



NEREVIDIRANO MEDLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 3. 5. do 30. 6. 2021

2021

EQUINOX





Kazalo

1.	UVOD	4
1.1	PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	4
1.2	UVODNA POJASNILA	5
1.3	IZJAVA	5
1.4	PISMO IZVRŠNEGA DIREKTORJA	7
1.5	IZJAVA O UPRAVLJANJU	8
2.	POSLOVNO POROČILO	10
2.1	Gospodarska slika	10
2.2	Poročilo o poslovanju	11
2.3	Lastniška struktura in delnica	11
2.4	Pričakovan razvoj v bodoče	12
2.5	Posli s povezanimi osebami	14
2.6	Upravni odbor in izvršni direktorji	14
2.7	Splošni opis poslovanja in finančnega položaja v obdobju 3.5.2021 – 30.6.2021	15
2.8	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 3.5. – 30.6.2021	18
2.9	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	18
2.10	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	20
2.10.1	Strateška in poslovna tveganja	21
2.10.2	Operativna tveganja	22
2.10.3	Finančna tveganja	23
2.11	TRAJNOSTNI RAZVOJ	25
2.11.1	RAZVOJ IN RAZISKAVE	25
2.11.2	DRUŽBENA ODGOVORNOST	25
2.11.3	SKRB ZA OKOLJE	25
2.11.4	KAKOVOST POSLOVANJA	26
2.11.5	KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI	26
3.	MEDLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	28
3.1	MEDLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	28
3.1.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	28
3.1.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	29
3.1.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	30
3.1.1	IZKAZ GIBANJA KAPITALA	32
3.1.2	IZKAZ DENARNIH TOKOV	34
3.1.3	POJASNILA K MEDLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	36
3.1.4	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	68
3.1.5	IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA	69
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	72

1. UVOD

1.1 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Splošni podatki na dan 30.6.2021

Firma:	EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d.
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Dunajska cesta 5, 1000 LJUBLJANA
Velikost:	velika družba
Šifra dejavnosti (SKD):	68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
Pravnoorganizacijska oblika:	Delniška družba, d. d.
Matična številka:	8847657000
Davčna številka:	SI16708938
Ustanovljeno leta:	2021
Vpis v sodni register:	Družba je bila dne 3.5.2021 vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, številka registrskega vložka 2021/12285 kot delniška družba
Osnovni kapital:	5.691.826,00 evrov
Število delnic:	1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z oznako EQNX
Število lastnih delnic:	družba nima v lasti lastnih delnic
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev
Upravni odbor	
Predsednik upravnega odbora:	Tadej Počivavšek
Izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Število zaposlenih:	Družba na dan 30.6.2021 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 75,52% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Družba Equinox nepremičnine d.d. se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe Axor holding, upravljanje družb d.d.
Odvisne družbe:	Družba nima odvisnih družb;
Podružnice:	Družba nima podružnic;

1.2 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 Medletno nerevidirano poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje maj – junij 2021.

Medletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2021, so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Medletno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje maj – junij 2021 je nerevidirano.

Upravni odbor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je Medletno nerevidirano poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje maj – junij 2021 obravnaval na svoji 8. seji dne 30.09.2021.

Medletno 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.

1.3 IZJAVA

Izvršni direktor kot odgovorna oseba za pripravo Medletnega nerevidiranega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 3.5. – 30.6.2021 po najboljšem vedenju izjavljam:

da je računovodsko poročilo sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe;

da je v vmesno poslovno poročilo vključen pošten prikaz informacij iz 5. in 6. odstavka 137. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI-1).

Izvršni direktor Matej Rigelnik sem seznanjen in se strinjam z vsebino sestavnih delov medletnega nerevidiranega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje maj – junij 2021 in s tem tudi z njunim celotnim medletnim poročilom.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik



1.4 PISMO IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Obdobje, ki je za nami, nas je vse skupaj zaznamovalo in je bilo leto bistveno spremenjenih, tako družbenih kot ekonomskih okoliščin. Natančneje povedano, praktično onemogočeno je bilo opravljanje dejavnosti, še posebej podjetij, ki so pretežno vezana na turistično dejavnost. Če se je gospodarska aktivnost na svetovnem nivoju v minulem letu znižala "le" za 3,3% (v EU za 6,5%), je turizem kot panoga doživel na globalnem nivoju upad za težko predstavljenih 74% (vir: UNWTO World Tourism Barometer and Statistical Annex, January 2021). Z drugimi besedami to pomeni, da je svetovni turizem beležil več kot 1 milijardo manj turističnih prihodov kot leto predtem. Še nikoli v zgodovini se ni nobena posamezna gospodarska panoga soočila s tako apokaliptičnim upadom prihodkov v posameznem letu. Podjetja v turistični dejavnosti so posledično izgubila 1.000 milijard EUR prihodkov, kar je 11 x toliko kot v času svetovne finančne krize leta 2009. Svetovna turistična organizacija ocenjuje, da je bilo izgubljenih cca. 150 mio delovnih mest v panogi. Za kako izjemen dogodek je šlo lani, a ravno zato tudi trdno verjamemo da je bil enkratni, morda še boljše oriše podatek, da se je obseg svetovne turistične aktivnosti v že omenjenem letu 2009 znižal "zgolj" za 4%. Tako je bil prvič v svoji več kot 100-letni zgodovini prisiljen v zaprtje tudi veliki Grand hotel Union, ki je nemoteno obratoval celo med obema svetovnjima vojnama pa tudi med vojno za osamosvojitve Slovenije.

Trdno verjamemo, da je najhujše za nami. Minulo leto je poleg veliko slabih stvari ponudilo tudi priložnost(i) za razmislek kako dalje. Tako so delničarji na 37. redni skupščini družbe Union hoteli d.d. z dne 23.3.2021 podali soglasje za oddelitev s prenosom posameznih delov premoženja družbe UNION HOTELI d.d. na novo družbo z imenom Equinox nepremičnine d.d. po stanju na dan 30.6.2020. Družba Equinox nepremičnine d.d. je bila dne 3.5.2021 vpisana v sodni register. Že predtem smo velikokrat postavljali mejnike v hotelirstvu, so to delitvijo pa smo prepričani, da bomo postavili nov mejnik tudi na nepremičninskem področju. Cilj in namen oddelitve je bil osredotočanje na osrednjo poslovno dejavnost z vidika učinkovitosti upravljanja nepremičninskih pravic v neodvisnosti od dejavnosti hotelirstva. Tak pristop k poslovanju v hotelskem sektorju je zadnje čase mogoče zaznati tudi v tujini. Ob analizi tujih trendov v hotelski dejavnosti je bilo ugotovljeno, da vse več hotelskih verig ločuje dejavnost hotelirstva ter dejavnosti upravljanja nepremičnin. Ločenost se odraža na

način, da se hotelski del dejavnosti osredotoči izključno na opravljanje storitev, medtem pa se hotelske in ostale nepremičnine prenese na ločeno družbo, ki z njo začne upravljati. Primer primerljive hotelske družbe, ki deluje na tak način, so hotelska veriga MOTEL ONE, Accor, Marriott in podobni.

Kot se izboljšuje razpoloženje investorjev glede prihodnjega razvoja turistične panoge tako se izboljšuje tudi naše poslovanje. Opazen je močan izboljššan trend prihodov predvsem tujih turistov. Če je še meseca aprila letos prišlo v Ljubljano 3.056 tujih turistov in so ti opravili 9.887 nočitev, jih je že junija prišlo v naše glavno mesto 18.359 (rast + 501%) pri čemer so opravili 38.688 dni nočitev (rast + 291%) (vir: Podatki o prihodih in nočitvah v letu 2021 » Visit Ljubljana). Trend se še izboljšuje in dobiva pospešek. V času pisanja se zasedenost naših hotelov približuje 70%. Do praktično polne zasedenosti, slednji smo bili priča v letu 2019, nam resda še nekaj manjka, a tudi omenjena 70% zasedenost naših hotelov danes zveni zelo obetajoče v primerjavi s "15 – odstotno" zasedenostjo hotelov koncem prvega četrtletja 2021.

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

Predvidoma jeseni / koncem letošnjega leta bo družba iskala sveža sredstva v višini 25 mio EUR (vpisovanje novih delnic bo možno preko poslovalnic NLB d.d.) s pomočjo katerih bomo lahko zagotavljali dolgoročne strateške cilje. Z dodatnim kapitalom želimo razpršiti naš nepremičninski portfelj med več različnih tipov nepremičnin in s tem znižati tveganje oz. nihajnost finančnega premoženja delničarjev.

Spoštovani delničarji hvala za vaše zaupanje in obenem zaveza da ga bomo ne samo ohranili temveč tudi s pomočjo dodatnega svežega kapitala še oplemenitili in skupaj z vami demokratizirali vlaganje v nepremičnine.

Izvršni direktor, Matej Rigelnik



1.5 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 obdobje 3.5.2021 – 30.6.2021.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 3.5.2021 – 30.6.2021 skladno s Statutom družbe ter veljavnimi zakoni in drugimi predpisi.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. pri poslovanju spoštuje določbe relevantne zakonodaje, ki se nanašajo na korporativno upravljanje. Za družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot javno delniško družbo velja 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. 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 30. 6. 2021 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in niso uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Politika raznolikosti

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

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

Z zagotavljanem raznolikosti v organih vodenja in 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 spremembo lastništva EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., vzpostavlja tudi s sestavo članov v organih vodenja in upravljanja ter njihovo skupno ali individualno različnostjo kompetenc in pristojnosti, v komunikaciji pa se spoštuje dostojanstvo in medsebojno spoštovanje ter s tem korporativna kultura, ki zagotavlja sprejemanje dobrih poslovnih odločitev za zahtevno poslovno okolje.

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

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

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

dnevnega reda, o katerem naj skupščina odloča, oziroma če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejema sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda.

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

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

UPRAVNI ODBOR:

Tadej Počivavšek, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član

Peter Krivc, član

V Ljubljani, 30.09.2021

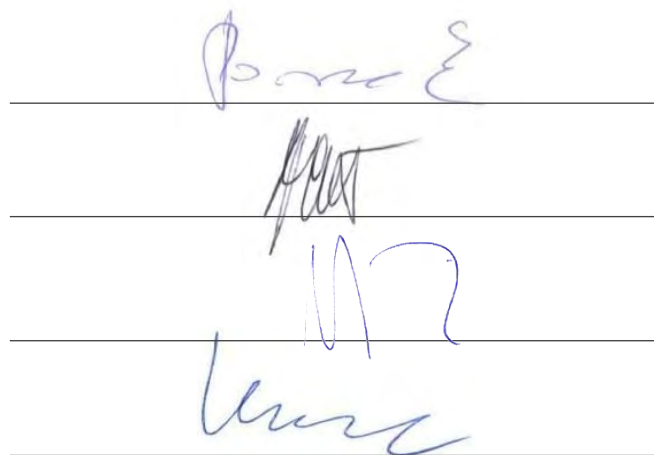
UPRAVNI ODBOR

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

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

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

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.



2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Svetovno gospodarstvo nadaljuje pot postopnega, neenakomernega a hitrega okrevanja saj so se z razvojem različnih cepiv, njihovo distribucijo ter izvajanjem cepljenja obeti za izhod iz svetovne zdravstvene in gospodarske krize močno izboljšali. Izraziti so tudi podporni ukrepi ekonomskih politik. V evroobmočju se za letos pričakuje solidno okrevanje, ki pa bo po posameznih državah in dejavnostih neenakomerno, med državami pa se močno razlikujejo tudi izhodiščni položaji. Upad slovenske gospodarske aktivnosti je bil lani s 5,5 – odstotnim upadom največji po svetovni finančni krizi, vendar mnogo manjši od pričakovanj in tudi od evrskega povprečja (vir: Banka Slovenije letno poročilo 2020). S prehodno stabilizacijo epidemioloških razmer, sproščanjem nekaterih omejitvenih ukrepov in večjim optimizmom glede izhoda iz krize se je v prvem polletju 2021 aktivnost dodobra obnovila. Ob nadaljnji krepitvi gospodarske rasti v najpomembnejših partnericah iz držav EU, ki je v drugem četrtletju letos precej presegla pričakovanja, se je gospodarska aktivnost v Sloveniji prvič od začetka krize opazneje povečala. Bruto domači proizvod (BDP) se je v drugem četrtletju 2021 na letni ravni povečal za 16,3 %. Končna potrošnja gospodinjstev se je v drugem četrtletju 2021 povečala za 18,8 %. Tokratno povečanje končne potrošnje gospodinjstev je bilo za 5,7 odstotne točke višje od njenega upada v drugem četrtletju 2020, zato je bila v drugem četrtletju 2021 celo višja od tiste v drugem četrtletju 2019. Razmere na trgu dela ostajajo stabilne v primerjavi z gospodarsko aktivnostjo, kar kaže na učinkovitost podpornih ukrepov. Domače in mednarodne institucije za letos in prihodnje leto ob še vedno precejšnjih negotovostih napovedujejo solidno okrevanje, tako naj bi bila predkrizna raven BDP dosežena leta 2022 (vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2. četrtletje 2021).

Če je turizem v Sloveniji še leta 2019 predstavljal 10,6% našega BDP prevedeno v EUR-e je to pomenilo ustvarjenih 5,2 milijarde EUR prihodkov se je v minulem letu omenjeni delež znižal na 6,5% ustvarjenega BDP z ustvarjenimi prihodki v višini 3 milijarde EUR. Upad turističnih prihodkov je bil torej 42,3%, upad bi bil seveda še bistveno višje če ne bi vlada za vse slovenske državljane uvedla t.i. turističnih bonov. Če so tuji

gostje k ustvarjenemu slovenskemu izvozu doprinesli 2,9 milijarde EUR kar je predstavljalo 7% slovenskega izvoza v letu 2019 se je lani omenjeni delež znižal na zgolj 2,8% ustvarjenega slovenskega izvoza v višini 960 mio EUR, torej je bil upad tujih gostov kar 7x večji kot je znašal upad domačih gostov (vir: STO Turizem v številkah 2020, letna publikacija).

A se je trend v letošnjem letu močno obrnil. Izboljšalo se je razpoloženje investorjev po svetu, še posebej so le – ti optimistični tudi glede prihodnjega razvoja turistične panoge. Opazen je močno izboljšan trend prihodov predvsem tujih turistov. Trend se še izboljšuje in dobiva pospešek. V času pisanja se zasedenost naših hotelov približuje 70%. Do praktično polne zasedenosti, slednji smo bili priča v letu 2019, nam resda še nekaj manjka, a tudi omenjena 70% zasedenost naših hotelov danes zveni zelo obetajoče v primerjavi s "15 – odstotno" zasedenostjo hotelov še koncem prvega četrtletja 2021.

Po oceni evropske komisije je bil v letu 2020 upad aktivnosti v evroobmočju v višini 6,8 % manjši od prejšnjih napovedi, za 2021 in 2022 pa je napovedana 3,8-odstotna rast. Predkrizna raven BDP naj bi bila v povprečju dosežena sredi leta 2022. Narava omejitvenih ukrepov se odraža v različni dinamiki okrevanja posameznih dejavnosti. Na omejitvene ukrepe vedno bolj odporna turistična panoga še naprej hitro in močno okreva, s kazalnikom zaupanja, ki je že presegel predkrizno raven (vir: Banka Slovenije letno poročilo 2020). Gospodarska klima je marca tako že povsem ujela dolgoletno povprečje, trenutno pa se še izboljšuje (vir: Statistični urad Republike Slovenije; Gospodarska klima april 2020).

Gospodinjstva so še do konca prvega četrtletja 2021, zaradi zapor, ki so onemogočala tako trošenje kot tudi predvsem turistična potovanja, gnali pa so jih tudi previdnostni motivi, zmanjševala svoje izdatke. So se pa razmere v drugem četrtletju močno spremenile na bolje, opazno je povečano trošenje praktično v vseh gospodarskih panogah, še posebej pa nas seveda zelo veseli močno okrevanje turistične panoge.

Veseli nas, da močno okreva dejavnost, ki je središče

naše poslovne dejavnosti torej nepremičninski sektor. Cene nepremičnin se po vsem svetu dvigujejo, tako tudi v Sloveniji. Najbolj se zvišujejo cene nepremičnin na najbolj atraktivnih lokacijah v našem glavnem mestu. Po našem mnenju je seveda to povezano tako s samo lokacijo nepremičnin kot tudi naraščajočo inflacijo. Nepremičnine pa so, kot je splošno znano, odlično zavarovanje pred naraščajočo inflacijo. Kapitalski trgi veljajo za najbolj učinkovite trge in naj

bi zelo dobro nakazovali prihodnost oziroma optimizem svetovnih investorjev povezanih s posameznim segmentom trga. Kar nam vliva dodatnega optimizma je spoznanje, da je svetovni vrednostni indeks tipa nepremičnin, ki trenutno predstavlja glavnino naših nepremičnin, torej hotelske nepremičnine, v letu dni pridobil že blizu 40% vrednosti kar celo presega donosnosti osrednjega svetovnega delniškega indeksa.

2.2 Poročilo o poslovanju

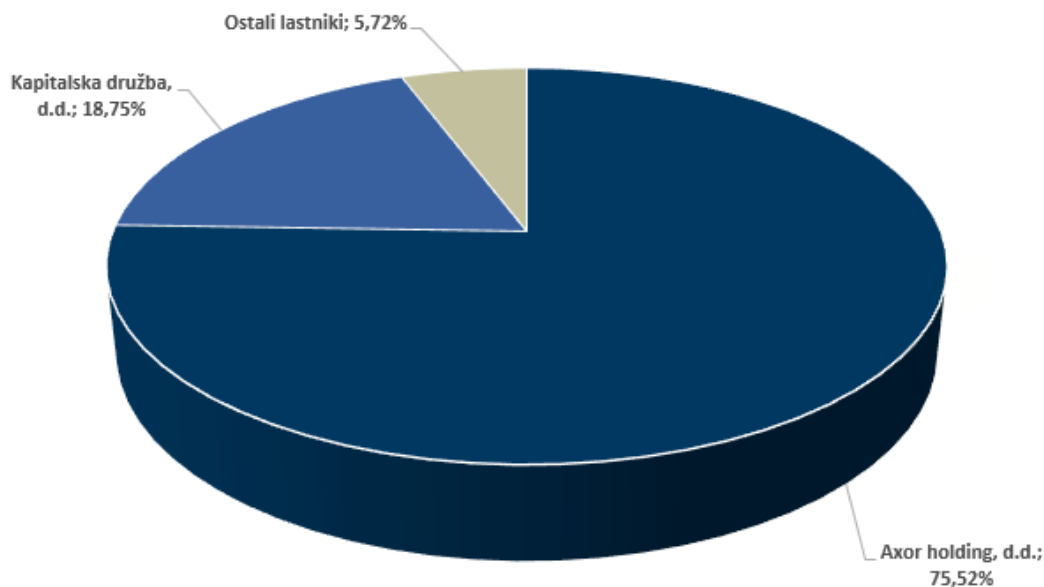
2.3 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2021 znašal 7.485.695,10 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SI0031117813.

Na dan 30.6.2021 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 373 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.6.2021:

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



V obdobju 30.4. – 30.6.2021 družba ni pridobila lastnih delnic.

Izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.6.2021 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2021 znašala 23,19 evrov.

2.4 Pričakovan razvoj v bodoče

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

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

Equinox d.d. bo zasledoval dolgoročno politiko rasti dividend in politiko izplačila med 50 in 70% denarnega toka iz poslovanja (ang. Funds from Operations - FFO). Periodika izplačil dividend bo najmanj 2x letna

s čimer želimo delničarjem simulirati najemni odnos kot ga imajo pri fizičnem oddajanju posamezne nepremičnine.

Pričakovana celotna letna nominalna donosnost bo sestavljena iz:

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

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice.

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

investiranih sredstev delničarjev.

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

Celoten nepremičninski portfelj bo razdeljen na dva dela:

- › ključni naložbeni razredi
- › ostali naložbeni razredi

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

V ostalih naložbenih razredih pa med 0 in 20% premoženja ter ciljno 15% celotnega premoženja družbe.

Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je nepopolna korelacija gibanja vrednosti posameznih tipov nepremičnin med seboj znotraj celotnega portfelja. Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (REIT-ov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev.

Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe Equinox izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež le teh v naslednjih letih postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne

predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega portfelja družbe.

Spodaj naštetih ključnih naložbenih 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. Selfstorage
4. Logistika
5. Hipotekarna posojila
6. ostalo

Popolna uskladitev naložbenega portfelja z naložbeno politiko je predvidena v petih letih.

Zaradi zagotavljanja optimalne strukture portfelja družbe Equinox in zaradi zagotavljanja zadostne likvidnosti družbe, bo del naložbenega portfelja alociran v tržne naložbe primerljivih družb. Vse naložbe v primerljive družbe bodo upoštevane v strukturi naložb družbe Equinox, prav tako bo upoštevana implicitna zadolženost teh družb pri izračunu zadolženosti družbe Equinox.

2.5 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.6.2021 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-6/2021 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 75,52 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter družbe v skupini Axor holding. Družba Axor holding, d.d. ima v lasti 75,52% lastniški delež v družbi UNION HOTELS COLLECTION, d.d., slednja pa 100% lastniški delež v družbi IP Central, d.o.o.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je družba- ma UNION HOTELS COLLECTION, d.d. in IP Central, d.o.o. v obdobju april – junij 2021 oddajala v najem

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

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V obdobju 5-6/2021 ni bilo sprememb v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja ni bilo.

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

2.6 Upravni odbor in izvršni direktorji

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

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

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

2.7 Splošni opis poslovanja in finančnega položaja v obdobju 3.5.2021 – 30.6.2021

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

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

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

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

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

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

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

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

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

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je po oddelitvi znašal 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

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

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 3.5. do 30.6.2021 upravljala in vzdrževala štiri hotele (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

v EUR

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA		3.5.2021-30.6.2021
Čisti prihodki od prodaje		1.284.388
Prihodki iz pogodb s kupci		28.797
Čisti prihodki od najemnin		1.255.592
Poslovni odhodki		1.093.654
EBITDA		802.299
Poslovni izid iz poslovanja		209.473
Čisti poslovni izid		309.038
Sredstva		56.566.725
Kapital		40.011.085
Osnovni kapital		5.691.826
Finančna zadolženost		14.191.599
Neto dolg		6.003.801
Število delnic		1.793.869
Knjigovodska vrednost delnice		22,30
Čisti poslovni izid na delnico		0,17

V obdobju od 3.5.2021 - 30. 6. 2021 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 1.284 tisoč evrov od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., IP Central d.o.o., Union Hotels Collection d.o.o.) skupaj 976 tisoč evrov.

Poslovni odhodki v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 3. 5. 2021 - 30. 6. 2021 znašali 1.093 tisoč evrov. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znaša amortizacija v višini 593 tisoč evrov. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

v EUR

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

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 3. 5. 2021 – 30. 6. 2021 dosegla izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija) v višini 802 tisoč evrov.

EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 3. 5. 2021 – 30. 6. 2021 dosežena v višini 62,5%,

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 3. 5. 2021 – 30. 6. 2021 ustvarila dobiček v višini 309 tisoč evrov.

Finančna zadolženost je na dan 30. 6. 2021 znašala 16.555 tisoč evrov.

V obdobju 3. 5. 2021 – 30. 6. 2021 družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ni imela zaposlenih.

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 30.6.2021 znašal 40.011 tisoč evrov, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 70,7%.

Poslovanje odvisnih družb

V obdobju od 3.5.2021-30.6.2021 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.8 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 3.5. – 30.6.2021

V obdobju 3.5.2021-30.6.2021 ni bilo pomembnejših poslovnih dogodkov.

2.9 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

- › dne 23.8.2021 je potekala prva skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri so se delničarji seznanili z »Naložbeno politiko in sistemom obvladovanja tveganj portfelja družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., s pogodbo o strateškem svetovanju med družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. kot naročnikom in družbo EQUINOX Partners d.o.o., sprejet je bil sklep o povečanju osnovnega kapitala družbe za največ 1.422.985,00 EUR, tako da po povečanju znaša največ 7.114.812, 00 EUR ter so bili za člane upravnega odbora družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. z mandatom 6 let bili imenovani Peter Krivc, Matej Rigelnik, Tadeja Čelar ter Tadej Počivavšek.
- › dne 13.9.2021 je upravni odbor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. prejel dopis večinskega delničarja – družbe Axor holding d.d., s katerim ga je slednji obvestil, da vodi postopek nezavezujočih pogajanj z morebitnimi ponudniki za nakup njenega deleža v družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ter jo hkrati zaprosila, da ji za namene vzpostavitve virtualne podatkovne sobe s ključnimi podatki o družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., ki bodo na voljo potencialnim ponudnikom, posreduje oziroma omogoči dostop do nekaterih podatkov o družbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.. Upravni odbor je dne 14. 9. 2021 sprejel sklep, s katerim je odločil, da bo družbi Axor holding d.d. omogočil dostop do navedenih podatkov, in sicer pod pogojem sklenitve ustreznega sporazuma o nerazkrivanju in varovanju zaupnih podatkov.

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov po zaključku obračunskega obdobja družba ni zabeležila. Družba s strani najemnikov prejema plačila najemnin redno in pravočasno, vpliva COVID-19 na svoje poslovanje ne zaznava.



Upravljanje
s tveganji

2.10 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

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

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

- Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama Union Hotels Collection in Equinox NEPREMIČNINE d.d.
- Tveganja povezana z epidemijo COVID-19 v obliki morebitnih omejitev pri poslovanju hotelov in s tem vpliva na njihovo finančno sposobnost
- Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica COVID-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin
- Tveganje spremembe obrestne mere: podjetje ima najeta posojila s fiksno in variabilno obrestno mero. Sprememba obrestne mere bi lahko pomembno vplivala na višino stroškov financiranja ter tržno neto sedanjo vrednost finančnih obveznosti in obrestne zamenjave IRS.

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

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

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

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

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

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

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

Na datum bilance stanja 30.6.2021 in v obdobju poslovanja družbe 3.5.-30.6.2021 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje)

2.10.1 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	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
	Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	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.	Velik	Majhna
	Koncentracija portfelja	Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	Velik	Srednja
	Likvidnost nepremičninskega trga	Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi dolgoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške.	Velik	Srednja

2.10.2 Operativna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Izvedba	Pri razvoju nepremičninskih projektov lahko pride do časovnega zamika, podražitve projektov, zakonskih sprememb in drugih omejitev ali preprek, ki lahko negativno vplivajo na donosnost projektov	Z večanjem naložbenega portfelja se bo delež posameznih naložb oziroma novih investicijskih projektov zmanjševal in posledično se bodo relativno zmanjšali negativni vplivi iz morebitnega zamika pri izvedbi ali drugih omejitev samega projekta. Prav bo Equinox pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov.	Srednji	Srednja
	Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnim kupcem.	Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane dolgoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Majhen	Majhna
	Nezadovoljstvo najemnikov lahko dolgoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox bo vzdrževal dolgoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo.	Srednji	Majhna
	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

2.10.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravčasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo nerevidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko povzroči stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljati tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije z posojilodajalci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zavezah.	Srednji/ Velik	Majhna
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami z izjemo manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi	Majhen	Majhna
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapital-skih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	Majhna
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 30.6.2021 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki.	Velik	Srednja



Trajnostni
razvoj

2.11 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.11.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

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

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

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

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

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

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

2.11.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

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

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

privilegij vseh ne le najpremožnejših državljanov.

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

2.11.3 SKRB ZA OKOLJE

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

Z vgrajenimi sodobnimi krmilniki v nekatere naše nepremičnine zmanjšujemo porabo toplotne in hladilne

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

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

2.11.4 KAKOVOST POSLOVANJA

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

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

2.11.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

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

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

Odgovornost do uporabnikov storitev

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

Pregled tržnih aktivnosti

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

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

V družbi redno obveščamo delničarje o ključnih poslovnih dogodkih.

Interno komuniciranje

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

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



Medletni
računovodski
izkazi

3. MEDLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 MEDLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

v EUR

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	3.5.2021-30.6.2021
Čisti prihodki od prodaje	4	1.284.388
Prihodki iz pogodb s kupci		28.797
Čisti prihodki od najemnin		1.255.592
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	6	18.738
Stroški blaga, materiala in storitev	5	461.288
Stroški potrošnega materiala in energije		110.617
Stroški storitev		350.671
Odpisi vrednosti		592.826
Amortizacija		592.826
Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		39.539
Finančni prihodki iz deležev	7	8.749
Finančni prihodki iz drugih naložb		8.749
Finančni prihodki iz danih posojil	7	4.452
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		4.452
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	8	63.169
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		28.877
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		159.506
Davek od dobička	9	-149.532
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	10	309.038

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

v EUR

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA		30.06.2021
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		309.038
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		624
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)		309.662
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)		0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)		309.662

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

3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

v EUR

POSTAVKA	Pojasnila	30.06.2021	3.05.2021
Nekratkoročna sredstva		44.401.130	44.442.135
Neopredmetena sredstva		60.936	79.558
Dolgoročne premoženjske pravice		60.936	79.558
Opredmetena osnovna sredstva		2.241.020	2.332.698
Druge naprave in oprema		2.101.511	2.193.189
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		139.509	139.509
Naložbene nepremičnine		37.740.825	38.223.353
Nekratkoročne finančne naložbe		4.196.861	3.806.527
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		792.693	792.069
Nekratkoročna posojila		3.404.168	3.014.458
Nekratkoročne poslovne terjatve		741	0
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		741	0
Odložene terjatve za davek		160.746	0
Odložene terjatve za davek	16	160.746	0
Kratkoročna sredstva		12.165.596	10.545.754
Kratkoročne finančne naložbe		0	389.711
Kratkoročna posojila		0	389.711
Kratkoročne poslovne terjatve		3.977.798	8.122.710
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		3.684.355	7.858.717
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		271.607	263.994
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		21.836	0
Druga kratkoročna sredstva		0	2.033.333
Denarna sredstva		8.187.798	0
SREDSTVA SKUPAJ		56.566.726	54.987.889

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

v EUR

POSTAVKA	Pojasnila	30.06.2021	3.05.2021
Kapital		40.011.085	39.701.423
Vpoklicani kapital		5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital		5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve		14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička		4.909.324	4.909.324
Zakonske rezerve		580.282	580.282
Druge rezerve iz dobička		4.329.042	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		488.356	487.733
Preneseni čisti poslovni izid		14.040.422	13.732.966
Čisti poslovni izid poslovnega leta		309.038	307.456
Odloženi prihodki		172.651	183.937
Odloženi prihodki		172.651	183.937
Nekratkoročne obveznosti		13.768.573	13.635.413
Nekratkoročne finančne obveznosti		13.689.376	13.568.185
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		8.486.367	8.568.185
Druge nekratkoročne finančne obveznosti		5.203.009	5.000.000
Nekratkoročne poslovne obveznosti		79.196	67.228
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		79.196	67.228
Kratkoročne obveznosti		2.614.417	1.467.116
Kratkoročne finančne obveznosti		502.223	847.146
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		502.223	702.762
Druge kratkoročne finančne obveznosti		0	144.384
Kratkoročne poslovne obveznosti		2.112.195	619.970
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		529.342	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		453.328	571.692
Kratkoročne poslovne obveznosti iz naslova pogodb s kupci		780	0
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		1.128.745	48.279
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		16.555.641	15.286.466
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		56.566.726	54.987.889

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

3.1.1 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 3.5.2021-30.6.2021

		Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička
		I		II	III
		Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)		Zakonske rezerve
		I/1	I/2	II	III/1
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja (03.05.2021)	5.691.826		14.572.118	580.282
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki				
a)	Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0
b)	Izplačilo dividend	0	0	0	0
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske inštrumente	0	0	0	0
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0
B.3	Spremembe v kapitalu				
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0
b)	Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 30.6.2021	5.691.826		14.572.118	580.282
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA					

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

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 vredno- tenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Prenesena čista izguba	Čisti po- slovni izid poslovne- ga leta	Čista izguba poslovne- ga leta	Skupaj KAPITAL
				IV	V		VI		VII
III/2	III/3	III/4	III/5	Rezerve, nastale zaradi vredno- tenja po pošteni vrednosti IV	Preneseni čisti dobiček V/1	V/2	Čisti dobiček poslovne- ga leta VI/1	Čista izguba poslovne- ga leta VI/2	"SKUPAJ KAPITAL" VII
			4.329.042	487.733	13.732.966		307.456		41.288.442
									0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				624			309.038		309.662
0	0	0	0	0	0	0	309.038	0	309.038
0	0	0	0	624	0	0	0	0	624
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					307.456		-307.456		0
0	0	0	0	0	307.456	0	-307.456	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			4.329.042	488.356	14.040.422		309.038		40.011.085
					14.040.422	0	309.038	0	14.349.460

3.1.2 IZKAZ DENARNIH TOKOV

v EUR

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		30.06.2021
Postavke izkaza poslovnega izida		
Dobiček pred obdavčitvijo		159.506
Neto stroški financiranja		0
Dobički pridruženih družb		0
Nabrana amortizacija neopredmetenih sredstev		0
Nabrana amortizacija naložbenih nepremičnin		482.528
Nabrana amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev		91.677
Nabrana amortizacija zalog in terjatev		0
Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu		733.711
spremembe pri obratnih sredstev		
Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev		4.144.171
Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev		0
Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davek		0
Povečanja/zmanjšanje zalog		0
Povečanje /zmanjšanje finančnih naložb za trgovanje		0
Povečanje /zmanjšanje drugih sredstev-aktuarski izračun		0
Povečanje /zmanjšanje rezervacij		0
Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov		1.504.193
Plačani davek od dohodka		-11.213
Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev		-11.286
Denarni tok iz poslovanja		6.359.575
Prejemki od obresti		0
Izdatki za obresti		0
Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju		6.359.575
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju		0
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb		0
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb		0

Izdatki pri naložbenju	0
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	0
Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	0
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU	-223.732
Prejemki pri financiranju	203.009
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	203.009
Izdatki pri financiranju	-426.741
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	0
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-282.357
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-144.384
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	0
Pobotane tečajne razlike	0
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV	
Na začetku obdobja	0
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	6.135.843
Na koncu obdobja	8.187.798

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 30.6.2021 znašal 40.011.085 evrov, čisti poslovni izid družbe v obdobju 3.5.2021-30.6.2021 pa 309.038 evrov.

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

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

Na podlagi skupščinskega sklepa je bila dne 03.05.2021 v sodni register vpisana ustanovitev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., s sedežem na Dunajski cesti 5.1000 Ljubljana, zaradi izvedbe oddelitve od prenosne družbe UNION HOTELI d.d., matična številka 5001153000 po delitvenem načrtu z dne 18.2.2021. Z oddelitvijo nepremičnin na novoustanovljeno družbo EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je dejavnost vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin postala neodvisna in osrednja dejavnost novo nastale družbe.

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

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

Osnovni kapital novoustanovljene družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. po oddelitvi znaša 5.691.826 EUR in je razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic.

Preračun tujih valut

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

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje, ki se je končalo z dnem 30.6.2021, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti. Medletni računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so bili potrjeni s sklepom upravnega odbora z dne 30.09.2021.

Osnovne računovodske usmeritve

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

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitev v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih

izkazov za obdobje 3.5.2021-30.6.2021. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

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

Izjava o skladnosti

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

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

Osnovne računovodske usmeritve, ki jih družba uporablja za obdobje 3.5.2021-30.6.2021 so enake kot so bile pri pripravi računovodskih izkazov za pravno predhodnico družbe Equinox nepremičnine, d.d. to je družbo Union hoteli d.d. pri pripravi računovodskih izkazov za leto, ki se je končalo na dan 31.12.2020.

Novo sprejeti ali spremenjeni standardi, ki so stopili v veljavo s 1.1.2021 in katere je družba pri pripravi računovodskih izkazov upoštevala:

- Reforma referenčne obrestne mere - druga faza - MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 (dopolnila)

V avgustu 2020 je UOMRS objavil rezultate druge faze reforme referenčne obrestne mere in sicer dopolnitve standardov MSRP 9, MRS 39, MSRP 7, MSRP 4 in MSRP 16 ter s tem zaključil svoje delo kot odgovor na reformo IBOR. Dopolnila vsebujejo začasno izjemo pri poročanju učinkov zamenjave medbančne obrestne mere (IBOR) z alternativno skoraj netvegano obrestno mero (RFR) na računovodsko poročanje. Dopolnila omogočajo podjetju uporabo praktične rešitve pri obračunu sprememb

osnove za določanje pogodbenih denarnih tokov finančnih sredstev in obveznosti, pri čemer mora podjetje efektivno obrestno mero prilagoditi tako, da odraža gibanje tržne obrestne mere. Poleg tega dopolnila uvajajo določene olajšave v primeru ukinitve varovanja pred tveganjem, vključno z začasno oprostitvijo od zahtev, da mora referenčna obrestna mera, ki je opredeljena kot varovana postavka, izpolnjevati ločeno opredeljive zahteve. Dopolnila standarda MSRP 7 Finančni instrumenti: dopolnila zahtevajo od podjetja razkritja, ki uporabnikom računovodskih izkazov omogočajo razumevanje učinka reforme referenčne obrestne mere na finančne instrumente in strategijo upravljanja s tveganji. Podjetje mora dopolnila uporabiti za nazaj, pri čemer pa mu ni treba preračunati podatkov preteklih obdobj.

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

- MSRP 16 Najemi-spremembe najemnin kot posledica pandemije koronavirusa Covid 19 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. junija 2020 ali kasneje in jih morajo podjetja uporabiti za nazaj. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena tudi pri pripravi računovodskih izkazov, ki jih na dan 28. maja 2020 poslovodstvo še ni odobrilo. Dopolnila omogočajo najemniku uporabo izjeme, da koncesije za najemnine, ki so neposredna posledica pandemije koronavirusa Covid-19, ni treba obračunati kot spremembe najema. Najemnik, ki uporabi izjemo, mora računovodsko obravnavati koncesije za najemnine, povezane s koronavirusom Covid-19, na enak način, kot če ne bi šlo za spremembo najema pod pogojem, da so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- sprememba najemnin ima za posledico spremembo nadomestila za najem, ki je ali enako ali manjše od zneska nadomestila neposredno pred spremembo;
- vsako znižanje najemnin vpliva samo na plačila, ki po prvotni pogodbi zapadejo v plačilo 30. junija 2021 ali prej;

- vsi drugi pogoji najema ostanejo bistveno nespremenjeni.

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

Standardi, ki še niso v veljavi in jih družba ni predčasno sprejela

- Dopolnila standarda MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 Naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige: Prodaja ali prispevek sredstev med naložbenikom in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom

Dopolnila obravnavajo znano neskladje med zahtevami standardov MSRP 10 in MRS 28 pri obravnavi prodaje ali prispevka sredstev med naložbenikom in njegovo pridruženo družbo ali skupnim podvigom. Glavna posledica dopolnil je, da podjetje pripozna celoten znesek dobička ali izgube kadar transakcija vključuje poslovanje (ne glede na to, ali se nahaja v hčerinski družbi ali ne). Za transakcije s sredstvi, ki jih podjetje ne uporablja pri poslovanju, podjetje pripozna le del dobička ali izgube tudi kadar se sredstva nahajajo v hčerinski družbi. V pričakovanju rezultatov projekta raziskave obračunavanja sredstev po kapitalski metodi je decembra 2015 Odbor za mednarodne računovodske standarde datum začetka veljavnosti standarda odložil za nedoločen čas. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

- MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov: Razvrstitev obveznosti med kratkoročne ali nekratkoročne (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. V odgovor na pandemijo koronavirusa Covid-19 je UOMRS odložil datum začetka veljavnosti za eno leto, tj. do 1. januarja 2023, da bi podjetjem zagotovil dovolj časa za izvedbo sprememb v razvrstitvi obveznosti. Dopolnila so podjetjem v pomoč pri odločanju,

ali naj v izkazu finančnega položaja dolg in druge obveznosti z negotovim datumom poravnave razvrstijo med kratkoročne ali nekratkoročne obveznosti in s tem zagotovijo večjo doslednost pri upoštevanju zahtev standarda. Dopolnila vplivajo na predstavitev obveznosti v izkazu finančnega položaja, ne spreminjajo pa obstoječih zahtev v povezavi z merjenjem ali obdobjem pripoznanja sredstev, obveznosti, prihodkov ali odhodkov ali informacij, ki jih podjetje razkrije o teh postavkah. Obenem dopolnila pojasnjujejo zahteve v povezavi z razvrstitvijo dolgov, ki jih lahko podjetje poravna z izdajo lastnih kapital-skih instrumentov. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

- MSRP 3 Poslovne združitve, MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva, MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva ter letne izboljšave 2018-2020 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1 januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. UOMRS je objavil naslednja omejena dopolnila standardov MSRP

- Dopolnila standarda MSRP 3 Poslovne združitve posodablja sklic v standardu MSRP 3 na temeljni okvir standardov računovodskega poročanja, ne spreminjajo pa računovodskih zahtev pri obračunavanju poslovnih združitve.
- MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva (dopolnila) Dopolnilo podjetju prepoveduje, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštelo izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo in zahteva pripoznanje izkupička od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.
- MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva (dopolnila) Dopolnila opredeljujejo stroške, ki jih podjetje za presojo o tem, ali je pogodba kočljiva, upošteva pri določanju stroškov izpolnitve pogodbe.

- Letne izboljšave 2018-2020 prinašajo neka-tera manjša dopolnila standardov MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 Finančni instrumenti in MRS 41 Kmetijstvo ter vključujejo nazorne primere k standardu MSRP 16 Najemi.

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

- MSRP 16 Najemi - koncesije za najemnine povezane s koronavirusom COVID-19 po 30. juniju 2021 (dopolnila)

Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja z začetkom 1. aprila 2021 ali kasneje, pri čemer je dovoljena zgodnja uporaba tudi v računovodskih izkazih, ki jih na dan objave dopolnil standarda poslovodstvo še ni odobrilo za objavo. Marca 2021 je Odbor za mednarodne računovodske standarde dopolnil pogoje za uporabo praktične izjeme v standardu MSRP 16, ki najemnikom omogoča, da spremembe koncesije za najemnine, ki so neposredna posledica pandemije koronavirusa Covid 19, ne obračunajo po smernicah standarda MSRP 16. Pri tem lahko podjetje uporabi praktično izjemo takrat, kadar znižanje najemnine vpliva le na plačila, ki po prvotni pogodbi zapadejo v plačilo 30. junija 2022 ali prej pod pogojem, da so izpolnjeni vsi ostali pogoji. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

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

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

Obenem vsebuje Stališče napotke in nazorne primere kot pomoč podjetjem pri uporabi koncepta pomembnosti in presoji o razkritju računovodskih usmeritev. Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

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

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

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

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

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

Evropska unija še ni odobrila dopolnil standarda.

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

Pomembne računovodske ocene in presoje

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

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

Oslabitev naložbenih nepremičnin:

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

Ocena vrednosti naložbenih nepremičnin

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

HOTELSKE NEPREMIČNINE

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

tokovi so diskontirani na datum ocenjevanja vrednosti.

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

POSLOVNI PROSTORI

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

STANOVANJA, ZEMLJIŠČA

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

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

Družba je sprejela naslednje računovodske presoje, ki pomembno vplivajo na določitev zneska in trenutka pripoznavanja prihodkov iz pogodb s kupci: Določitev trenutka izvršitve pogodbениh obveznosti

Prihodke od prodaje blaga in storitev Skupina v celoti pripoznava v trenutku prodaje. Od trenutka prodaje naprej Skupina nima več obvladovanja nad prodanim blagom ali storitvami.

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

Skupina 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.

fluktuacije zaposlenih, ocene smrtnosti in ocene rasti plač. Obveze za določene zasluge so zaradi kompleksnosti aktuarskega izračuna in dolgoročnega značaja postavke, občutljive za spremembe navedenih ocen.

Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice in druge pravice. Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi se izkazujejo dolgoročne premoženjske pravice, dolgoročno odloženi stroški razvijanja, dobro ime, dolgoročne aktivne časovne razmejitve in predujmi za neopredmetena dolgoročna sredstva. So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

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

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

Opredmetena osnovna sredstva

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

Opredmeteno osnovno sredstvo se na začetku ovrednoti po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna

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

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

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega sredstva je izkazana kot drugi poslovni prihodki ali drugi poslovni odhodki.

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

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

Naložbene nepremičnine

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

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

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

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

Ob začetnem pripoznanju je razvrstitev finančnih sredstev odvisna od značilnosti pogodbenega denarnega toka finančnega sredstva in poslovnega modela družbe 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 poštenu vrednosti, ki je (v primeru finančnega sredstva, ki ni pripoznano po poštenu 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 skupina 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 družbe do plačila, razen če družba takšne prihodke koristi za poplačilo dela stroškov v zvezi s finančnim sredstvom, pri čemer se ti dobički pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Lastniški instrumenti po pošteni vrednosti pred drugega vseobsegajočega donosa niso predmet slabitve.

Odprava pripoznanja

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

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

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

Družba oceni dokaze o oslabitvi terjatev. Vse pomembne terjatve se posamezno izmerijo za namen

posebne oslavitve. Če se oceni, da knjigovodska vrednost terjatve presega njeno pošteno, to je udenarjljivo 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 a 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.

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

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

Finančne obveznosti se ob začetnem pripoznanju razvrstijo med finančne obveznosti po poštenu 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 poštenu vrednosti. Dana in prejeta posojila ter obveznosti do dobaviteljev se prav tako pripoznajo po poštenu 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 poštenu vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po poštenu vrednosti prek poslovnega izida vključujejo finančne obveznosti namenjene trgovanju in finančne obveznosti, ki so ob začetnem pripoznanju merjene po poštenu 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 poštenu vrednosti prek poslovnega izida, so razvrščene v to skupino če, in samo če, so izpolnjen merila iz standarda MSRP 9. Družba nima finančnih obveznosti po poštenu vrednosti prek poslovnega izida.

Dana in prejeta posojila

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

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

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

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

Pobotanje finančnih instrumentov

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

Denarna sredstva

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

Kapital

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

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

Dolgoročno odloženi prihodki – državne podpore

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

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

Državne podpore

Državne podpore se na začetku pripoznajo v računovodskih izkazih kot odloženi prihodki, ko obstaja sprejemljivo zagotovilo, da bo družba podpore prejela in da bo izpolnila pogoje v zvezi z njimi. Državne podpore, prejete za kritje stroškov, se pripoznavajo 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 pripoznavajo strogo dosledno med drugimi prihodki iz poslovanja v dobi koristnosti posameznega sredstva.

Dolgoročni dolgovi

Dolgoročni 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 dolgoročnih dolgov, ki zapadejo v plačilo v letu dni, se izkaže med kratkoročnimi dolgovi. Če so dolgoročni 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.

Dolgoročni dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave, če o tem obstaja sporazum z upnikom. Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvorni vrednosti, zmanjšani za odplačilo glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Obresti od dolgoročnih 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 pripoznavanju se kratkoročni dolgovi ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin. Zamudne obresti od kratkoročnih dolgov so finančni odhodki. Če so dolgovi izraženi v tuji valuti, se prevrednotijo, če se spremeni valutni tečaj. Povečanje dolgov povečuje redne finančne odhodke, zmanjšanje pa redne finančne prihodke.

Dividende

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

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi povezano z zmanjšanjem sredstev ali povečanjem dolga in je to zmanjšanje moč zanesljivo izmeriti.

Razvrščeni so na poslovne in finančne odhodke.

Stroški se po naravnih vrstah razvrščajo med stroške materiala, storitev, dela, amortizacije in ostali stroški.

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

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

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

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

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

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

Terjatve za odloženi davek se preverjajo ob vsaki pripravi računovodskih izkazov in so pripoznane, če

je verjetno, da se bo v prihodnosti pojavil razpoložljiv obdavčljivi dobiček, iz katerega bo mogoče uporabiti začasne razlike.

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

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 3. 5. 2021 in 30.6.2021, ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Pojasnilo 3: Poročanje po odsekih

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

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

	v EUR
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	3.5.2021-30.6.2021
PRIHODKI OD POGODB S KUPCI	28.797
Prihodki iz pogodb s kupci	28.797
PRIHODKI OD NAJEMNIN	1.255.592
Prihodki od najemnin na domačem trgu do drugih	279.895
Prihodki od najemnin na domačem trgu do povezanih družb	975.697
SKUPAJ	1.284.388

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

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

v EUR

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

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroške vezane na delovanje nepremičnine (ogrevanje, voda, energija). Stroški se delno zaračunajo najemnikom.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

v EUR

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI		3.5.2021- 30.6.2021
Prihodki od odprave rezervacij		0
Drugi prih.povezani s posl.učinki (subvencije, dotacije, regresi)		16.977
Prevrednotovalni poslovni prihodki		0
Drugi poslovni prihodki		1.762
SKUPAJ		18.738

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

	v EUR
FINANČNI PRIHODKI	3.5.2021-30.6.2021
Finančni prihodki iz deležev	8.749
Finančni prihodki iz drugih naložb-vrednotenje FI Addico	8.749
Finančni prihodki iz danih posojil	4.452
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini - IP Central	4.452
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih-obresti TRR	0
SKUPAJ	13.202

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

	v EUR
FINANČNI ODHODKI	3.5.2021-30.6.2021
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	63.169
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank: SID, Addico	34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb-obveznica NLB	28.877
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	0
SKUPAJ	63.169

Pojasnilo 9: Davek od dohodka pravnih oseb in odloženi davek

v EUR

DAVEK IZ DOBIČKA	3.5.2021- 30.6.2021
Prihodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	1.316.328
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - zmanjšanje	0
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov - povečanje	0
Davčno priznani prihodki	1.316.328
Odhodki, ugotovljeni po računovodskih predpisih	1.156.823
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje	0
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - povečanje	0
Davčno priznani odhodki	1.156.823
RAZLIKA MED DAVČNO PRIZNANIMI PRIHODKI IN ODHODKI	159.506
Sprememba davčne osnove pri spremembah davčne osnove pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih	0
Povečanje davčne osnove za predhodno ugotovljene davčne olajšave	0
DAVČNA OSNOVA	159.506
DAVČNA IZGUBA	0
Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (največ do višine davčne osnove)	-100.489
OSNOVA ZA DAVEK	59.017
DAVEK (19%)	11.213
Efektivna davčna stopnja	3,6%

Davek od dohodka pravnih oseb:

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 3.5.2021-30.6.2021 poslovala z davčnim dobičkom v višini 159.506 EUR. Po odštetuju zmanjšanja davčen osnove znaša osnova za davek od dobička 59.017 EUR in odmerjen davek od dobička 11.213 EUR.

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

Odloženi davek:

v EUR

SPREMEMBA TERJATEV ZA ODLOŽENI DAVEK	3.5.2021- 30.6.2021
Stanje odloženih davkov 3.5.2021	0
Terjatev za odloženi davek iz odbitnih začasnih razlik	160.746
Zmanjšanje terjatev zaradi izrabe odbitnih začasnih razlik	0
Stanje odloženih davkov 30.6.2021	160.746

Pojasnilo 10: Čisti poslovni izid na delnico

	v EUR
Čisti poslovni izid na delnico	3.5.2021-30.6.2021
Čisti poslovni izid	309.038
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	0,17

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 3.5.2021 – 30.6.2021 ustvarila 0,17 EUR čistega poslovnega izida na delnico.

Pojasnilo 11: Neopredmetena sredstva

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

	v EUR	
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Dolgoročne premoženjske pravice	SKUPAJ
Nabavna vrednost		
Stanje 03.05.2021	647.265	647.265
Pridobitve	0	0
Odtujitve	0	0
Stanje 30.06.2021	647.265	647.265
Popravek vrednosti		
Stanje 03.05.2021	567.707	567.707
Odtujitve	0	0
Amortizacija	18.621	18.621
Stanje 30.06.2021	586.329	586.329
Neodpisana vrednost 03.05.2021	79.558	79.558
Neodpisana vrednost 30.06.2021	60.936	60.936

Pojasnilo 12: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 3.5.2021-30.6.2021:**

v EUR

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Druge naprave in oprema	Umetniška dela in OS kulturne in zgodovinske vrednosti	Oprema in druga OOS v pridobivanju	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost						
Stanje 03.05.2021	10.832.638	534.693	12.015	139.509	11.518.855	11.518.855
Pridobitve	0	0	0	0	0	0
Odtujitve	0	0	0	0	0	0
Stanje 30.06.2021	10.832.638	534.693	12.015	139.509	11.518.855	11.518.855
Popravek vrednosti						
Stanje 03.05.2021	9.186.157	0	0	0	9.186.157	9.186.157
Odtujitve	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	91.677	0	0	0	91.677	91.677
Stanje 30.06.2021	9.277.835	0	0	0	9.277.835	9.277.835
Neodpisana vrednost 03.05.2021	1.646.480	534.693	12.015	139.509	2.332.698	2.332.698
Neodpisana vrednost 30.06.2021	1.554.803	534.693	12.015	139.509	2.241.020	2.241.020

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 30.6.2021 znaša 2.252.037 EUR. Največji del opredmetenih osnovnih sredstev predstavljajo druge naprave in oprema ter umetniška dela,

kot so del umetniške zbirke, ki se nahaja v hotelih.

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

Pojasnilo 13: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin:**

v EUR

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
Stanje 03.05.2021	4.275.643	84.149.753	111.139	88.536.535
Pridobitve	0	0	0	0
Odtujitve	0	0	0	0
Stanje 30.06.2021	4.275.643	84.149.753	111.139	88.425.396
Popravek vrednosti				
Stanje 03.05.2021	0	50.313.182	0	50.313.182
Odtujitve	0	0	0	0
Amortizacija	0	482.528	0	482.528
Stanje 30.06.2021	0	50.795.710	0	50.795.710
Neodpisana vrednost 03.05.2021	4.275.643	33.836.571	111.139	38.223.353
Neodpisana vrednost 30.06.2021	4.275.643	33.354.043	111.139	37.740.825

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

Na dan 30.6.2021 je bila opravljena ocena poštene

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

Nepremičnina	Neodpisana vrednost	Ocenjena poštena vrednost	Ocenjena poštena vrednost, zmanjšana na stroške prodaje	Datum ocene vrednosti
Hotelske nepremičnine	30.683.620	86.302.000	85.440.000	30.6.2021
Poslovne nepremičnine	10.658.495	14.962.000	14.811.000	30.6.2021
	41.342.115	101.264.000	100.251.000	

Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. Poslovne nepremičnine obsegajo pisarniški kompleks na Pražakovi 4, pisarni v stolpnici Delo na Dunajski 5, Modno hišo, pisarne na Miklošičevi cesti 1, objekt Nomago, casino Lev, Stanovanje na Nazorjevi ulici 4, trgovski lokal na Dalmatinovi ulici 4a, parkirna mesta v PH Kozolec ter parcelo v Stanežičah. Pri ocenah vrednosti poslovnih nepremičnin so upoštevane dejansko sklenjene najemne pogodbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin. Mera kapitalizacije je znašala med 7,31% in 7,56%. Poštena vrednost je

bila določena na osnovi metod vrednotenja, ki sodijo v nivo 3 določanja poštene vrednosti. Definicija nivoja 3 je razkrita v Pojasnilu 29: Finančni instrumenti in tveganja in sicer pod točko e) Poštena vrednost

Skoraj vse nepremičnine so oddane v najem najemnikom na podlagi dolgoročnih najemnih pogodb pod tržnimi pogoji in z vključenimi inflacijskimi klavzulami. Družba Equinox d.d. na trgu spremlja višino tržnih najemnin ter trende na področju nepremičnin. Na podlagi pridobljenih ocen vrednosti nepremičnin je bila na otvoritveno stanje dne 3.5.2021 opravljena slabitev naložbene nepremičnine The Fuzzy Log. Vrednost oslabitve je znašala 1,59 mio EUR.

Pojasnilo 14: Dolgoročne finančne naložbe

v EUR

DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 30.06.2021	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge		30.06.2021	3.05.2021
Naložbe v druge delnice in deleže	792.693	0	792.693	624	792.693	792.069
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	792.693	0	792.693	624	792.693	792.069
Dolgoročno dana posojila družbam v skupini	0	3.404.168	0	0	3.404.168	3.014.458
SKUPAJ dolgoročna posojila	3.404.168	3.404.168	0	0	3.404.168	3.014.458
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	4.196.861	3.404.168	792.693	624	4.196.861	3.806.527

Dolgoročne finančne naložbe so 30.6.2021 znašale 792.693. Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 792.693 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. med dolgoročnimi finančnimi naložbami beleži tudi dolgoročno dano posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 3.404.168 EUR.

Posojilo je zavarovano z menicami, hipoteko na nepremičnini hotel Central, ki je v lasti družbe IP Central d.o.o. in garantnim pismom ki ga je matična družba Union Hotels Collection d.d. podpisala in s katerim posojilodajalcu družbi Equinox nepremičnine d.d. jamči za poplačilo posojila.

Pojasnilo 15: Dolgoročne poslovne terjatve

v EUR

DOLGOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Dolgoročne poslovne terjatve na dan 30.6.2021	Dolgoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih		30.06.2021	3.05.2021
Druge dolgoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	741	0	741	741	741	0
SKUPAJ dolgoročne poslovne terjatve	741	0	741	741	741	0

Dolgoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

Pojasnilo 16: Terjatve za odložene davke

v EUR

TEJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK	Stanje odloženega davka na dan 30.6.2021	Zmanjšanja / odtujitve	Povečanja / pridobitve	Knjigovodska vrednost	
				30.06.2021	3.05.2021
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	160.746	0	160.746	160.746	0
SKUPAJ terjatve za odloženi davek	160.746		160.746	160.746	0

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

Pojasnilo 17: *Kratkoročne finančne naložbe*

v EUR

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 30.06.2021	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Odtujitev / zmanjšanje	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge		30.06.2021	3.05.2021
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	389.711	0	389.711
SKUPAJ kratkoročna posojila	0	0	0	389.711	0	389.711
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	0	0	0	389.711	0	389.711

Družba na dan 30.6.2021 nima kratkoročnih finančnih naložb. V obdobju 3.5.2021-30.6.2021 je bil kratkoročni del posojila družbi IP Central d.o.o. zaradi podpisa aneksa k posojilni pogodbi prerazporejen med dolgoročne finančne naložbe.

Pojasnilo 18: *Kratkoročne poslovne terjatve*

v EUR

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne terjatve na dan 30.6.2021	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			Popravek vrednos- ti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini -Union hotels collection d.d.	v sku- pini -IP Central	drugih		30.06.2021	3.05.2021
Kratkoročne terjatve do kupcev	3.955.962	3.660.000	24.355	271.607	0	3.955.962	283.896
-od tega že zapadle na dan 30.06.2021	191.312	0	24.355	166.957		191.312	
Kr.nezaračunani prihodki do povezane družbe Union Hotels Collection	0	0	0	0		0	7.838.814
Druge kratkoročne poslovne terjatve - vstopni DDV	21.836	0	0	21.836	0	21.836	0
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	3.977.798	3.660.000	24.355	293.443	0	3.977.798	8.122.710

Pojasnilo 19: Druga kratkoročna sredstva

v EUR

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	30.06.2021	3.05.2021
Kratkoročno nezaračunani prihodki	0	2.033.333
SKUPAJ	0	2.033.333

Pojasnilo 20: Denarna sredstva

v EUR

Denarna sredstva	30.06.2021	3.05.2021
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	8.187.798	0
SKUPAJ	8.187.798	0

Denarna sredstva na dan 30.6.2021 predstavljajo denar na računu pri poslovni banki. Na dan vpisa družbe v sodni register dne 3.5.2021 družba še ni imela odprtega bančnega računa zato ni imela denarnih sredstev

na računu. Denarna sredstva, ki so na podlagi delitvenega načrta pripadla družbi Equinox nepremičnine, d.d. so na dan 3.5.2021 izkazana kot kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini.

Pojasnilo 21: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2021 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba v letu 2021 ni odkupila lastnih delnic.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 3.5.2021 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 30.6.2021 in so bile prenesene z oddelitvijo iz družbe Union Hotels Collection d.d.

Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

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

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

v EUR

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	30.06.2021	Oblikovanje	Odprava	3.05.2021
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	488.356	624	0	487.733
SKUPAJ	488.356	624	0	487.733

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

Pojasnilo 22: Odloženi prihodki

v EUR

Odloženi prihodki	Odloženi prihodki	
	Prejete državne podpore	
Stanje 03.05.2021	183.937	
Oblikovanje	0	
Druga povečanja	0	
Koriščenje	11.287	
Odprava	0	
Druga zmanjšanja	0	
Stanje 30.06.2021	172.651	

Pojasnilo 23: Finančne obveznosti

v EUR

Finančne obveznosti	Stanje dolga	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga
	30.06.2021	v obdobju od 1.7.2021 do 30.06.2022	v obdobju od 1.7.2022 do 31.12.2022	od 2023 dalje	3.05.2021
Dolgoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank	5.486.367	0	245.454	5.240.913	8.568.185
Dolgoročne finančne obveznosti do bank - SID banka	3.000.000	0	0	3.000.000	0
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	8.486.367	0	245.454	8.240.913	8.568.185
Druge dolgoročne finančne obveznosti- obrestna kapica Addiko	203.009	0	0	203.009	0
Druge dolgoročne finančne obveznosti- obveznica	5.000.000	0	0	5.000.000	5.000.000
Druge dolgoročne finančne obveznosti do bank	5.203.009	0	0	5.203.009	5.000.000
Dolgoročne finančne obveznosti	13.689.376	0	245.454	13.443.922	13.568.185
Kratkoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank	490.908	245.454	245.454	0	702.762
Kratkoročne finančne obveznosti do bank - SID banka	1.842	1.842	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	492.750	247.296	245.454	0	702.762

Druge kratkoročne finančne obveznosti- obrestna kapica Addiko	9.473	9.473	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti- obveznica	0	0	0	0	144.384
Druge kratkoročne finančne obveznosti do bank	9.473	9.473	0	0	144.384
Kratkoročne finančne obveznosti	502.223	256.769	245.454	0	847.146
SKUPAJ	14.191.599	256.769	490.908	13.443.922	14.415.331

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

Finančne obveznosti do SID banke d.d. v skupnem znesku 3.000.000,00 EUR na dan 30.6.2021 so zavarovane s hipoteko na prvem mestu na nepremičnini – pisarniški prostori na Pražakovi ulici 4 v Ljubljani. Finančne obveznosti iz naslova izdanih obveznic niso posebej zavarovane .

Pogodbena določila z banko vključujejo tudi bančne zaveze, ki so bile dogovorjene z družbo Hoteli Union pred oddelitvijo družbe in niso prilagojeni poslovanju

nove družbe. Poslovodstvo ocenjuje, da obstaja pomembno tveganje, da družba finančnih zavez na dan 31.12.2021 družba ne bo izpolnjevala v kolikor se ne bo dogovorila z obema poslovnima bankama za korekcijo pogodbenih določil glede bančnih zavez, ki bodo prilagojene na poslovanje nove družbe.

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice na dan 30.6.2021 znašajo 5.000.000,00 EUR. Celotna glavnica zapade v plačilo v enkratnem znesku ob zapadlosti 24.6.2023. Obrestna mera znaša 3,40% fiksno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v koledarskem letu. Prvič so obresti zapadle v plačilo 24.6.2021 in so bile v celoti plačane.

GIBANJE SPREMEMB OBVEZNOSTI V LETU 2021, KI IZHAJAJO IZ FINANCIRANJA

v EUR

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	3.05.2021	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	30.06.2021
Kratkoročne finančne obveznosti	847.146	344.923	0	502.223
Dolgoročne finančne obveznosti	13.568.185	-121.191	0	13.689.376
Skupaj obveznosti iz financiranja	14.415.331	223.732	0	14.191.599

Pojasnilo 24: Poslovne obveznosti

v EUR

POSLOVNE OBVEZNOSTI	30.06.2021	3.05.2021
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	79.196	67.228
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini kot dobaviteljev	41.156	0
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	453.328	571.692
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	494.484	571.692
Kratkoročne obveznosti iz naslova pogodb s kupci	780	0
Skupaj kratkoročne obveznosti iz naslova pogodb s kupci	780	0
Kratkoročne obveznosti do države	713.573	23.249
Ostale kratkoročne poslovne obveznosti - družbe v skupini Union Hotels Collection	488.186	0
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke - družbe v skupini Union Hotels Collection	376.912	25.030
Kratkoročne poslovne obveznosti za vnaprej vračunane stroške oz. odhodke - druge družbe	38.260	0
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.616.931	48.279
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	2.112.195	619.970

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

v EUR

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2021
Izvršna direktorja	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
SKUPAJ	0

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

Pojasnilo 26: Znesek porabljen za revizorje

		v EUR
Znesek porabljen za revidiranje - revidiranje/preiskavo letnega poročila		2021
Revidiranje računovodskih izkazov na dan 30.6.2021 Equinox d.d.		20.000
SKUPAJ		20.000

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

Pojasnilo 27: Pogojna sredstva in obveznosti

		v EUR	
Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca		30.06.2021	3.05.2021
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)		15.438.261	15.438.261
SKUPAJ zabilančna evidenca		15.438.261	15.438.261

Na 30.6.2021 ima Equinox na strani obveznosti izdane obveznice, posojilo pri SID in ADDIKO banki. Obveznica ni posebej zavarovana. Stanje posojila pri Addiko bank na 30.6.2021 je 5.977.275,00 EUR. Kredit je zavarovan s hipoteko na hotelu Lev. Union hoteli d.d. so v letu 2020 pri SID najeli 2 posojili v skupni višini 5.975.000,00 EUR.

Obe posojili sta zavarovani s hipoteko na nepremičnini na Pražakovi 4, ki je v lasti družbe Equinox nepremičnine d.d.

Equinox d.d. je družbi IP Central d.o.o. odobril posojilo, ki je zavarovano s 15 blanco menicami. Stanje posojila na 30.6.2021 znaša 3.404.168,38 EUR.

Pojasnilo 28: Transakcije s povezanimi strankami

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

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

njena odvisna družba IP Central, d. o. o. (družba UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ima 100-odstotni poslovni delež v družbi IP Central d. o. o.). Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d. d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d., IP Central d.o.o., UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX PARTNERS, d.o.o. pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v letu 2020 ni bilo.

v EUR

Transakcije s povezanimi strankami	AXOR holding d.d.	IP CENTRAL d.o.o.	Union Hotels Collection d.d.	Euinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI					
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	0	0	0	0	0
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	130	8.900	966.667	0	975.697
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	4.452	0	0	4.452
SKUPAJ	130	13.352	966.667	0	980.149
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI					
Stroški storitev v skupini	0	0	0	67.396	67.396
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	67.396	67.396
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE					
Dolgoročna posojila dana družbam v skupini	0	3.404.168	0	0	3.404.168
Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	24.355	3.660.000	0	3.684.355
SKUPAJ	0	3.428.523	3.660.000	0	7.088.523
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI					
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	865.142	41.111	906.254
SKUPAJ	0	0	865.142	41.111	906.254
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND					
Izplačilo dividend za poslovno leto ...	0	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0	0

Pojasnilo 29: Finančni instrumenti in tveganja

> Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

v EUR

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	30.06.2021	3.05.2021
Dana posojila	3.404.168	3.404.168
Neto terjatve do kupcev	3.955.962	8.122.710
Denarna sredstva in depoziti	8.187.798	0
Sredstva iz pogodb s kupci	0	0
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	792.693	792.069
Skupaj	16.340.621	12.318.948

Dana posojila:

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

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

usklajenostjo terjatev po ročnosti z obveznostmi in pravočasnim pridobivanjem ustreznih oblik zavarovanj za zaščito terjatev. Stalno spremljamo boniteto poslovnih partnerjev ter povprečno dobo vezave terjatev do kupcev ter s sprotno izterjavo, opominjanjem in s sodno izterjavo zapadlih terjatev prispevamo k izboljšanju plačilne discipline kupcev.

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

Zapadlost terjatev do kupcev:

v EUR

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	30.06.2021	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 30.06.2021
nezapadle	3.764.650	0
do 30 dni	84.943	0
od 31 do 60 dni	7.113	0
od 61 do 90 dni	19.908	0
nad 90 dni	79.347	0
Stanje 31.12.	3.955.962	0

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

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

› Likvidnostno tveganje

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

› planiranje likvidnosti – denarnih tokov,

- › sprotno spremljanje uresničevanja denarnega toka,
- › likvidnostna rezerva,
- › kreditiranje znotraj skupine,
- › izterjava in unovčevanje terjatev,
- › zavarovanje terjatev,
- › prilaganje predvidenega investiranja in dezinvestiranja.

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

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je ob zapadlosti obstoječih posojil prisotno. Za zagotovitev kratkoročne in dolgoročne likvidnosti je upravni odbor izvedel vse potrebne ukrepe. Družba na presečni dan 30.6.2021 razpolaga denarnimi sredstvi ki presegajo 8,4 mio EUR, poleg tega redno prejema plačila najemnin tako da ocenjuje, da je tveganje likvidnosti in dolgoročne plačilne sposobnosti izjemno nizko.

v EUR

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 30.06.2021	Knjigovodska vrednost	Skupaj	Pogodbeni denarni tokovi			
			1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Dolgoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	8.486.367	8.802.591	22.084	512.688	3.240.220	5.027.599
Nekratkoročne finančne obveznosti - obrestna kapica	203.009	309.169	37475	37475	112425	121.794
Nekratkoročne finančne obveznosti - obveznica	5.000.000	5.510.000	342.794.52	5.167.205	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	490.908	490.908	490.908	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil	1.842	1.842	1.842	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti - obrestna kapica	9.473	9.473	9.473	0	0	0
Skupaj	14.191.599	15.112.668	893.262	5.717.368	3.352.645	5.149.393

Obrestno tveganje

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

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

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

v EUR

Finančni instrumenti po fiksni obrestni meri	30.06.2021	3.05.2021
Finančna sredstva	4.196.238	4.196.238
Finančne obveznosti	5.000.000	5.000.000
Finančni instrumenti po variabilni obrestni meri	30.06.2021	3.05.2021
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	9.180.284	9.627.185

Obrestno tveganje	Višina obresti v EUR	Pon. povprečna obrestna mera v %
Dejanski odhodki financiranja iz naslova obresti v letu 2021	63.169	1,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1 odstotno točko	102.650	2,60%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1 odstotno točko	23.688	0,60%
Odhodki v primeru povečanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	122.389	3,10%
Odhodki v primeru zmanjšanja obrestne mere za 1,5 odstotne točke	3.948	0,10%

Tečajno tveganje

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

Upravljanje s kapitalom

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

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

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

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

v EUR

FINANČNA STABILNOST	30.06.2021	3.05.2021
Finančne obveznosti	14.180.284	14.627.185
Denarna sredstva	8.187.798	0
Neto finančne obveznosti	5.992.487	14.627.185
EBITDA	802.299	1.540.035
Finančna stabilnost (v %)	7,47	9,50

Za obdobje 3.5.2021-30.6.2021 je zaradi kratkega časovnega obdobja izračun nerelevanten.

➤ Poštena vrednost

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

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

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

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

- raven 1: poštene vrednosti izhajajo iz tržnih cen (brez njihovih prilagoditev) na aktivnih trgih vrednostnih papirjev,
- raven 2: poštene vrednosti so neposredno ali posredno izpeljane iz drugih virov na trgu, ki jih je mogoče spremljati, razen tržnih cen na aktivnih trgih vrednostnih papirjev in
- raven 3: poštene vrednosti izhajajo iz tehnik vrednotenja, ki temeljijo na virih, ki jih na trgih ni mogoče spremljati

POŠTENA VREDNOST	Knjigovodska vrednost 30.6.2021	raven 1
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	792.693	0
Za prodajo razpoloživa finančna sredstva	792.693	
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	15.547.928	0
Dana posojila	3.404.168	
Poslovne terjatve do kupcev	3.955.962	
Sredstva iz pogodb s kupci	0	
Denarna sredstva in depoziti	8.187.798	
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	14.674.769	0
Finančne obveznosti	14.180.284	
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	494.484	

3.1.4 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

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

raven 2	raven 3	SKUPAJ 30.6.2021	Knjigovodska vrednost 03.05.2021	raven 1	raven 2	raven 3
0	792.693	792.693	792.069	0	0	792.069
	792.693	792.693	792.069	0	0	792.069
0	15.547.928	15.547.928	11.526.879	0	0	11.526.879
	3.404.168	3.404.168	3.404.168	0	0	3.404.168
	3.955.962	3.955.962	8.122.710	0	0	8.122.710
	0	0	0			0
	8.187.798	8.187.798	0	0	0	0
0	14.674.769	14.674.769	15.198.876	0	0	15.198.876
	14.180.284	14.180.284	14.627.185	0	0	14.627.185
	494.484	494.484	571.692	0	0	571.692

3.1.5 IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVNEGA ODBORA

Upravni odbor potrjuje računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 3.5.2021-30.6.2021.

Upravni odbor UNION HOTELI d. d., zagotavlja, da je nerevidirano medletno poročilo družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. skupaj z vsemi sestavnimi deli, vključno z računovodskim poročilom in izjavo o upravljanju družbe, sestavljeno in objavljeno skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

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

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

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

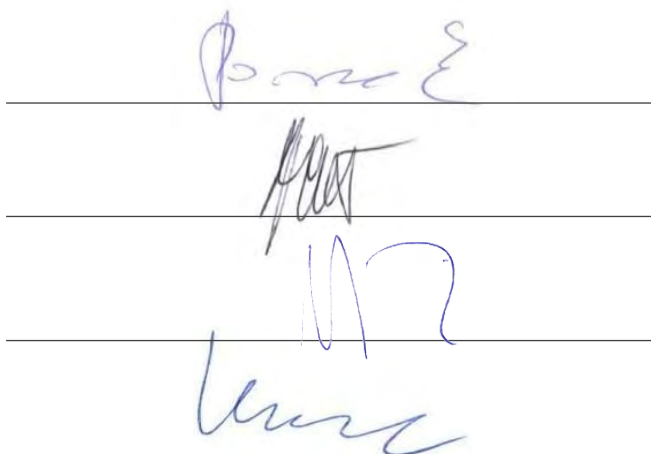
UPRAVNI ODBOR:

Tadej Počivavšek, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednice

Matej Rigelnik, član

Peter Krivc, član



V Ljubljani, 30.09.2021



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: Tadej Počivavšek

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Član: Peter Krivc

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotirni sistem upravljanja.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

