izpeljane iz drugih virov na trgu, ki jih je mogoče spremljati, razen tržnih cen na aktivnih trgih vrednostnih papirjev in
- > raven 3: poštene vrednosti izhajajo iz tehnik vrednotenja, ki temeljijo na virih, ki jih na trgih ni mogoče spremljati. Zajema vhodne podatke za sredstvo ali obveznost, ki ne temeljijo na 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 (v 000 EUR)	Knjigovodska vrednost 31.12.2025	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2025	Knjigovodska vrednost 31.12.2024	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2024
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	15.918	14.810	0	1.108	15.918	8.555	7.525	0	1.030	8.555
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	15.918	14.810	0	1.108	15.918	8.555	7.525	0	1.030	8.555
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	7.993	0	0	7.993	7.993	8.505	0	0	11.722	8.505
Dana posojila	6.882	0	0	6.882	6.882	7.223	0	0	7.223	7.223
Poslovne terjatve do kupcev	960	0	0	960	960	928	0	0	928	928
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	151	0	0	151	151	353	0	0	353	353
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	10.908	0	0	10.908	10.908	8.581	0	0	9.224	8.581
Finančne obveznosti	10.562	0	0	10.562	10.562	8.181	0	0	8.181	8.181
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	347	0	0	347	347	400	0	0	400	400

POŠTENA VREDNOST (v 000 EUR)	Knjigovodska vrednost 31.12.2024	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2024	Knjigovodska vrednost 31.12.2023	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2023
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	8.555	7.525	0	1.030	8.555	4.407	3.353	0	1.055	4.407
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	8.555	7.525	0	1.030	8.555	4.407	3.353	0	1.055	4.407
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.505	0	0	8.505	8.505	11.722	0	0	11.722	11.722
Dana posojila	7.223	0	0	7.233	7.223	7.620	0	0	7.620	7.620
Poslovne terjatve do kupcev	928	0	0	928	928	449	0	0	449	449
Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	353	0	0	353	353	3.653	0	0	3.653	3.653
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	8.581	0	0	8.581	8.581	9.224	0	0	9.224	9.224
Finančne obveznosti	8.181	0	0	8.181	8.181	8.886	0	0	8.886	8.886
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	400	0	0	400	400	338	0	0	338	338

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

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

3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2025-31.12.2025.

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 družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki jim je družba izpostavljena.

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 družbe.

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, 16.2.2026

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



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

delničarjem družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

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

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

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

POROČILO O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. (v nadaljevanju »družba«), ki vključujejo izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2025 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s pomembnimi informacijami o računovodskih usmeritvah.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na dan 31. decembra 2025 in njene finančne uspešnosti ter denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.

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

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

Ključna revizijska zadeva

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

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov, vključno s tistimi, ki so povezane s to zadevo. Zato je revizija

grantthornton.si

vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Rezultat naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili v zvezi z zadevami, ki jih navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih računovodskih izkazih.

Vrednotenje in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Ključna revizijska zadeva

Naložbene nepremičnine, katerih sedanja vrednost na dan 31. december 2025 znaša 31.547.408 evrov, so pomembne za računovodske izkaze, saj predstavljajo 56,5 % bilančne vsote družbe na ta dan. Poslovodstvo je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev MRS 40, kot tudi za potrebe presoje oslabitev sredstev na podlagi zahtev MRS 36, oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti. Vrednotenje naložbenih nepremičnin po poštenu vrednosti je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, vrednost najemnin, stopnje zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja, poznavanje trga in pretekle transakcije.

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

Naš odziv

Naši postopki so med drugim vključevali:

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

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

Druge informacije

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

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

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

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi

grantthornton.si

računovodskimi izkazi;

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjim kontrolam;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost družbe, 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. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko

povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

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

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

POROČILO O DRUGIH IN REGULATORNIH ZADEVAH

Imenovanje za revizorja in odgovoren pooblaščen revizor

Delničarji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so nas za revizorja računovodskih izkazov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto, ki se je končalo 31. decembra 2025, imenovali na seji skupščine dne 12. junija 2024. Obvezne revizije družbe opravljamo nepretrgoma od revizije za poslovno leto končano na dan 31. decembra 2021.

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

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrdujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki je bilo izdano dne 16. februarja 2026.

Izvajanje nerevizijskih storitev

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

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

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

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2025 (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 2025

grantthornton.si

(v nadaljevanju »Delegirana uredba«).

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje

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

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

Revizorjeva odgovornost

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

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

Povzetek opravljenega dela

V okviru obsega opravljenega dela smo s postopki revizijske narave:

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

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

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za poslovno leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2025, ki so vključeni v letno poročilo, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Grant Thornton Audit d.o.o.
Ljubljana, 16. februar 2026

Pooblaščen revizor:
Tomaž Mahnič



grantthornton.si



Stiki z družbo
EQUINOX
NEPREMIČNINE d.d.

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

KDO JE KDO V DRUŽBI EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Upravni odbor

Predsednik: Peter Krivc

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotni 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.

