



NEREVIDIRANO POLLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 1.1. do 30.6.2022

2022

EQUINOX





Kazalo



1.	UVOD	4
1.1	KLJUČNI PODATKI	4
1.2	PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	6
1.3	UVODNA POJASNILA	7
1.4	IZJAVA O ODGOVORNOSTI	7
1.5	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	9
1.6	IZJAVA O UPRAVLJANJU	10
1.7	IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB	12
2.	POSLOVNO POROČILO	13
2.1	Gospodarska slika	13
2.2	Lastniška struktura in delnica	14
2.3	Poročilo o poslovanju	15
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2022	19
2.5	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	20
2.6	Pričakovan razvoj v bodoče	20
2.7	Posli s povezanimi osebami	22
2.8	Upravni odbor in izvršni direktorji	22
2.9	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	24
	2.9.1 Strateška in poslovna tveganja	25
	2.9.2 Operativna tveganja	26
	2.9.3 Finančna tveganja	27
2.10	TRAJNOSTNI RAZVOJ	29
	2.10.1 Razvoj in raziskave	29
	2.10.2 Družbena odgovornost	29
	2.10.3 Skrb za okolje	29
	2.10.4 Kakovost poslovanja	30
	2.10.5 Komuniciranje z interesnimi skupinami	30
3.	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	32
3.1	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	32
	3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	32
	3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	33
	3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	34
	3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA	36
	3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV	37
	3.1.6 POJASNILA K POLLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	38
	3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	69
	3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA	70
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	72

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Čisti prihodki od prodaje	1.635	1.590	1.693	1.499
EBITDA	1.180	1.165	1.026	1.051
- EBITDA marža	72,2%	73,2%	60,6%	70,1%
FFO	1.224	1.156	1.117	872
- na delnico	0,68	0,64	0,62	0,49

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

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)						
Knjigovodska vrednost	30.6.2022		31.3.2022		31.12.2021	
Sredstva	56.363	100%	54.860	100%	55.039	100%
- opredmetena osnovna sredstva	2.723	4,8%	2.827	5,2%	2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	38.189	67,8%	34.358	62,6%	34.841	63,3%
Kapital	40.784	72,4%	40.411	73,7%	40.060	72,8%

Poštena vrednost						
Sredstva	129.665	100%	118.940	100%	118.509	100,0%
- hotelske nepremičnine	93.214	71,9%	86.302	72,6%	86.302	72,8%
- ostale nepremičnine	21.001	16,2%	14.962	12,6%	14.962	12,6%
- ostale naložbe	15.450	11,9%	17.676	14,9%	17.245	14,6%
Kapital	114.087	88,0%	104.490	87,9%	103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	114.087		104.490		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	63,6		58,2		57,7	

Sprememba glede na pretekli kvartal 9,2%

Sprememba glede na 31.12.2021 10,2%

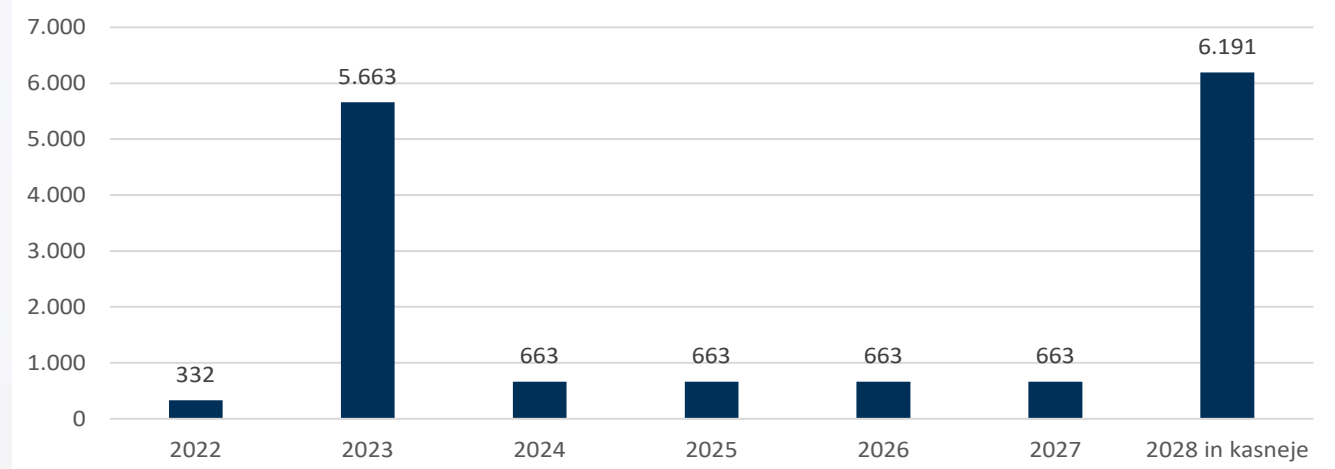
Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2022

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	93.214	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.001	18,4%
Skupaj:	114.215	100%

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

Finančni dolg

	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
(v 000 EUR)	14.855	13.736	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.985	6.297	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.640	5.092	6.305
Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
(v 000 EUR)	114.087	104.490	103.530
LTV - primarna likvidnost	6,1%	6,0%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	4,9%	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti

1.2 PREDSTAVITEV DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Splošni podatki na dan 30.6.2022

Firma:	EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d.
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Dunajska cesta 5, 1000 LJUBLJANA
Velikost:	velika družba
Šifra dejavnosti (SKD):	68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
Pravnoorganizacijska oblika:	Delniška družba, d. d.
Matična številka:	8847657000
Davčna številka:	SI16708938
Ustanovljeno leta:	2021
Vpis v sodni register:	Družba je bila dne 3.5.2021 vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, številka registrskega vložka 2021/12285 kot delniška družba
Osnovni kapital:	5.691.826,00 evrov
Število delnic:	1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z oznako EQNX
Število lastnih delnic:	družba nima v lasti lastnih delnic
Sistem upravljanja:	Enotirni sistem upravljanja
Organi družbe:	Skupščina delničarjev
Upravni odbor	
Predsednik upravnega odbora:	Peter Krivc
Izvršni direktor:	Matej Rigelnik
Število zaposlenih:	Družba na dan 30.6.2022 nima zaposlenih
Obvladujoča družba:	Axor holding, upravljanje družb, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana ima 75,45% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. se vključuje v konsolidirane računovodske izkaze družbe Axor holding, upravljanje družb d.d.
Odvisne družbe:	Družba nima odvisnih družb;
Podružnice:	Družba nima podružnic;

1.3 UVODNA POJASNILA

V skladu z veljavno zakonodajo in na podlagi Pravil Ljubljanske borze, d. d. ter priporočil javnim delničnim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja neevidirano polletno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 1.1. – 30.6.2022.

Polletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2022, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP).

Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 1.1.-30.6.2022 je nerevidirano.

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

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

1.4 IZJAVA O ODGOVORNOSTI

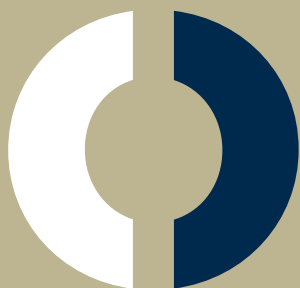
Izvršni direktor kot odgovorna oseba za pripravo Polletnega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 1.1. – 30.6.2022 po najboljšem vedenju izjavljam:

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

Izvršni direktor Matej Rigelnik sem seznanjen in se strinjam z vsebino sestavnih delov polletnega poročila o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje januar – junij 2022 .

Izvršni direktor: Matej Rigelnik

V Ljubljani, 28.7.2022



1.5 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke in spoštovani delničarji,

V veliko veselje in čast mi je, da lahko po tej poti delim z vami vse pozitivne stvari, ki so se zgodile v zadnjih 6 mesecih. Družba Equinox, ki je najmlajša borzna družba na Ljubljanski Borzi, je nastala pred nekaj več kot letom dni. V tem času smo, tako kot smo to tudi napovedali, izpeljali celo vrsto strateških projektov za katere verjameмо, da bodo dolgoročno izjemno pozitivno vplivali na poslovanje družbe. V zadnjih 12 mesecih smo tako uspešno izvedli kotacijo delnic EQNX na ljubljanski borzi, popolnoma prestrukturirali finančne obveznosti, lastniško skonsolidirali poslovno stavbo Delo ter sklenili dve izjemno pomembni najemni pogodbi na področju hotelirstva. Verjamemo, da smo s tem v izjemno kratkem

času izvedli eno največjih poslovnih, organizacijskih ter finančnih prestrukturiranj v zgodovini slovenskega kapitalskega trga. S ponosom lahko ugotovimo, da je poslovni model družbe Equinox postal skladen in primerljiv z najvišjimi mednarodnimi standardi poslovanja tovrstnih družb. Na tem mestu se vam bi rad v imenu družbe, celotne ekipe in svojem imenu iskreno zahvalil za vaše zaupanje. Ponosni smo, da smo to pot lahko prehodili z vami!

Izvršni direktor, Matej Rigelnik
V Ljubljani, 28.7.2022



1.6 IZJAVA O UPRAVLJANJU

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. v skladu s petim odstavkom 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe za obdobje 1.1.2022 – 30.6.2022.

Organi vodenja in upravljanja družbe izjavljajo, da je bilo upravljanje družbe v obdobju 1.1.2022 – 30.6.2022 skladno s Statutom družbe ter veljavnimi zakoni in drugimi predpisi.

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

Sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

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

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.

d. je na dan 30. 6. 2022 znašal 5.691.826,00 EUR in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in so uvrščene na organiziran trg Ljubljanske borze. Vse delnice imajo glasovalno pravico. Vrednostnih papirjev, ki nimajo glasovalnih pravic in bi zagotavljali posebne kontrolne pravice posameznim imetnikom, družba ni izdala.

Politika raznolikosti

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

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

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

Sestava in delovanje organov delniške družbe

Skupščina

Skupščino sestavljajo vsi delničarji.

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

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

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

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

UPRAVNI ODBOR:

Peter Krivc, predsednik

Tadeja Čelar, namestnica predsednika

Matej Rigelnik, član

V Ljubljani, 28.7.2022

upravnega odbora in drugih primerih, če tako določa zakon ali statut družbe.

Upravni odbor in revizijska komisija

V letošnje letu ni prišlo do sprememb.

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

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

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

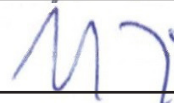
- > Jan Grižon – predsednik
- > Darinka Jagarinec – zunanja članica

Do objave tega poročila je revizijska komisija v v obdobju 1.1. - 30.6.2022 zasedala na eni seji na kateri je sprejela letno poročilo o poslovanju za leto 2021.

Družba ima enega izvršnega direktorja, g. Mateja Rigelnika.

V Ljubljani, 28.7.2022





1.7 IZJAVA O SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI KODEKSA UPRAVLJANJA JAVNIH DELNIŠKIH DRUŽB

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

Upravni odbor in izvršni direktor družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. izjavljajo, da so v obdobju 1.1. – 30.6.2022 spoštovali načela in priporočila Kodeksa.

V nadaljevanju pojasnjujemo posamezna odstopanja od Kodeksa.

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

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

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

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

Člani upravnega odbora za svoje delo ne prejemajo plačil (točka 17). V okviru upravnega odbora deluje revizijska

komisija, medtem ko upravni odbor drugih komisij ni oblikoval. Družbo vodi upravni odbor (točka 19 – vodenje družbe) ki je na izvršnega direktorja prenesel izrecna pooblastila in navodila za vodenje in opravljanje nalog. V skladu s statutom družbo zastopa izvršni direktor.

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

Družba zagotavlja transparentnost poslovanja na način, da delničarje in druge deležnike družbe pravočasno in natančno obvešča prek sistema Seonet, ki zagotavlja enakopravno obravnavo vseh deležnikov (priporočilo 29). Družba sledi objavam po časovnici finančnega koledarja, ki ga objavi pred začetkom poslovnega leta.

Podatki iz prilog C3 in C4 Kodeksa o sestavi in višini prejemkov niso razkriti, ker upravni odbor za svoje delo ne prejema nobenih plačil. Tudi variabilnega dela plače družba v letu 2022 ni izplačala.

V Ljubljani, 28.7.2022

2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Gospodarska slika

Gospodarske razmere v evrskem območju so bile v prvem polletju solidne kljub vojni v Ukrajini, uvedenim sankcijam proti Rusiji ter višji inflaciji. Kratkoročne napovedi so v takšnih razmerah zelo otežene, dejstvo pa je, da so izgledi poslabšani. Evropsko gospodarstvo sicer nadaljuje pot postopnega, neenakomernega, a še vedno pozitivnega okrevanja. K temu so pomagali tudi podporni ukrepi ekonomskih politik, žal se le ti v letošnjem letu večinoma iztekajo. Turizem, kot pomemben del naše poslovne dejavnosti, beleži pa po drugi strani skokovito rast. Število prihodov in nočitev turistov v Ljubljani v prvi polovici leta je v primerjavi z letom predtem znatno višje, indeks rasti znaša celo 778 (vir: Turistični informativni center / TIC). S predhodno stabilizacijo epidemioloških razmer, sproščanjem omejitvenih ukrepov in večjim optimizmom glede izhoda iz krize, se je turistična aktivnost v prvem polletju 2022 dodobra obnovila in se močno približuje rekordni iz leta 2019. Kot zanimivost revija potovalne mreže Vituoso je Slovenijo uvrstila celo med top 10 destinacij za obisk v letu 2022 ter še posebej izpostavila Ljubljano kot priporočljivo destinacijo za obisk.

Poslabšanje razmer v mednarodnem okolju se kaže v zniževanju napovedi letošnje gospodarske rasti v evrskem območju, pri čemer se nadaljujejo težave v dobavnih verigah in višji inflacijski pritiski, manj spodbudna pa postaja tudi vrednost kazalnika gospodarske klime. Inflacija v evrskem območju je kljub državnim posegom za blaženje visoke rasti cen energentov junija dosegla 8,6 %, poleg energentov pa se povečuje tudi prispevek cen hrane.

Razpoložljivi podatki za domače gospodarstvo zaenkrat kažejo na nadaljevanje gospodarske rasti v drugem četrtletju, a vsi podatki niso enoznačni in se postopoma poslabšujejo. Gospodarska klima se je junija poslabšala, pri čemer se povečuje pesimizem potrošnikov glede razmer v naslednjih 12 mesecih. Domača inflacija je junija pospešila na 10,8 %, poleg energentov pa so se najbolj okrepile cene hrane. Dodatna zaostritev razmer na svetovnih surovinskih trgih po izbruhu vojne v Ukrajini pritisla na njihove končne cene, ki so bile medletno višje za 36,4 % oziroma 10,6 %, skupno pa pojasnjujejo skoraj dve tretjini medletne inflacije (Vir: Banka Slovenije Polletno poročilo 2022).

Če je turizem v Sloveniji še leta 2019 predstavljal 10,6% slovenskega BDP prevedeno v EUR-e je to pomenilo ustvarjenih 5,2 milijarde EUR prihodkov se je v letu 2020 omenjeni delež znižal na 6,5% ustvarjenega BDP z ustvarjenimi prihodki v višini 3 milijarde EUR, lani pa se je delež znižal celo samo na 5,3% ustvarjenega BDP. Upad turističnih prihodkov je tako znašal 42,3%, upad bi bil seveda še bistveno višji če ne bi vlada za vse slovenske državljane uvedla t.i. turističnih bonov. Če so tuji gostje k ustvarjenemu slovenskemu izvozu prispevali 2,9 milijarde EUR kar je predstavljalo 7% slovenskega izvoza v letu 2019 se je leta 2020 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). Slovenija se uvršča med zgornjih 25% držav sveta po indeksu konkurenčnosti v turizmu, kar je pa v sedanjih razmerah morda še pomembnejše je Slovenija in njo slovenski turizem na 5. mestu po indeksu globalne varnosti in na absolutno prvem mestu (ki si ga resda deli še z nekaterimi državami) po indeksu vpliva terorizma oz. držav brez zaznanega vpliva terorizma. Slovenski turizem je v letu 2021 beležil + 26,1 % rast prihodkov, najhitreje med vsemi nastanitvenimi ponudniki pa so najbolj rasle ravno hotelske nastanitve (pred kampi in drugimi nastanitvenimi objekti). A kar je najpomembnejše znaša indeks rasti turistov v Sloveniji v prvih 5-ih mesecih letošnjega leta v primerjavi s prvimi 5-imi meseci minulega leta 778 zgolj tujih turistov (ki seveda močno prevladujejo v hotelskem mestnem turizmu) pa kar 1.180 (vir: STO Turizem v številkah 2022).

Kot zapisano se je trend v turistični panogi v letošnjem letu močno obrnil in se še izboljšuje. Izboljšalo se je razpoloženje investorjev po svetu, še posebej so le – ti optimistični tudi glede prihodnjega razvoja turistične panoge. V času pisanja se mestni hoteli ponašajo z zasedenostjo, ki presega 80%.

Gospodinjstva so še do konca lanskega leta zaradi zapor, ki so onemogočala tako trošenje kot predvsem seveda tudi turistična potovanja, gnali pa so jih tudi previdnostni motivi, zmanjševala svoje izdatke. So se pa razmere že v drugi polovici lanskega leta, še posebej pa v prvi polovici letošnjega leta izrazito izboljšale, turizem se tako

pospešeno približuje rekordnemu letu 2019.

Še posebej nas veseli nas, da je močno okrevala tudi dejavnost, ki je poleg turizma središče naših poslovnih aktivnosti, torej nepremičnine. Cene vseh tipov nepremičnin so se v zadnjem obdobju zvišale, po podatkih statističnega urada beležijo vsi tipi nepremičnine več kot 10

– odstotno rast vrednosti. 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.

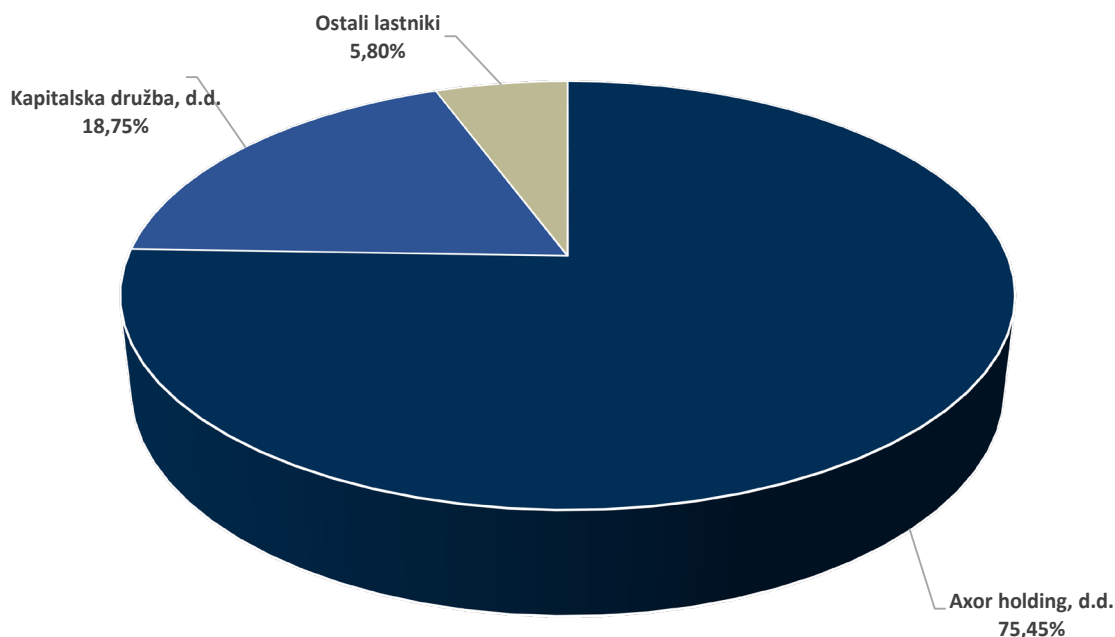
2.2 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2022 znašal 5.691.826,00 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SI0031117813.

Na dan 30.6.2022 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 407 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.6.2022:

Lastniška struktura	Št. delnic	% lastništva
1 Axor holding, d.d.	1.353.520	75,45%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%
3 Radovan Bolko	8.500	0,47%
4 Jelka Klemenc	7.100	0,40%
5 Jože Janežič	4.000	0,22%
6 Clarinos d.o.o.	3.506	0,20%
7 Alojz Hernaus	3.300	0,18%
8 KAD d.d.-REG-neglasovalne-48.b.čl	2.465	0,14%
9 Rudolf Horvat	2.376	0,13%
10 Bojan Valentič	2.055	0,11%
Ostali lastniki	56.223	3,13%
Skupaj	1.793.869	100%



V obdobju 1.1.2022–30.6.2022 družba ni pridobila lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.6.2022 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2022 znašala 22,74 evrov, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 63,60 evrov.

2.3 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1. do 30.6.2022 imela v lasti štiri hotele (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi ulici 4a ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

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

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	31.12.2021-30.6.2022	3.5.2021 -30.6.2021
Čisti prihodki od prodaje	3.225.526	1.284.389
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	364.803	28.797
Čisti prihodki od najemnin	2.860.723	1.255.592
Drugi poslovni prihodki	115.035	18.738
Poslovni odhodki	2.677.929	1.093.653
EBITDA	2.344.779	802.300
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	662.632	209.474
Čisti poslovni izid	933.036	309.038

V obdobju od 1.1.2022 - 30.6.2022 družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 3.225 tisoč evrov od tega do povezanih družb (Axor holding d.d., IP Central d.o.o., Union Hotels Collection d.o.o.) skupaj 2.038 tisoč evrov.

Poslovni odhodki v skupini EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so v obdobju 1.1.2022 - 30.6.2022 znašali 2.678 tisoč evrov. Največji del poslovnih odhodkov v obdobju znašajo odpisi vrednosti (amortizacija in prevrednotovalni poslovni odhodki) v višini 1.682 tisoč evrov. Družba nima zaposlenih in zato nima stroškov dela.

STROŠKI IN ODHODKI	31.12.2021-30.6.2022	3.5.2021 -30.6.2021
Stroški blaga, materiala in storitev	852.789	461.288
Stroški potrošnega materiala in energije	286.477	110.617
Stroški storitev	566.312	350.671
Odpisi vrednosti	1.682.147	592.826
Amortizacija	1.682.147	592.826
Prevrednotovalni poslovni odhodki	0	0
Drugi poslovni odhodki	142.993	39.539
SKUPAJ	2.677.929	1.093.653

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2021 - 30.6.2022 dosegla izid pred davki, obrestmi, amortizacijo in odpisi (EBITDA izračunana kot poslovni izid iz poslovanja plus amortizacija) v višini 2.345 tisoč evrov.

EBITDA v čistih prihodkih od prodaje je bila v obdobju 1.1.2022 - 30.6.2022 dosežena v višini 72,69%.

FFO (angl. Funds From Operations) je v obdobju 1.1.2022-30.6.2022 znašal 2.381 tisoč EUR, FFO na delnico je znašal 1,33 EUR. FFO je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju 1.1.2022 - 30.6.2022 ustvarila čisti dobiček v višini 933 tisoč evrov.

SREDSTVA	30.06.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva	47.707.900	43.829.390
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	40.912.215	37.794.294
Nekratkoročne finančne naložbe	6.616.544	5.834.989
Ostala nekratkoročna sredstva	179.141	200.107
Kratkoročna sredstva	8.654.735	11.209.540
Kratkoročne finančne naložbe	175.389	3.885.676
Ostala kratkoročna sredstva	609.187	626.844
Denarna sredstva	7.870.159	6.697.020
SKUPAJ	56.362.635	55.038.930

Bilančna vsota družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 30.6.2022 znašala 56.363 tisoč s evrov. Sredstva se pretežno nahajajo v nekratkoročnih sredstvih 84,6 % in 15,4% v kratkoročnih sredstvih.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. vrednoti opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine po modelu nabavne vrednosti in jih amortizira, zato prihaja do razhajanj med ocenjeno pošteno vrednostno opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin in knjigovodsko vrednostjo teh sredstev.

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

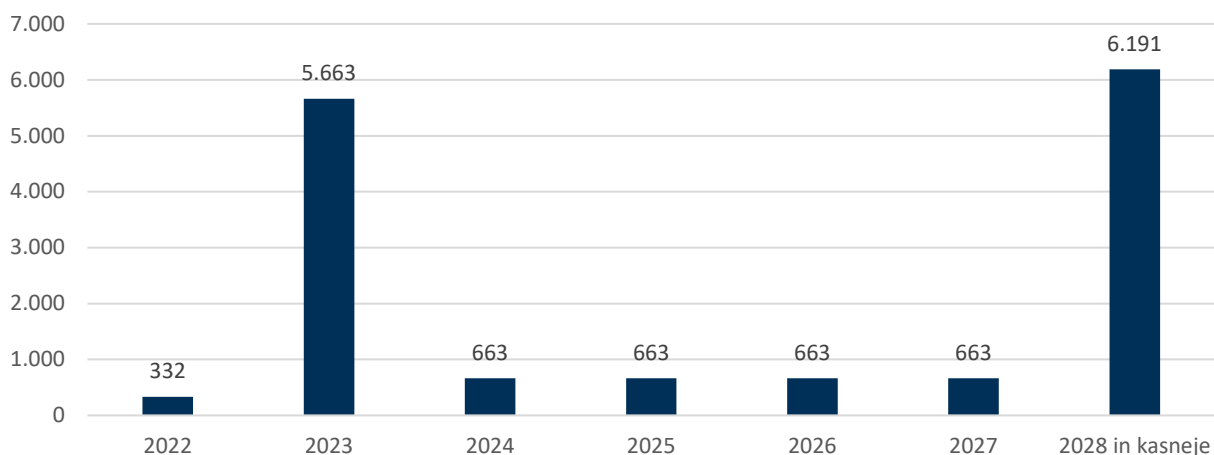
Zgradbe, naložbene nepremičnine in oprema	Neodpisana vrednost na dan 30.06.2022	Ocenjena poštena vrednost	Ocenjena poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje	Datum ocene vrednosti
Skupaj:	40.912.215	114.215.000	112.437.000	30.06.2022

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 30.6.2022 znašal 40.784 tisoč evrov, delež kapitala v virih sredstev pa je znašal 72,4%. Družba zasleduje konzervativno politiko zadolževanja.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	30.06.2022	31.12.2021
Kapital	40.783.751	40.060.034
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	4.909.324	4.909.324
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	277.074	486.393
Preneseni čisti dobiček in dobiček poslovnega leta	15.333.409	14.400.373
Odloženi prihodki	108.428	140.539
Nekratkoročne obveznosti	9.315.080	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	9.175.853	13.442.158
Nekratkoročne poslovne obveznosti	139.227	100.687
Kratkoročne obveznosti	6.155.376	1.295.511
Kratkoročne finančne obveznosti	5.679.297	553.246
Kratkoročne poslovne obveznosti	476.079	742.265
SKUPAJ	56.362.635	55.038.930

Finančna zadolženost je na dan 30.6.2022 znašala 14.855 tisoč evrov.

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



Povprečan ponderirana
zapadlost posojil v letih

4,02

Zapadlost glavnih
finančnih obveznosti

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 in kasneje
Bančni viri	331.657	663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	6.190.937
Obveznica	0	5.000.000	0	0	0	0	0
Skupaj	331.657	5.663.315	663.315	663.315	663.315	663.315	6.190.937

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 30.6.2022 razpolagala z denarnimi sredstvi in depoziti na od-poklic v višini 7.870 tisoč evrov. Skupaj z portfeljem vrednostnih papirjem nepremičninskih družb je likvidnost znašala 9.215 tisoč evrov.

Neto dolg družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je na dan 30.6.2020 znašal 6.985 tisoč evrov, ob upoštevanju naložb v tržne in likvidne vrednostne papirje pa je neto dolg znašal 5.640 tisoč evrov.

Denar in denarni ustrezniki

30.06.2022

31.12.2021

Denarna sredstva in depoziti	7.870.159	6.697.020
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	1.345.268	993.344

Finančni dolg

14.855.150

13.995.404

Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.984.991	7.298.384
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.639.723	6.305.041

Neto vrednost sredstev (NAV)

114.086.536

103.480.791

LTV - primarna likvidnost	6,1%	7,1%
LTV - sekundarna likvidnost	4,9%	6,1%

Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Razmerje med ocenjeno pošteno neto vrednostjo sredstev in neto zadolženostjo (LTV, angl. Loan-to-value) je konec junij 2022 znašalo 6.1%, ob upoštevanju naložb v tržne likvidne vrednostne papirje pa 4.9%.

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

Poslovanje odvisnih družb

V obdobju od 1.1.2022-30.6.2022 družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. ni imela v lasti odvisnih družb.

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2022

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v začetku leta 2022 lokalnemu investitorju pomagala financirati nakup Hotela Diana v Murski Soboti. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je odobrila posojilo v višini 1.600.000,00 EUR s končnim rokom zapadlosti 5.1.2025.

Dne 31.1.2022 se je v trgovanje na borzni trg, ki ga upravlja Ljubljanska borza, d.d., Ljubljana, uvrstilo 1.793.869 navadnih, kosovnih, imenskih delnic z oznako EQNX, katerih izdajateljica je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Delnice so bile uvrščene v podsegment borznega trga Standardna kotacija. Prvi referenčni tečaj delnice EQNX je bil 30,00 EUR.

Dne 16.2.2022 je potekala druga skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri se delničarji imenovali revizorja za poslovna leta 2021, 2022 in 2023 ter odobrili Politiko prejemkov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. Na skupščini so bili prisotni delničarji ki so skupaj zastopali 1.693.426 delnic z glasovalnimi pravicami oziroma 94,40% vseh delnic z glasovalnimi pravicami.

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

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

središča Kočevja.

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

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

Družba Equinox nepremičnine d.d. je v maju uspešno refinancirala vsa bančna posojila z novim posojilom in tako podaljšala ročnost finančnih obveznosti. Najeto je bilo posojilo v višini 10,0 mio EUR pri BKS Bank AG, podružnica Ljubljana z ročnostjo 15 let. Glavnica obresti zapada v enakih mesečnih obrokih pri čemer zadnji obrok zapade konec aprila 2037. Posojilo je zavarovano s hipoteko na nepremičnini Hotel Lev in menicami.

Dne 16.6. je potekala tretja skupščina EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. na kateri so se delničarji seznanili z letnim poročilom za poslovno leto 2021, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2021 revizorjevim poročilom ter podelili razrešnico izvršnemu direktorju ter upravnemu odboru za leto 2021. Skupno število na skupščini zastopanih delnic z glasovalno pravico je bilo 1.691.496, katerih delež glasovalnih pravic je znašal 94,42% glede na vse delnice z glasovalno pravico.

2.5 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

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

- Dne 18.7.2022 so bili izpolnjeni vsi odložni pogoji za predajo hotelov v upravljanje španski hotelski skupini Hotusa, ki je tako z dnem 19.7.2022 prevzela v upravljanje vse omenjene tri hotele (Grand Hotel Union, uHotel in Hotel Lev).

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

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

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

Rusija je 24.2.2022 sprožila obsežno invazijo na Ukrajino, ki na mednarodni ravni velja za največji vojaški spopad v Evropi po drugi svetovni vojni. Dolgoročnih posledic spopada, ki še vedno traja, na evropsko in slovensko gospodarstvo v tem trenutku še ni mogoče objektivno oceniti, kratkoročno pa je že vidna rast cen energentov, predvsem nafte in zemeljskega plina ter tudi cen električne energije.

Neposrednega vpliva Rusko-Ukrajinske vojne na poslovanje družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. nismo zaznali. Poslovanje družbe poteka nemoteno,

najemniki plačujejo najemnine skladno s pogodbami. Poslovodstvo družbe zato tudi ocenjuje, da v tem trenutku ni potrebno prilagoditi plana poslovanja družbe za leto 2022.

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

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

2.6 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe Equinox d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba sprva v Sloveniji ter nato v regiji.

Izdajatelj posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnjega oddajanja letih. Poslovanje izdajatelja je primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna dejavnost predstavlja dejavnost oddajanja hotelskih nepremičnin ter oddajanje poslovnih prostorov v najem. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba

(ang: redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja, primer tovrstnega projekta v letošnjem letu je projekt Nama Kočevje kjer Equinox d.d. sodeluje pri spremembi (ang. redevelopment) obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjski – poslovni objekt. Podobno bo šlo pri prenovi ikonične ljubljanske mestne poslovne stolpnice Delo; prvi del prenove obsega prenavo treh nadstropij, ureditev javnega dela in energetske optimizacije stavbe. Stanovanja in sprememba namembnosti stavbe ostajajo naš srednjeročni načrt. Cilj je, da Delo 2.0 postane ideja trajne naravnosti, okoljske ozaveščenosti in

skupnost najemnikov, sosedov in lokalnega okolja, ki se bodo tu počutili doma.

Družba Equinox Nepremičnine d.d. je dne 16.6.2022 sklenila strateško dolgoročno 20 - letno najemno pogodbo za oddajo hotelov Grand hotel Union, uHotel in Hotel Lev z ugledno mednarodno skupino Grupo Hotusa. Gre za najemni posel, katerega skupna vrednost presega 110 mio EUR za čas podpisane pogodbe. S podpisom strateške dolgoročne najemne pogodbe je družba uspešno do konca pripeljala proces celovitega poslovnega, organizacijskega in finančnega prestrukturiranja družbe ter tako zagotovila še večjo finančno trdnost in vzdržnost poslovnega modela vsem obstoječim in prihodnjim delničarjem družbe. Družba si bo prizadevala, da bo večina najemnin preko izplačila dividend izplačana delničarjem, tako obstoječim kot tudi delničarjem, ki bodo v prihodnje postali solastniki družbe Equinox Nepremičnine d.d.. Podpis strateške dolgoletne najemne pogodbe v celoti sledi enemu izmed najpomembnejših dolgoročnih ciljev delniške družbe Equinox Nepremičnine d.d., to je maksimizacija vrednosti enote kapitala oz. donosnosti za vlagatelje. Poleg finančnih ciljev družba zasleduje tudi nefinančne cilje in bo še naprej aktivno prispevala k razvoju lokalnih skupnosti ter dolgoročnemu trajnostnemu poslovanju.

Prav tako smo v začetku leta skladno s strateškimi cilji družbe lokalnemu investitorju pomagali financirati nakup Hotela Diana v Murski Soboti. Z nakupom je lokalni investitor kratkoročno obudil gostinsko ponudbo v centru mesta, nastanitveni del nepremičnine pa oddal Domu starejših občanov Rakičan ter tako rešil njegovo prostorsko stisko.

Equinox 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 predvidoma najmanj 2x letna s čimer želimo delničarjem simulirati najemni odnos kot ga imajo pri fizičnem oddajanju posamezne nepremičnine.

Pričakovana celotna letna nominalna donosnost bo sestavljena iz:

1. dividendne donosnosti (poglavitni del donosnosti), 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.

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 / tipi nepremičnin
- > ostali naložbeni razredi / tipi nepremičnin

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

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

Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je nepopolna korelacija gibanja vrednosti posameznih tipov nepremičnin med seboj znotraj celotnega portfelja. Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (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

2.7 Posli s povezanimi osebami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.6.2022 del skupine Axor holding, d.d. Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-6/2022 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima 75,45 % 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,

2.8 Upravni odbor in izvršni direktorji

V obdobju 1.1.2022-30.6.2022 od dneva vpisa družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. ni prišlo do sprememb v upravljanu družbe.

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

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

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.

d.o.o. v obdobju januar – junij 2022 oddajala v najem hotelske nepremičnine. Najemna pogodba za oddajo hotelskih nepremičnin velja od presečnega dneva delitve družbe UNION HOTELS COLLECTION, d.d., to je od 30.6.2020 dalje.

Transakcije med povezanimi družbami se izvajajo po tržnih pogojih. V obdobju 1-6/2022 ni bilo sprememb v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja ni bilo.

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

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

- > Jan Grižon – predsednik
- > Peter Krivc – namestnik predsednika
- > Darinka Jagarinec – zunanja članica

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



Upravljanje s tveganji

2.9 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

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

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

- Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama 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 30.6.2022 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.-30.6.2021 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje).

2.9.1 **Strateška in poslovna tveganja**

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv Verjetnost	
Makroekonomsko tveganje	Upad gospodarske rasti in povpraševanja po poslovnih nepremičninah ter posledično upad najemnin ter vrednosti nepremičnin.	Razpršitev portfelja na različne segmente nepremičninskega trga, ki med seboj niso popolnoma korelirani.	Velik	Srednja
Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	Zaradi nenadnih ali strukturnih sprememb povpraševanja po posameznih segmentih nepremičninskega portfelja pride do upada najemnih prihodkov.	Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij.	Srednji	Srednja
Stroški kapitala	V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo.	Družba si prizadeva skozi zagotavljanje likvidnosti na sekundarnem trgu, stabilno dividendno politiko, transparentnim načinom poslovanja ves čas optimizirati in izboljševati stroške tako lastniškega kot dolžniškega kapitala.	Velik	Majhna
Koncentracija portfelja	Trenutni portfelj nepremičnin je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski portfelj geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka.	Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	Velik	Srednja
Likvidnost nepremičninskega trga	Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin.	Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi nekratkoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške.	Velik	Srednja

2.9.2 Operativna tveganja

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

2.9.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravjal tudi mesečne likvidnostne pane. 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 postuje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami iz izjemo manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi	Majhen	Majhna
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	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 30.6.2022 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki.	Velik	Srednja



Trajnostni
razvoj

2.10 TRAJNOSTNI RAZVOJ

2.10.1 RAZVOJ IN RAZISKAVE

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

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

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

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

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

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

2.10.2 DRUŽBENA ODGOVORNOST

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

Želimo demokratizirati možnost vlaganja 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

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

2.10.3 SKRB ZA OKOLJE

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

Z vgrajenimi sodobnimi krmilniki v naše nepremičnine zmanjšujemo porabo toplotne in hladilne energije, z vgrajenimi senzorji za samodejni vklop oz. izklop luči in

uporabo varčnih žarnic pa električno energijo.

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

2.10.4 KAKOVOST POSLOVANJA

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

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

2.10.5 KOMUNICIRANJE Z INTERESNIMI SKUPINAMI

V družbi Equinox nepremičnine d.d. se zavedamo pomena komuniciranja z vsemi interesnimi skupinami, torej tako z najemniki naših hotelskih 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/>.



Polletni
računovodski
izkazi

3. POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	1.1.2022- 30.6.2022	3.5.2021- 30.6.2021
Čisti prihodki od prodaje	3.225.526	1.284.388
Prihodki iz pogodb s kupci	364.803	28.797
Čisti prihodki od najemnin	2.860.723	1.255.592
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	115.035	18.738
Stroški blaga, materiala in storitev	852.789	461.288
Stroški potrošnega materiala in energije	286.477	110.617
Stroški storitev	566.311	350.671
Stroški dela	0	0
Odpisi vrednosti	1.682.147	592.826
Amortizacija	1.682.147	592.826
Prevrednotovalni poslovni odhodki	0	0
Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	142.993	39.539
Finančni prihodki iz deležev	340.724	8.749
Finančni prihodki iz drugih naložb	340.724	8.749
Finančni prihodki iz danih posojil	76.588	4.452
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	7.049	4.452
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	69.539	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	207	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	207	0
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	147.104	63.169
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	62.802	34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	84.301	28.877
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	12	0
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do drugih	12	0
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	933.036	159.506
Davek od dobička	0	-11.213
Odloženi davki (prihodek)	0	160.746
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	933.036	309.038
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	933.036	359.950

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	30.06.2022	30.06.2021
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	933.036	309.038
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	-209.319	624
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	723.717	309.662
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	0	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	723.717	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

POSTAVKA	30.06.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva	47.707.900	43.829.390
Neopredmetena sredstva	53.834	76.758
Dolgoročne premoženjske pravice	37.461	60.384
Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	16.374	16.374
Opredmetena osnovna sredstva	2.722.863	2.953.233
Zemljišča in zgradbe	1.173.050	1.173.050
Zemljišča	0	0
Zgradbe	1.173.050	1.173.050
Druge naprave in oprema	1.549.813	1.777.326
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo	0	2.856
Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	0	0
Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	2.856
Naložbene nepremičnine	38.189.352	34.841.061
Nekratkoročne finančne naložbe	6.616.544	5.834.989
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	2.269.216	1.716.496
Druge delnice in deleži	2.137.967	1.716.496
Druge nekratkoročne finančne naložbe	131.249	0
Nekratkoročna posojila	4.347.328	4.118.493
Nekratkoročna posojila družbam v skupini	2.959.184	2.836.735
Druga nekratkoročna posojila	1.388.144	1.281.758
Nekratkoročne poslovne terjatve	4.691	2.734
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih	4.691	2.734
Odložene terjatve za davek	120.616	120.616
Kratkoročna sredstva	8.654.735	11.209.540
Kratkoročne finančne naložbe	175.389	3.885.676
Kratkoročna posojila	175.389	3.885.676
Kratkoročna posojila družbam v skupini	0	567.434
Druga kratkoročna posojila	175.389	3.318.242
Kratkoročne poslovne terjatve	412.607	290.505
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	74.126	30.176
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	276.464	252.776
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	62.016	7.553
Druga kratkoročna sredstva	196.580	336.339
Denarna sredstva	7.870.159	6.697.020
SREDSTVA SKUPAJ	56.362.635	55.038.930

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

POSTAVKA	30.06.2022	31.12.2021
Kapital	40.783.751	40.060.034
Vpoklicani kapital	5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	4.909.324	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	0	0
Druge rezerve iz dobička	4.329.042	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	277.073	486.393
Preneseni čisti poslovni izid	14.400.373	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta	933.036	359.951
Odloženi prihodki	108.428	140.539
Odloženi prihodki	108.428	140.539
Nekratkoročne obveznosti	9.315.080	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	9.175.853	13.442.158
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	9.175.853	8.281.822
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	5.160.336
Nekratkoročne poslovne obveznosti	139.226	100.687
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	139.226	100.687
Odložene obveznosti za davek	0	0
Kratkoročne obveznosti	6.155.377	1.295.511
Kratkoročne finančne obveznosti	5.679.297	553.246
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	676.502	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.002.795	88.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	476.080	742.265
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	76.510	139.763
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	100.610	81.357
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	298.960	521.145
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	15.578.884	14.978.896
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	56.362.635	55.038.930

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

3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA**IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2021-30.6.2022**

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL	
	I		II	III			IV		V		VI		VII	
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	SKUPAJ KAPITAL	
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja (31.12.2021)	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	486.393	14.040.422		359.951		40.060.034
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki														0
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja									-209.319			933.036		723.717
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	933.036	0	933.036
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalne instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	-209.319	0	0	0	0	-209.319
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3 Spremembe v kapitalu										359.951		-359.951		0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	0	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 30.06.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	277.074	14.400.373		933.036		40.783.751
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										14.400.373	0	933.036	0	15.333.409

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

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	30.06.2021	30.6.2021
Postavke izkaza poslovnega izida		
Dobiček pred obdavčitvijo	933.036	159.506
Neto stroški financiranja	0	0
Dobički pridruženih družb	0	0
Nabrana amortizacija neopredmetenih sredstev	22.923	18.621
Nabrana amortizacija naložbenih nepremičnin	1.415.991	482.528
Nabrana amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev	243.232	91.677
Nabrana amortizacija zalog in terjatev	0	0
Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu	2.615.182	752.332
Spremembe pri obratnih sredstev		
Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	124.059	6.177.504
Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	-139.759	0
Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davek	0	0
Povečanja/zmanjšanje zalog	0	0
Povečanje /zmanjšanje finančnih naložb za trgovanje	0	0
Povečanje /zmanjšanje drugih sredstev-aktuarski izračun	0	0
Povečanje /zmanjšanje rezervacij	0	0
Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	-64.135	1.504.193
Plačani davek od dohodka	-78.989	-11.213
Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	-163.511	-11.286
Denarni tok iz poslovanja	2.292.847	8.411.529
Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	2.292.847	8.411.529
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	3.710.286	0
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	3.710.286	0
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	0	0
Izdatki pri naložbenju	-5.561.554	0
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-4.764.282	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-15.718	0
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	-781.554	0
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb v odvisne družbe	-1.851.268	0

DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU	731.560	-223.732
Prejemki pri financiranju	10.000.000	203.009
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	10.000.000	203.009
Izdatki pri financiranju	-9.268.440	-426.741
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	0	0
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-8.442.654	-282.357
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-825.786	-144.384
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	731.560	0
Pobotane tečajne razlike	0	0
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku obdobja	6.697.020	0
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	1.173.139	8.187.798
Na koncu obdobja	7.870.159	8.187.798

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

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

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

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

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

- › 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.

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

Kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je na dan 30.6.2022 znašal 40.783.751 evrov, čisti poslovni izid družbe v obdobju 1.1.2022-30.6.2022 pa 933.036 evrov

Pojasnilo 2: Računovodske usmeritve

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

Preračun tujih valut

Računovodski izkazi so predstavljeni v evrih (EUR), ki so funkcionalna in predstavljajo poročevalno valuto

družbe. Posli v tuji valuti so na začetku pripoznani v funkcionalni valuti in preračunani po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Denarna sredstva in obveznosti v tuji valuti so preračunana po tečaju funkcionalne valute na dan poročanja. Vse razlike, ki izhajajo iz preračuna tujih valut, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po izvorni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po tečaju funkcionalne valute na dan posla. Nedenarna sredstva in obveznosti, ki so izmerjena po pošteni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjena po menjalnih tečajih na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Podlaga za sestavitev ter potrditev računovodskih izkazov

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d., je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje, ki se je končalo z dnem 30.6.2022, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvornih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti.

Osnovne računovodske usmeritve

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

Osnovne računovodske usmeritve (upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja ter upoštevanje resnične in poštene predstavitve v razmerah spreminjanja vrednosti evra in posamičnih cen, ne pa tudi hiperinflacije) so uporabljene tudi pri sestavitvi računovodskih izkazov za obdobje 1.1.2021-30.6.2022. V največji možni meri so upoštevane kakovostne značilnosti računovodskih izkazov, ki so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Izjava o skladnosti

Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. so 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 1.1.2022-30.6.2022 so enake kot so bile pri pripravi računovodskih izkazov za leto, ki se je končalo na dan 31.12.2021.

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 zahteve, 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 poravnava z izdajo lastnih kapitalskih 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 združenj.
- 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 nekatera 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 »bitvenih« 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 poslovodstva družbe, ki temeljijo na izkušnjah in drugih utemeljenih dejavnostih. 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 30.6.2022 je bila opravljena ocena vrednosti vse naložbenih nepremičnin s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin z licenco SIR.

HOTELISKE NEPREMIČNINE

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

Pri ocenjevanju je bilo upoštevamo, da sta lastništvo nepremičnine in upravljanje hotela ločena (Rushmore approach) in predpostavimo scenarij, da je hotel oddan v najem. Planirana EBITDA, ki jo doseže upravljalca, je razdeljena med upravljalca in lastnika (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 nepremičnin je preveril transakcije s primerljivimi prostori trgu ter jih korigiral glede na posamezne lastnosti, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

Prihodki iz prodaje pogodb s kupci

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

Ocena življenjske dobe amortizirljivih sredstev

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

Neopredmetena 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 nabranega popravka vrednosti. Za merjenje po pripoznanju neopredmetenega sredstva je družba za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti.

Za neopredmeteno sredstvo je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja in se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo. Uporabljena amortizacijska stopnja za 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 družba za svojo računovodsko usmeritev izbrala model nabavne vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

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

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

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je usposobljeno za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnje amortizacije ne presegajo davčno priznanih stopenj v smislu davka iz dohodka pravnih oseb. Amortizacijske stopnje so določene glede na dobo koristnosti posameznega

osnovnega sredstva. Družba med opredmetenimi osnovnimi sredstvi nima zemljišč. Uporabljena amortizacijska stopnja za zgradbe se giblje med 3 % do 6 %. Za opremo se uporabljajo amortizacijske stopnje v višini od 6,67 % do 50 %.

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

Naložbene nepremičnine

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

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

Naložbene nepremičnine se v letu 2022 niso prevrednotovale.

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

Finančna sredstva

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

Za razvrstitev in merjenje finančnega sredstva po odplačni vrednosti ali po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, mora finančno sredstvo ustvarjati denarne tokove, ki vsebujejo »izključno plačila glavnice in obresti (SPPI)« od 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 oslavitve. Dobički in izgube se pripoznajo v poslovnem izidu ob odpravi, spremembi ali oslavitvi 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 oslavitve ali razveljavitve pripoznajo v izkazu poslovnega izida in obračunajo na enak način kot pri finančnih sredstvih po odplačni vrednosti. Vse ostale spremembe poštene vrednosti se pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Po odpravi pripoznanja se kumulativna sprememba poštene vrednosti, ki je pripoznana v drugem vseobsegajočem donosu, reciklira v poslovni izid.

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

Ob začetnem pripoznanju se lahko družba odloči za nepreklicno razvrstitev svojih kapitalskih naložb v skupino kapitalskih instrumentov po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, če ti izpolnjujejo opredelitev kapitala iz računovodskega standarda MRS 32 Finančni instrumenti: Predstavitev in jih ne poseduje za namen trgovanja. Razvrstitev se določi po posameznem finančnem instrumentu.

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

Odprava pripoznanja

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

izkaza finančnega položaja), če:

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

ali

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

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

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

Oslabitev nefinančnih sredstev

Dolgoročna nefinančna sredstva (opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine) se zaradi oslabilve prevrednotijo, če njihova neodpisana knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Ocenjevanje vrednosti pri uporabi obsega ocenjevanje prejemkov in izdatkov, ki bodo izhajali iz nadaljnje uporabe sredstva in njegove končne odtujitve, in uporabo ustrezne diskontne mere (pred davkom od dobička), ki odraža sedanjo tržno oceno časovne vrednosti denarja in morebitno tveganje, povezano s posameznim sredstvom. Pri sredstvu, kjer

so bodoči denarni tokovi odvisni tudi od ostalih sredstev v posamezni denar ustvarjajoči enoti, se vrednost v uporabi izračuna na podlagi bodočih denarnih tokov te denar ustvarjajoče enote. Izgube, ki nastanejo na podlagi oslabilve, se pripoznajo med poslovnimi odhodki.

Oslabitev finančnih sredstev

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

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

Oslabitev terjatev in danih posojil

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

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

Ocena slabitev temelji na pričakovanih kreditnih izgubah, povezanih z verjetnostjo neplačil terjatev in posojil v naslednjih 12 mesecih, razen če se je kreditno tveganje bistveno povečalo od začetnega pripoznanja. V teh primerih ocena slabitev temelji na verjetnosti neplačila v obdobju celotnega trajanja finančnega sredstva

(LECL). Pričakovane kreditne izgube predstavljajo razliko med pogodbenimi denarnimi tokovi, ki so zapadli po pogodbi in vsemi denarnimi tokovi, za katere skupina pričakuje, da jih bo prejela. Pričakovani denarni tokovi bodo vključevali denarne tokove od prodaje sredstev zavarovanja.

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

Finančne obveznosti

Začetno pripoznanje in merjenje

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

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

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

Naknadno merjenje

Merjenje finančnih obveznosti je odvisno od njihove razvrstitve.

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančne obveznosti po pošteni vrednosti prek

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

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

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

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

Dana in prejeta posojila

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

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

V to skupino običajno sodijo obrestovana dana in prejeta posojila.

Odprava pripoznanja

Pripoznanje finančne obveznosti se odpravi, ko je obveznost poravnana, preklicana ali preneha veljati.

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

Pobotanje finančnih instrumentov

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

Denarna sredstva

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

Kapital

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

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

Dolgoročno odloženi prihodki – državne podpore

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

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

Državne podpore

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

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

Dividende

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

Odhodki

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

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

Stroški materiala in storitev predstavljajo zneski na računih, zmanjšani za popuste in vstopni DDV. Stroškov dela družba nima, saj nima zaposlenih. Amortizacija se obračunava posamično, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Ostale stroške predstavljajo izgube zaradi odtujitve osnovnih sredstev in naložbenih

nepremičnin, popravke vrednosti pri obratnih sredstvih, rezervacije ter druge odhodki poslovanja.

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

Davek od dohodkov pravnih oseb

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

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

Terjatve in obveznosti za odloženi davek

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

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

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

Izkaz denarnega toka

Izkaz denarnega toka je sestavljen po posredni metodi iz podatkov izkazov finančnega položaja na dan 30.6.2022, ter dodatnih podatkov, ki so bili potrebni za prilagoditev prilivov in odlivov ter za ustrezno razčlenitev pomembnejših postavk.

Pojasnilo 3: Poročanje po odsekih

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v računovodskih izkazih ne poroča po odsekih.

Pojasnilo 4: Čisti prihodki iz prodaje

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

Pojasnilo 5: Analiza stroškov in odhodkov

STROŠKI IN ODHODKI	1.1.2022- 30.6.2022	3.5.2021- 30.6.2021
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	0	0
Stroški materiala	286.477	110.617
Stroški storitev	566.311	350.671
Stroški dela	0	0
Amortizacija	1.682.147	592.826
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0	0
Neto slabitve in odpisi terjatev	0	0
Rezervacije	0	0
Drugi poslovni odhodki	142.993	39.539
SKUPAJ	2.677.928	1.093.654

Največji strošek predstavlja amortizacija ter stroške vezane na delovanje nepremičnin (ogrevanje, voda, energija). Stroški se delno zaračunajo najemnikom. Amortizacija je znašala 1.682.147 EUR, stroški storitev pa skupaj 566.311 EUR.

Pojasnilo 6: Drugi poslovni prihodki

DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	1.1.2022- 30.6.2022	3.5.2021- 30.6.2021
Prihodki od odprave rezervacij	32.112	0
Drugi prih.povezani s poslučinki (subvencije, dotacije, regresii)	76.740	16.977
Prevrednotovalni poslovni prihodki	0	0
Drugi poslovni prihodki	6.183	1.762
SKUPAJ	115.035	18.738

Pojasnilo 7: Finančni prihodki

FINANČNI PRIHODKI	1.1.2022- 30.6.2022	3.5.2021- 30.6.2021
Finančni prihodki iz deležev	340.724	8.749
Finančni prihodki iz drugih naložb-vrednotenje FI Addico	291.585	8.749
Finančni prihodki - izplačila kuponov in dividend	49.139	0
Finančni prihodki iz danih posojil	76.588	4.452
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	207	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih-obresti TRR	207	0
SKUPAJ	417.519	13.202

Pojasnilo 8: Finančni odhodki

FINANČNI ODHODKI	1.1.2022- 30.6.2022	3.5.2021- 30.6.2021
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	147.104	63.169
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	62.802	34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	84.301	28.877
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	12	0
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	12	0
SKUPAJ	147.116	63.169

Pojasnilo 9: Čisti poslovni izid na delnico

Čisti poslovni izid na delnico	1.1.2022- 30.6.2022
Čisti poslovni izid	933.036
Tehtano povprečje števila delnic	1.793.869
Čisti poslovni izid na delnico	0,52

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je v obdobju 1.1.2022 – 30.6.2022 ustvarila 0,52 EUR čistega poslovnega izida na delnico.

Pojasnilo 10: Neopredmetena sredstva**Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev v letu 2022:**

NEOPREDMETENA SREDSTVA IN NEKRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	Nekratkoročne premože- nje pravice v pridobivanju	Druge nekratkoročne AČR	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 31.12.2021	677.782	16.374	694.155
Pridobitve	0	0	0
Odtujitve	0	0	0
Stanje 30.06.2022	677.782	16.374	694.155
Popravek vrednosti			
Stanje 31.12.2021	617.397	0	617.397
Odtujitve	0	0	0
Amortizacija	22.923	0	22.923
Stanje 30.06.2022	640.321	0	640.321
Neodpisana vrednost 31.12.2021	60.384	16.374	76.758
Neodpisana vrednost 30.06.2022	37.461	16.374	53.834

Pojasnilo 11: Opredmetena osnovna sredstva**Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev od 1.1.2022-30.6.2022:**

OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	Zgradbe	Druge naprave in oprema	Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	SKUPAJ OPREMA	SKUPAJ ZGRADBE	SKUPAJ OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA
Nabavna vrednost						
Stanje 31.12.2021	1.173.050	11.292.860	2.856	11.295.716	1.173.050	12.468.766
Pridobitve	0	0	0		0	0
Aktivacija	0	15.718	0	15.718	0	15.718
Odtujitve	0	0	0		0	0
Zmanjšanje	0	0	-2.856	-2.856	0	-2.856
Stanje 30.06.2022	1.173.050	11.308.578	0	11.308.578	1.173.050	12.481.628
Popravek vrednosti						
Stanje 31.12.2021	0	9.515.533	0	9.515.533	0	9.515.533
Odtujitve	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	243.232	0	243.232	0	243.232
Stanje 30.06.2022	0	9.758.765	0	9.758.765	0	9.758.765
Neodpisana vrednost 31.12.2021	1.173.050	1.777.327	2.856	1.780.183	1.173.050	2.953.233
Neodpisana vrednost 30.06.2022	1.173.050	1.549.813	0	1.549.813	1.173.050	2.722.863

Neodpisana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev na dan 30.6.2022 znaša 2.722.863 EUR. Največji del opredmetenih osnovnih sredstev predstavljajo druge naprave in oprema ter umetniška dela, kot so del umetniške zbirke, ki se nahaja v hotelih.

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

Pojasnilo 12: Naložbene nepremičnine**Gibanje naložbenih nepremičnin:**

NALOŽBENE NEPREMIČNINE	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji / pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
Stanje 31.12.2021	4.275.643	82.729.820	33.749	87.039.212
Pridobitve	0	0	1.464.282	1.464.282
Aktivacija	0	3.300.000	0	3.300.000
Odtujitve	0	0	0	0
Popravek (interno)	0	0	0	0
Stanje 30.06.2022	4.275.643	86.029.820	1.498.031	91.803.494
Popravek vrednosti				
Stanje 31.12.2021	0	52.198.151	0	52.198.151
Odtujitve	0	0	0	0
Amortizacija	0	1.415.990	0	1.415.990
Stanje 30.06.2022	0	53.614.142	0	53.614.142
Neodpisana vrednost 31.12.2021	4.275.643	30.531.669	0	34.807.311
Neodpisana vrednost 30.06.2022	4.275.643	32.415.678	1.498.031	38.189.352

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

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

Nepremičnina	Datum ocene vrednosti	Ocenjena poštena vrednost	Zmanjšano za stroške prodaje
Hotelske nepremičnine	30.06.2022	93.214.000	92.281.000
Poslovne nepremičnine	30.06.2022	21.001.000	20.789.000
		114.215.000	113.070.000

Ocena vrednosti hotelskih nepremičnin vključuje tudi poslovne prostore v hotelih, ki so oddani v najem ter prihodke iz oddaje garaž v najem. Hotelske nepremičnine obsegajo Grand hotel Union, uHotel, hotel Lev, Fuzzy Log in Tehnolev. Prihodnji denarni tokovi iz naslova hotelskih nepremičnin so bili diskontirani z stopnjo 6,05%, kar za približno 1 odstotno točko manj kot pri oceni vrednosti na dan 30.6.2021. Na znižanje diskontne stopnje je

najbolj vplivalo dejstvo, da je bila podpisana dolgoročna najeman pogodba z mednarodno hotelsko verigo in se je zato verjetnost neplačila bodočih najemnin glede na enako obdobje lani močno znižala.

Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je upošteval, da sta lastništvo in upravljanje hotelskih nepremičnin ločena (Rushmore approach) in upošteval, da so hoteli oddan v dolgoročen najem.

Pri oceni letne pričakovane najemnine so bila upoštevana pogodbeno določila glede minimalne garantirane najemnine v naslednjih 20 letih z možnostjo podaljšanja dvakrat po 5 let kot tudi dejstvo, da najemno razmerje predvideva variabilno najemnino v kolikor in ko je presežen določen nivo sobnih ter ostalih prihodkov posameznega hotela. Upoštewane so bile tudi pogodbeno določene in dolgoročno potrebne investicije v prenove hotelskih nepremičnin.

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 upoštewane dejansko sklenjene najemne pogodbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin. Mera kapitalizacije je znašala med 7,25% in 7,85%. 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.

Pričakovane bodoče najemnine	v 000 EUR
V roku 1 leta	6.683
v roku 2 - 5 let	31.029
v roku 5- 10 let	43.233
Skupaj	80.944

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

Pojasnilo 13: Dolgoročne finančne naložbe

DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost DFN na dan 30.6.2022	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okre- pitev / prerazpo- reditev	Odtujitev / zmanj- šanje / prerazpo- reditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge			30.06.2022	31.12.2021
Naložbe v druge delnice in deleže	2.137.967	0	2.137.967	791.847	-370.376	2.137.967	1.716.496
Druge dolg. fin.naložbe - OBRESTNA KAPICA Addiko	131.249	0	131.249	131.249	0	131.249	0
SKUPAJ dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	2.269.216	0	2.269.216	923.096	-370.376	2.269.216	1.716.496
Dolgoročno dana posojila družbam v skupini	2.959.184	2.959.184	0	122.449	0	2.959.184	2.836.735
Druga dolgoročna posojila	1.388.144		1.388.144	110.000	-3.614	1.388.144	1.281.758
SKUPAJ dolgoročna posojila	4.347.328	2.959.184	0	0	-3.614	4.347.328	4.118.493
Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	0	0	0	0		0	0
SKUPAJ DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	6.616.544	2.959.184	2.269.216	923.096	-373.990	6.616.544	5.834.989

Dolgoročne finančne naložbe so 30.6.2022 znašale 2.269.216 eur. Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko vseobsegajočega donosa v višini 792.699 evrov predstavlja naložba v delnice Pokojninske družbe A, d.d.

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. med dolgoročnimi finančnimi naložbami beleži tudi dolgoročno dano posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 2.959.184 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. Hipoteka ter garantno pismo sta bila podpisana v drugi polovici leta 2021.

Pojasnilo 14: Dolgoročne poslovne terjatve

DOLGOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Dolgoročne poslovne terjatve na dan 30.06.2022	Dolgoročne poslovne terjatve do družb:		Pridobitev / okrepitev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini	drugih		30.06.2022	31.12.2021
Druge dolgoročne poslovne terjatve - Rezervni sklad	4.691	0	4.691	1.957	4.691	2.734
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	4.691	0	4.691	1.957	4.691	2.734

Dolgoročne poslovne terjatve predstavljajo vplačane zneske v rezervni sklad.

Pojasnilo 15: Terjatve za odložene davke

TEJATVE ZA ODLOŽENI DAVEK	Stanje odložene- ga davka na dan 30.06.2022	Zmanjšanja / odtujitve	Povečanja / pridobitve	Knjigovodska vrednost	
				30.06.2022	31.12.2021
Odložene terjatve za davek - prenesene davčne izgube	120.616	0	0	120.616	120.616
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	120.616		0	120.616	120.616

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

Pojasnilo 16: Kratkoročne finančne naložbe

KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	Nabavna / poštena / odplačna vrednost KFN na dan 30.6.2022	Od tega dolg. fin. naložbe v družbe:		Pridobitev / okrepitev / prerazpo- reditev	Odtujitev / zmanjšanje / prerazpore- ditev	Knjigovodska vrednost	
		v skupini (odvisna družba IP Central d.o.o.)	druge			30.06.2022	31.12.2021
Kratkoročno dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0	-567.434	0	567.434
Druga kratkoročna posojila	175.389	0	175.389	0	-3.142.852	175.389	3.318.242
SKUPAJ kratkoročna posojila	175.389	0	175.389	0	-3.710.286	175.389	3.885.676
SKUPAJ KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	175.389	0	175.389	0	-3.710.286	175.389	3.885.676

Družba na dan 30.6.2022 ima kratkoročnih finančnih naložb v znesku 175.389 eur.

Pojasnilo 17: Kratkoročne poslovne terjatve

KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	Kratkoročne poslovne ter- jatve na dan 30.06.2022	Kratkoročne poslovne terjatve do družb:			drugih	Popravek vrednosti zaradi oslabitve	Knjigovodska vrednost	
		v skupini -Union hotels collection d.d.	v skupini -Equinox partners	v skupini -Axor			30.06.2022	31.12.2021
Kratkoročne terjatve do kupcev	350.591	73.967	0	159	276.464	0	350.591	282.953
<i>-od tega že zapadle na dan 30.06.2022</i>	172.980	0	0	159	172.821		172.821	151.412
Kr.nezaračunani prihodki do povezane družbe Union Hotels Collection	0	0	0		0		0	0
Druge kratkoročne poslovne terjatve do države	56.164	0	0	0	56.164	0	56.164	947
Ostale kratkoročne poslovne terjatve	5.852	0	0	0	5.852		5.852	6.606
SKUPAJ kratkoročne poslovne terjatve	412.607	73.967	0	159	338.481	0	412.607	290.505

Pojasnilo 18: Druga kratkoročna sredstva

DRUGA KRATKOROČNA SREDSTVA	30.06.2022	31.12.2021
Razmejeni prejeti dobropisi	196.580	336.339
SKUPAJ	196.580	336.339

Pojasnilo 19: Denarna sredstva

Denarna sredstva	30.06.2022	31.12.2021
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih institucijah	7.870.159	6.697.020
SKUPAJ	7.870.159	6.697.020

Denarna sredstva na dan 30.6.2022 v znesku 7.870.159 eur predstavljajo denar na računu pri poslovni banki.

Pojasnilo 20: Kapital

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2022 znašal 5.691.826,00 evra in je bil razdeljen na 1.793.869 kosovnih delnic. Družba v letu 2022 ni odkupila lastnih delnic.

Kapitalske rezerve po otvoritvenem stanju na dan 30.6.2022 v znesku 14.572.118 EUR so enako zaključnemu stanju na dan 31.12.2021. Kapitalske rezerve so sestavljene iz:

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

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

Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	30.06.2022	Oblikovanje	Odprava	31.12.2021
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	277.073	161.057	-370.376	486.393
SKUPAJ	277.073	161.057	-370.376	486.393

Pojasnilo 21: Odloženi prihodki

Odloženi prihodki	Odloženi prihodki Prejete državne podpore
Stanje 31.12.2021	140.539
Oblikovanje	0
Druga povečanja	0
Koriščenje	32.112
Odprava	0
Druga zmanjšanja	0
Stanje 30.06.2022	108.428

Pojasnilo 22: Finančne obveznosti

Finančne obveznosti	Stanje dolga 30.06.2022	Od tega del, ki zapade v plačilo:			Stanje dolga 31.12.2021
		v obdobju od 1.7.2022 do 31.12.2022	v obdobju od 1.1.2023 do 30.06.2023	od 1.7.2023 dalje	
<i>Dolgoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank</i>	0	0	0	0	5.281.822
<i>Dolgoročne finančne obveznosti do bank - SID banka</i>	0	0	0	0	3.000.000
Dolgoročne finančne obveznosti do bank - BKS banka	9.175.853	0	0	9.175.853	0
<i>Dolgoročne finančne obveznosti do bank</i>	9.175.853	0	0	9.175.853	8.281.822
<i>Druge dolgoročne finančne obveznosti- obrestna kapica Addiko</i>	0	0	0	0	160.336
Druge dolgoročne finančne obveznosti- obveznica	0	0	0	0	5.000.000
Druge dolgoročne finančne obveznosti do bank	0	0	0	0	5.160.336
<i>Dolgoročne finančne obveznosti</i>	9.175.853	0	0	9.175.853	13.442.158
<i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank - Addiko Bank</i>	0	0	0	0	462.354
<i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank - SID banka</i>	0	0	0	0	956
Kratkoročne finančne obveznosti do bank - BKS banka	676.502	289.568	386.934	0	1.443
<i>Kratkoročne finančne obveznosti do bank</i>	676.502	289.568	386.934	0	464.753
<i>Druge kratkoročne finančne obveznosti- obrestna kapica Addiko</i>	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti- obveznica	5.002.795	2.795	5.000.000	0	88.493
Druge kratkoročne finančne obveznosti do bank	5.002.795	2.795	5.000.000	0	88.493
Kratkoročne finančne obveznosti	5.679.297	292.363	5.386.934	0	553.246
SKUPAJ	14.855.150	292.363	5.386.934	9.175.853	13.995.405

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

Obveznosti iz naslova glavnice obveznice na dan 30.6.2022 znašajo 5.000.000,00 EUR. Celotna glavnica zapade v plačilo v enkratnem znesku ob zapadlosti 24.6.2023. Obrestna mera znaša 3,40% fiksno, obresti se plačujejo enkrat letno in sicer vsakega 24.6. v koledarskem letu. Prvič so obresti zapadle v plačilo 24.6.2021 in so bile v celoti plačane.

Pojasnilo 23: Gibanje sprememb obveznosti v letu 2022, ki izhajajo iz financiranja

Gibanje sprememb obveznosti v letu, ki izhajajo iz financiranja	31.12.2021	Denarni tok	Nedenardne spremembe pridobitve/ odtujitve	30.06.2022
Kratkoročne finančne obveznosti	553.246	126.050	5.000.000	5.679.297
Dolgoročne finančne obveznosti	13.442.158	733.695	-5.000.000	9.175.853
Skupaj obveznosti iz financiranja	13.995.405	859.745	0	14.855.150

Pojasnilo 24: Poslovne obveznosti

POSLOVNE OBVEZNOSTI	30.06.2022	31.12.2021
Dolgoročne Poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov - druge družbe	139.226	100.687
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Union Hotels Collection	23.542	61.028
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini IP Central	16.968	45.726
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev - družbe v skupini Equinox partners	36.000	33.009
Kratkoročne obveznosti do drugih družb kot dobaviteljev	100.610	81.357
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	177.120	221.120
Kratkoročne obveznosti do države	81.526	467.201
Ostale kratkoročne poslovne obveznost	0	20
Skupaj druge kratkoročne poslovne obveznosti	81.526	467.221
Kr.vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki	217.434	53.924
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	217.434	53.924
SKUPAJ kratkoročne poslovne obveznosti	476.081	742.265

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

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE	2022
Izvršni direktor	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
SKUPAJ	0

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

Pojasnilo 26: Pogojna sredstva in obveznosti

Pogojna sredstva in obveznosti - Zabilančna evidenca	30.06.2022	31.12.2021
Dana zavarovanja kot jamstvo za obveznosti (hipoteka in dodatno menice)	15.438.261	15.438.261
SKUPAJ zabilančna evidenca	15.438.261	15.438.261

Na 30.6.2022 ima Equinox na strani obveznosti izdane obveznice, posojilo pri BKS banki. Obveznica ni posebej zavarovana. Stanje posojila pri BKS banki na 30.6.2022 je 9.852.355,00 EUR. Kredit je zavarovan s hipoteko na hotelu Lev.

Equinox d.d. je družbi IP Central d.o.o. odobril posojilo, ki je zavarovano s 15 bianco menicami in hipoteko na hotelu Central. Stanje posojila na 30.6.2022 znaša 2.959.184 EUR.

Pojasnilo 27: Transakcije s povezanimi strankami

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

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v letu 2022 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana, družba 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 2022 ni bilo.

Transakcije s povezanimi strankami	AXOR holding d.d.	IP CENTRAL d.o.o.	Union Hotels Collection d.d.	Equinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI					
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	0	44.030	95.833	0	139.863
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	391	18.333	2.019.967	0	2.038.691
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	7.049	0	0	7.049
SKUPAJ	391	69.412	2.115.801	0	2.185.603
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI					
Stroški storitev v skupini	0	64.281	113.714	164.455	342.451
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	64.281	113.714	164.455	342.451
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE					
Dolgoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	2.959.184	0	0	2.959.184
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	159	0	73.967	0	74.126
SKUPAJ	159	2.959.184	73.967	0	3.033.310
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	16.968	23.542	36.000	76.510
SKUPAJ	0	16.968	23.542	36.000	76.510
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND					
Izplačilo dividend za poslovno leto ...	0	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0	0

Pojasnilo 28: Finančni instrumenti in tveganja

a) Kreditno tveganje

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

Prejeta posojila:

IZPOSTAVLJENOST KREDITNEMU TVEGANJU	30.6.2022	31.12.2021
Dana posojila	4.522.717	8.004.168
Neto terjatve do kupcev	350.591	282.953
Denarna sredstva in depoziti	7.870.159	6.697.020
Sredstva iz pogodb s kupci	0	0
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa	2.269.216	1.716.496
Skupaj	15.012.683	16.700636

Dana posojila:

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je dala posojilo družbi IP Central d.o.o. v višini 2.959.184 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.

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

Zapadlost terjatev do kupcev:

ZAPADLOST BRUTO TERJATEV DO KUPCEV	30.6.2022	Stanje popravka vrednosti terjatev na dan 30.6.2022
nezapadle	177.610	0
do 30 dni	96.565	0
od 31 do 60 dni	8.588	0
od 61 do 90 dni	7.910	0
nad 90 dni	59.918	0
Stanje 31.12.2021	350.591	0

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

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

b) Likvidnostno tveganje

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

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

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

Tveganje 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 30.6.2022 razpolaga denarnimi sredstvi ki presegajo 7,9 mio EUR, poleg tega redno prejema plačila najemnin.

Zapadlost finančnih obveznosti na dan 30.6.2022	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi				
		Skupaj	1 leto ali manj	1–2 leti	2–5 let	nad 5 let
Dolgoročne finančne obveznosti						
Prejeta nekratkoročna bančna posojila	9.175.853	9.175.853	0	608.039	1.989.944	6.577.871
Kratkoročne finančne obveznosti						
Prejeta kratkoročna bančna posojila	663.315	663.315	663.315	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti bančnih posojil	13.187	13.187	13.187	0	0	0
Finančne obveznosti za obresti - obrestna kapica	5.002.795	5.002.795	5.002.795	0	0	0
Skupaj	14.855.150	14.855.150	5.679.297	608.039	1.989.944	6.577.871

c) Obrestno tveganje

Obvladovanju obrestnega tveganja zaradi posojilne dejavnosti pripisujemo pomembno vlogo. Obrestno tveganje izvira iz možnosti povišanja obrestne mere pri prejetih kreditih in je odvisno od gibanja obrestne mere Euribor na bančnem trgu. Strukturo, način in oblike zadolževanja oblikujemo upoštevajoč izpostavljenosti obrestnemu tveganju in pričakovanju o gibanju referenčne obrestne mere Euribor v prihodnosti. Družba zaradi dobre bonitete pri bankah dosega ugodne obrestne mere.

Izpostavljenost tveganju sprememb obrestnih mer:

Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri	30.6.2022	31.12.2021
Finančna sredstva	6.791.933	9.720.664
Finančne obveznosti	5.002.795	5.000.000
Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri	30.6.2022	31.12.2021
Finančna sredstva	0	0
Finančne obveznosti	9.852.355	8.995.405

d) Tečajno tveganje

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

Upravljanje s kapitalom

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

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

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

Izračun razmerja med neto finančnimi obveznostmi in EBITDA:

FINANČNA STABILNOST	30.6.2022	31.12.2021
Finančne obveznosti	14.855.150	13.995.405
Denarna sredstva	7.870.159	6.697.020
Neto finančne obveznosti	6.984.991	7.298.385
EBITDA	2.677.985	2.737.819
Finančna stabilnost (v %)	2,61	2,67

e) Poštena vrednost

Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče sredstva zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščenimi in voljnimi strankami v preišljenem poslu. Poštena vrednost finančnih instrumentov (kratkoročne in 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.

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

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

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

POŠTENA VREDNOST	Knjigovodska vrednost 30.6.2022	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 30.6.2022	Knjigovodska vrednost 31.12.2021	raven 1	raven 2	raven 3	SKUPAJ 31.12.2021
Sredstva merjena po pošteni vrednosti	2.269.216	0	0	2.269.216	1.716.496	1.716.496	0	0	1.716.496	1.716.496
Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva	2.269.216			2.269.216	1.716.496	1.716.496	0	0	1.716.496	1.716.496
Sredstva merjena po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	12.743.467	0	0	12.743.467	12.743.467	14.984.141	0	0	14.984.141	14.984.141
Dana posojila	4.522.717			4.522.717	4.522.717	8.004.168	0	0	8.004.168	8.004.168
Poslovne terjatve do kupcev	350.591			350.591	350.591	282.953	0	0	282.953	282.953
Denarna sredstva in depoziti	7.870.159			7.870.159	7.870.159	6.697.020	0	0	6.697.020	6.697.020
Obveznosti merjene po nabavni vrednosti, kjer je poštena vrednost razkrita	15.032.270	0	0	15.032.270	15.032.270	14.216.525	0	0	14.216.525	14.216.525
Finančne obveznosti	14.855.150			14.855.150	14.855.150	13.995.405	0	0	13.995.405	13.995.405
Poslovne obveznosti do dobaviteljev	177.120			177.120	177.120	221.120	0	0	221.120	221.120

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

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

3.1.8 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje polletne računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2022-30.6.2022

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

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

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

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

Izvršni direktor

Matej Rigelnik



Ljubljana, 28.7.2022



Stiki z družbo
EQUINOX
NEPREMIČNINE d.d.

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

KDO JE KDO V DRUŽBI EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Upravni odbor

Predsednik: Peter Krivc

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotirni sistem upravljanja.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

