



HB REAVIS Finance SK II s.r.o.

Dlhopisy HB REAVIS 2020

s pevným úrokovým výnosom 4,25 % p.a.

zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.à r.l.

v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR splatné v roku 2020

ISIN SK 4120010554 séria 1

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR (slovom štyridsať miliónov eur), splatné v roku 2020 (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**), ktorých emitentom je spoločnosť HB REAVIS Finance SK II s.r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom jedentisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 30. marca 2015.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,25 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 30. marcu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 30. marca 2016. Dlhopisy sú splatné jednorazovo 30. marca 2020. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 5.4 „*Informácie týkajúce sa Dlhopisov*“ a článok 6.3 „*Zdanie a odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike*“ nižšie.

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktorým je spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 27. februára 2015 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov na Slovensku v období od 16. marca 2015 do 26. marca 2015, najneskôr však do dňa, v ktorom súčet menovitých hodnôt Dlhopisov dosiahne celkovú menovitou hodnotu Emisie. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických, alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov, alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 6.2 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba ku dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte ku dňu jeho vyhotovenia.

Vedúci manažéri

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	1
2. Rizikové faktory	14
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	14
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi	15
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	22
3. Údaje o Emitentovi	27
3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	27
3.2 Zákonní audítori	27
3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta	27
3.4 Rizikové faktory	28
3.5 Informácie o Emitentovi	28
3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti	29
3.7 Organizačná štruktúra	29
3.8 Informácie o trende	30
3.9 Prognózy a odhady zisku	30
3.10 Riadiace a dozorné orgány	31
3.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností	32
3.12 Hlavný spoločník	32
3.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	33
3.14 Významné zmluvy	36
3.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	36
3.16 Dokumenty k nahliadnutiu	36
4. Údaje o Ručiteľovi	37
4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	37
4.2 Zákonní audítori	37
4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa	37
4.4 Rizikové faktory	38
4.5 Informácie o Ručiteľovi	38
4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti	41
4.7 Organizačná štruktúra	48
4.8 Informácie o trende	49
4.9 Prognózy a odhady zisku	49
4.10 Riadiace a dozorné orgány	49
4.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností	51
4.12 Hlavný spoločník	51
4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	51
4.14 Významné zmluvy	57
4.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	57
4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia	57
4.17 Dokumenty k nahliadnutiu	58
5. Údaje o cenných papieroch	59
5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	59
5.2 Rizikové faktory	59
5.3 Základné informácie	59
5.4 Informácie týkajúce sa Dlhopisov	60
5.5 Podmienky ponuky	81
5.6 Dodatočné informácie	82
5.1 Dokumenty k nahliadnutiu	83
6. Všeobecné informácie	84

6.1	Upozornenia	84
6.2	Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	84
6.3	Zdanenie a odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	84
6.4	Devízová regulácia v Slovenskej republike	86
6.5	Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	86
6.6	Jazyk prospektu	87
7.	Dokumenty k nahliadnutiu	88
8.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek	89
9.	Prílohy	92
9.1	Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1).....	93
9.2	Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2).....	120
9.3	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 3).....	146
9.4	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 4).....	212
9.5	Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014 vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 5).....	280
9.6	Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (príloha č. 6).....	341

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES (ďalej len **Smernica o prospekte**) a Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prilohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100.000 EUR (alebo jej ekvivalent v inej mene) a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t.j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t.j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
A.1	<p>Upozornenia.</p> <p>Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Prospekt ako celok, t.j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok. Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.</p> <p>Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní sa investovať do Dlhopisov.</p>
A.2	<p>Súhlas s použitím Prospektu finančnými sprostredkovateľmi.</p> <p>Emitent neudelil súhlas s použitím tohto Prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo konečné umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.</p>

Oddiel B – Emitent a Ručiteľ

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.1	Obchodný názov Emitenta.	HB REAVIS Finance SK II s. r. o., IČO: 47 241 454
B.2	Domicil a právna forma Emitenta, legislatíva, podľa ktorej Emitent vykonáva činnosť, a krajina založenia.	<p>Sídlo: Karadžičova 12, 821 08 Bratislava</p> <p>Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným</p> <p>Domicil a krajina založenia: Slovenská republika</p> <p>Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne, nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (Obchodný zákonník); • zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; a • zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).
B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Emitenta [...]	Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.
B.5	Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.	<p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V.</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť HB Reavis Group B.V. a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ručiteľ, v každom prípade na základe vlastníctva viac ako 99 % podielu na základnom imaní a viac ako 99 % hlasovacích práv. Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis a v zmysle § 66a Obchodného zákonníka je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre.</p> <p>Emitent, Ručiteľ a ďalšie spoločnosti zo skupiny sú uvedené v organizačnej štruktúre nižšie (spoločne ako Skupina HB Reavis alebo Skupina Ručiteľa):</p>
<pre> graph TD Root[HB Reavis Holding S.à r.l. Ručiteľ] Root -- 99% --> HBR[HBR IM Holding Ltd. správa realitných fondov] Root -- 99.5% (199/200) --> WM[Waterfield Management BV spoločnosť poskytujúca vnútrogrupinové financovanie] Root -- 99.994% (17999/18000) --> HBRG[HB Reavis Group B.V. holdingová spoločnosť vlastniaca obchodné podieľy v skupinových spoločnostiach] Root -- 100% --> TRITRI[TRITRI House Sarl Twenty House Sarl projekty 33 Central a 20 Farringdon v Londýne] Root -- 100% --> HBRFPL[HB Reavis Finance PL Emitent dlhopisov v Poľsku] HBRG -- 100% --> Serv[Servisné spoločnosti na Slovensku, v Čechách, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii a Turecku; spoločnosti zabezpečujú všetky skupinové aktivity od akvizícií, developmentu, inžinieringu, financovania, prenájmu, marketingu a správy budov] HBRG -- 100% --> Stav[Stavebné spoločnosti; dodávateľa pre projekty na Slovensku, v Čechách, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii] HBRG -- 50-100%* --> Proj[Projektové spoločnosti; spoločnosti zamerané na realizáciu jednotlivých projektov na Slovensku, v Čechách, Poľsku a Maďarsku] HBRG -- 100% --> Autob[Autobusová preprava BUS TRANSPORT s.r.o.] HBRG -- 100% --> HBRF_SK[HB Reavis Finance SK Emitent dlhopisov "HB REAVIS 2019"] Autob -- 56% --> SL[Slovak Lines, a.s. prevádzka autobusov v BSK] HBRF_SK -- 100% --> HBRF_SK_II[HB Reavis Finance SK II Emitent] style HBRF_SK_II stroke-dasharray: 5 5 style SL stroke-dasharray: 5 5 </pre> <p>*50% spoločnosti PHVH SOLUTIONS, s.r.o., PHVH SOLUTIONS II, s.r.o., TANGERACO INVESTMENTS LIMITED, Hotel Šachtička a.s., Šachtičky, a.s.; 96,5% Eurovalley, a.s.</p>		

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.
B.10	Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe [...]	Nepoužije sa. Audítorské správy vo vzťahu k historickým finančným informáciám neobsahujú výhrady.
B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.	

Vybrané údaje pochádzajú z individuálnych účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2014 a za rok končiaci 31. decembra 2013. Tieto účtovné závierky Emitenta boli overené audítorm.

Skrátená súvaha

<i>v celých EUR</i>	k 31.12.2014 (auditované)	k 31.12.2013 (auditované)	k 31.12.2012 (auditované)
AKTÍVA			
Spolu majetok	3 147	3 733	86
Účty v bankách	3 061	3 647	0
PASÍVA			
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 147	3 733	86
Vlastné imanie	-12 023	-3 377	-1 284
Základné imanie - súčet	5 000	5 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 377	-1 284	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284
Záväzky	15 170	7 110	1 370
Krátkodobé záväzky súčet	13 726	5 856	1 066
Krátkodobé rezervy	1 344	1 154	204
Krátkodobé finančné výpomoci	100	100	100

Skrátený výkaz ziskov a strát

<i>v celých EUR</i>	za rok končiaci		
	31.12.2014 (auditované)	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	8 165	7 043	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-8 165	-7 043	-1 284
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	-8 166	-7 093	-1 284
Daň z príjmov	480	0	0
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</p> <p>Od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta.</p> <p>Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.</p> <p>Nenastali žiadne také udalosti.</p>	
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta, [...]	<p>Emitent sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti, nevyvíjal žiadnu činnosť a neprevzal žiadne záväzky, ktoré by boli z pohľadu Emisie významné.</p> <p>V súvislosti s prípravou Emisie došlo dňa 18. februára 2015 k úprave predmetu činnosti Emitenta rozšírením jeho predmetu činnosti o nasledujúce činnosti: (i) poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt a (ii) finančný leasing. V ten istý deň došlo aj k zmene obchodného mena Emitenta z pôvodného Twin City VI s.r.o. na HB REAVIS Finance SK II s.r.o.</p>
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).	<p>Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo vyplýva z vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi. Emitent je tiež závislý na spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorý vlastní viac ako 99 % podiel v HB Reavis Group B.V., a tak nepriamo vlastní a ovláda Emitenta.</p> <p>Emitent je zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny HB Reavis. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností Skupiny HB Reavis splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny HB Reavis a ich hospodárskych výsledkoch.</p> <p>Informácie o Skupine HB Reavis sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu, informácie o závislosti Emitenta na iných subjektoch v rámci Skupiny HB Reavis sú uvedené v prvku B.16 tohto súhrnu.</p>
B.15	Opis hlavných činností Emitenta.	<p>Emitent je účelovo založená spoločnosť bez významnejšej vlastnej podnikateľskej činnosti. Hlavnou činnosťou Emitenta je poskytnutie financovania iným spoločnostiam v Skupine HB Reavis.</p>
B.16	Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opište povahu tohto ovládania.	<p>Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V.</p> <p>Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis a je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.</p>
B.17	Úverové ratingy udelené Emitentovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...]	<p>Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.</p>
B.18	Povaha a rozsah záruky	<p>Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 a nasl. Obchodného zákonníka každému majiteľovi Dlhopisov (ďalej len Majiteľ Dlhopisov), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek záväzok z Dlhopisov v deň</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmiene a bezodkladne namiesto Emitenta.
B.19	Informácie o Ručiteľovi	
B.19 /B.1	Obchodný názov Ručiteľa	Obchodné meno: HB Reavis Holding S.à r.l. Identifikačné číslo: B-156287
B.19 /B.2	Domicil a právna forma Ručiteľa, legislatíva, podľa ktorej Ručiteľ vykonáva činnosť, a krajina založenia.	Sídlo: 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo Právna forma: <i>société à responsabilité limitée</i> Domicil a krajina založenia: Luxemburské veľkovevodstvo Ručiteľ bol založený, existuje a vykonáva svoju činnosť podľa práva Luxemburského veľkovevodstva, najmä podľa zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915.
B.19 /B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Ručiteľa a odvetvia, v ktorých pôsobí.	Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Ručiteľa minimálne počas bežného finančného roka.
B.19 /B.5	Opis skupiny a postavenie Ručiteľa v skupine.	Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločností v rámci Skupiny HB Reavis. Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis je uvedená v prvku B.5 vyššie.
B.19 /B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.
B.19 /B.10	Výhrady v audítorskej správe.	Auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 a za rok končiaci 31. decembra 2012 zostavenú v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (IFRS) overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (Luxembourg Trade and Companies register) pod číslom B 65477. Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2013 bol bez výhrad. Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2012 bol s výhradou, keďže predstavenstvo Ručiteľa nesúhlasilo so zverejnením konečnej osoby kontrolujúcej Ručiteľa v tejto účtovnej závierke. Znenie tejto výhrady bolo: „V rozpore s požiadavkami IAS 24: Zverejnenie o spriaznených osobách, manažment nezverejnil meno konečnej osoby kontrolujúcej HB Reavis Holding S.à r.l. v priloženej konsolidovanej účtovnej závierke. Okrem toho, podľa paragrafu 19 (c) ISA 705 sme nezverejnili identitu konečnej ovládajúcej osoby v našej Správe audítora, keďže nám v tom bránia slovenské právne predpisy o ochrane osobných údajov.“ Táto výhrada nemala vplyv na iné údaje v účtovnej závierke za rok 2012.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
B.19 /B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Ručiteľovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.				
Vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 a 31. decembra 2012 a z priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014, v každom prípade zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS):					
Skrátený konsolidovaný výkaz finančnej pozície					
	Za polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2014 (neauditované)	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)	
<i>(v miliónoch EUR)</i>					
Investície v nehnuteľnostiach - v používaní	841,7	648,4	691,2	697,6	
Investície v nehnuteľnostiach - vo výstavbe	500,1	607,9	515,6	298,6	
Dlhodobý majetok súčet	1 412,6	1 311,6	1 266,7	1 052,0	
Krátkodobý majetok súčet	165,5	218,5	173,7	201,3	
SPOLU MAJETOK	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3	
SPOLU VLASTNÉ IMANIE	896,4	857,6	796,2	736,8	
Úvery dlhodobé	438,3	382,1	349,6	245,0	
Dlhodobé záväzky súčet	503,9	440,2	436,4	317,7	
Krátkodobé záväzky súčet	177,8	232,3	207,8	198,8	
SPOLU ZÁVÄZKY	681,7	672,5	644,2	516,5	
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3	
Skrátený konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia					
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2014 (neauditované)	30.6.2013 (neauditované)	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)
<i>(v miliónoch EUR)</i>					
Výnosy z prenájmu a obdobné výnosy z investícií v nehnuteľnostiach	35,5	37,5	75,7	69,3	74,2
Prevádzkové náklady priamo súvisiace s prevádzkou investícií v nehnuteľnostiach	-10,2	-11,0	-24,0	-20,8	-19,9
Čisté výnosy plynúce z prevádzky investícií v nehnuteľnostiach	25,3	26,5	51,7	48,5	54,3
Zisk z prevádzkovej činnosti	53,2	49,5	103,0	64,9	111,9
Finančné náklady, netto	-9,7	-25,7	-24,1	-2,3	-19,9
Zisk pred zdanením	43,5	23,8	78,9	62,6	92,0
Daň z príjmov, netto	-1,8	-0,6	1,1	-9,4	-5,3
Zisk za účtovné obdobie	41,7	23,2	80,0	53,2	86,7
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	42,8	19,2	70,8	56,2	86,5

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Ručiteľa od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</p> <p>Emitent nemá vedomosť o tom, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa došlo k akejkoľvek podstatnej negatívnej zmene vo vyhlídkach Ručiteľa.</p> <p>Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.</p> <p>Od 31. decembra 2013, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skupina HB Reavis v mesiaci august 2014 vydala slovenské zabezpečené dlhopisy v sume 30 miliónov EUR. • V druhom polroku 2014 predala Skupina HB Reavis podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelársku budovu River Garden Office I v Prahe ako aj podpísala zmluvy o budúcom predaji podielov v projektových spoločnostiach vlastniacich a prenajímajúcich obchodné centrum Aupark Shopping Center Košice, kancelársku budovu Aupark Tower v Košiciach a projekt Kasárne Košice. • V druhom polroku 2014 sa Skupina HB Reavis stala vlastníkom projektov Vinohradská Office v Prahe, ako aj 20 Farringdon v Londýne. 	
B.19 /B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Ručiteľa, [...]	Informácie o nedávnych udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Ručiteľa sú uvedené v prvku B.19/B.12.
B.19 /B.14	Závislosť Ručiteľa od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).	<p>Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.</p> <p>Informácie o Skupine HB Reavis sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu, informácie o závislosti Ručiteľa na iných subjektoch v rámci Skupiny HB Reavis je možné nájsť v prvku B.16 tohto súhrnu.</p>
B.19 /B.15	Opis hlavných činností Ručiteľa.	<p>Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine HB Reavis a poskytuje manažérske, administratívne a správne služby pre spoločnosti v Skupine HB Reavis.</p> <p>Skupina HB Reavis, ktorú Ručiteľ ovláda, pôsobí v nasledovných hlavných segmentoch podnikania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • výstavba nehnuteľností, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií s významným portfóliom investícií v nehnuteľnostiach na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii; • prevádzkovanie verejnej (najmä autobusovej) dopravy; a • v malom rozsahu stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.
B.19 /B.16	Uved'te, či je Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný [...]	<p>Ručiteľ je z viac než 90 % vlastnený a ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá vlastní viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.</p> <p>Povaha ovládania vyplýva z vlastníctva viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.19 /B.17	Úverové ratingy udelené Emitentovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...].	Ručiteľovi nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.	<p>Druh a trieda: Dlhopis</p> <p>Forma a podoba: Vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe.</p> <p>ISIN: SK 4120010554 séria 1</p> <p>Názov cenného papiera: Dlhopis HB REAVIS 2020</p>
C.2	Mena Emisie cenných papierov.	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.	Prevoditeľnosť Dlhopisov nebude obmedzená.
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.	<p>Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu, v každom prípade v súlade s Prospektom.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.</p> <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p> <p>Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.</p> <p>Dlhopisy budú voľne prevoditeľné bez obmedzenia, nie je s nimi spojené žiadne predkupné alebo výmenné právo.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len Zákon o konkurze), akýkoľvek záväzok Emitenta,</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len Spriaznený záväzok) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta.</p> <p>Žiadna iná osoba okrem Ručiteľa neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov Dlhopisov.</p>
C.9	<p>Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.</p>	<p>Nominálna úroková sadzba a úrokový výnos</p> <p>Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,25% p. a. Úrokové výnosy budú narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa Výnosového obdobia. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie spätne, vždy k 30. marcu každého roka, prvýkrát 30. marca 2016.</p> <p>Konvencia</p> <p>Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (slovom jeden) rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 (slovom tristo šesťdesiat) dní rozdelených do 12 (slovom dvanástich) mesiacov po 30 (slovom tridsiatich) dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní.</p> <p>Deň vydania Dlhopisov</p> <p>Deň vydania Dlhopisov (Dátum emisie) je stanovený na 30. marca 2015.</p> <p>Deň splatnosti</p> <p>Menovitá hodnota Dlhopisov bude jednorazovo splatná dňa 30. marca 2020.</p> <p>Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.</p> <p>Zástupca Majiteľov dlhopisov</p> <p>Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov Dlhopisov.</p>
C.10	Derivátová zložka.	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovú zložku.
C.11	Prijatie na obchodovanie.	Emitent požiada bezodkladne po Dátume emisie BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
D.2	<p>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú</p>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Emitent je účelovo založená spoločnosť bez významnejšej vlastnej podnikateľskej činnosti a je úplne závislý na Ručiteľovi a ostatných spoločnostiach Skupiny HB Reavis. Príjmy Emitenta a jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov významne

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	špecifické pre Emitenta.	<p>závisia od schopnosti ostatných osôb v Skupine HB Reavis splácať požičané prostriedky Emitentovi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nemožno vylúčiť, že v budúcnosti dôjde k zmene stratégie Skupiny HB Reavis a že Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny HB Reavis začne podnikateľ kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny HB Reavis ako celku než v prospech Emitenta alebo Majiteľov Dlhopisov. • Napriek tomu, že jedným z negatívnych záväzkov Emitenta podľa článku 5.4(j)(iv) nižšie je, že sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutočnenia zmeny svojej právnej formy, v prípade nečakaných udalostí môže dôjsť k zmene spoločníka alebo k tomu, že Emitent bude mať viac spoločníkov. Týmto môže dôjsť k zmene kontroly a úprave obchodnej stratégie Emitenta. • Emitent je závislý od využívania administratívnej, správnej a účtovnej infraštruktúry a informačných technológií Skupiny HB Reavis, ktorých činnosť môže zlyhať.
	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa.	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine HB Reavis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ručiteľ je holdingová spoločnosť s obmedzeným rozsahom vlastnej podnikateľskej činnosti. Prevažná časť jeho aktivít sa sústreďuje na správu vlastných majetkových účastí v Skupine HB Reavis, poskytovanie úverov a ručenie prevažne spoločnostiam zo Skupiny HB Reavis. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny HB Reavis a od platieb od externých subjektov. • Slabý hospodársky rast, politická nestabilita, turbulencie na slovenských a medzinárodných finančných trhoch môžu negatívne ovplyvniť realitný sektor, vrátane Skupiny HB Reavis. • Skupina čelí riziku zmeny hodnoty investícií Skupiny HB Reavis ako aj hotovostných tokov (cash flow) generovaných spoločnosťami Skupiny HB Reavis v dôsledku zmien menových kurzov a trhových úrokových sadzieb. • Ručiteľ poskytol ručenie za iné spoločnosti zo Skupiny HB Reavis. • V dôsledku rizika likvidity napriek prijatým opatreniam Skupina HB Reavis nemusí byť schopná financovať svoje aktivity v primeraných, resp. dohodnutých lehotách splatnosti. • Nie je možné zaručiť, že Skupina HB Reavis bude schopná refinancovať svoje existujúce a budúce záväzky alebo že takéto refinancovanie bude možné za priaznivých podmienok. • Realitný trh, vrátane Skupiny HB Reavis, môže byť negatívne ovplyvnený v dôsledku cyklickosti a výkyvov v makroekonomickom prostredí, dynamike dopytu nájomcov, pohybu cien nájomného, zmien kapitalizačných mier používaných pri oceňovaní nehnuteľností a iných negatívnych faktorov. • Skupina HB Reavis čelí riziku spojenému s dosahovaním stabilných príjmov, nakoľko schopnosť uhrádzať záväzky Skupiny HB Reavis závisí do veľkej miery od príjmov z nájomného a plnení povinností nájomcov vyplývajúcich z nájomných vzťahov, pričom nemožno vylúčiť riziko, že nájomné zmluvy budú zo strany nájomcov predčasne ukončené. • Skupina HB Reavis je vystavená rizikám v súvislosti s developerskými aktivitami, predovšetkým, že v developmente niektorého projektu nebude možné pokračovať,

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>že náklady na údržbu nehnuteľností budú rásť a taktiež rizikám vyplývajúcim z poistenia majetku.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skupina HB Reavis môže čeliť značnej strate kvôli svojej expozícii voči rozvíjajúcim sa trhom. Ako spoločnosť pôsobiaca v realitnom sektore na trhoch strednej a východnej Európy je Skupina HB Reavis vystavená ekonomickej nestabilite na týchto trhoch. • Skupina HB Reavis je vystavená riziku expanzie na nové trhy, ktoré spočíva v tom, že podnikateľský model, organizačná štruktúra a interné systémy nemusia podporovať expanziu efektívnym spôsobom a ktoré sa môže nepriaznivo prejavovať na ziskovosti Skupiny HB Reavis. • Skupina HB Reavis je vystavená koncentračnému riziku, pretože jej aktíva sú koncentrované vo významnej miere na slovenskom trhu, čo môže mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančné vyhliadky a finančnú výkonnosť Skupiny HB Reavis. • Úroveň celkového zadĺženia Skupiny HB Reavis a riziká spojené s bonitou jej finančných partnerov sa môžu prejavovať obmedzením prístupu k zdrojom financovania a likvidity. • Skupina HB Reavis čelí riziku straty kľúčových osôb, ktoré sa podieľajú na realizácii stratégií skupiny, a tiež riziku úniku informácií zo strany zamestnancov, ktorí sa podieľajú na príprave jej stratégie. • Zmenou v akcionárskej štruktúre môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie Skupiny HB Reavis. • Skupina HB Reavis čelí riziku zmien daňových predpisov a režimov v krajinách, v ktorých pôsobí, čoho dôsledkom môže byť zhoršenie daňových dopadov na konkrétnu investíciu po jej uskutočnení. • Nesprávne fungovanie, zneužitie alebo neautorizovaný prístup k informačným systémom Skupiny HB Reavis by mohlo mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.
D.3	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hodnota Dlhopisov môže klesnúť z dôvodu celkového poklesu trhu s dlhovými cennými papiermi. Na dôvažok, hodnota Dlhopisov ako dlhových cenných papierov s pevne určenou úrokovou sadzbou môže klesnúť v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. • Nepriaznivé zmeny na trhoch alebo hospodárstve štátov v regióne, napríklad v dôsledku pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu Dlhopisov a na finančnú situáciu a výsledky Ručiteľa alebo Emitenta. • Investícia do Dlhopisov vyžaduje odborné posúdenie. Investor by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov. • Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať záväzky z Dlhopisov. Obdobné riziko sa vzťahuje aj na Ručiteľa. • Ručiteľské vyhlásenie nie je zabezpečené. Za záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zodpovedá výlučne Ručiteľ. • Negatívne záväzky Emitenta vymedzené v článku 5.4(j) a limit Finančného

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>zadĺzenia Ručiteľa upravený v článku 5.4(p)(i)(O) nižšie nemusia byť zo strany Emitenta a/alebo Ručiteľa dodržané.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obchodovanie s Dlhopismi môže byť menej likvidné ako obchodovanie s inými cennými papiermi. • Zmena právnych predpisov v budúcnosti môže negatívne ovplyvniť hodnotu Dlhopisov. • Kúpa Dlhopisov môže byť predmetom obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov. • Návratnosť investícií do Dlhopisov môžu negatívne ovplyvniť rôzne poplatky tretích strán (napr. poplatky za vedenie evidencie Dlhopisov). • Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená daňovým zaťažením vrátane zrážkovej dane. • Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená výškou inflácie.

Oddiel E – Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
E.2b	<p>Dôvody ponuky a použitia výnosov, ak sú iné než tvorba zisku alebo zaistenie proti určitým rizikám.</p>	<p>Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou v odhadovanej výške okolo 420 000 EUR (za predpokladu upísania celého objemu emisie Dlhopisov) je financovanie bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine HB Reavis.</p>
E.3	<p>Opis podmienok ponuky.</p>	<p>Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR budú ponúkané k upísaniu a kúpe na základe verejnej ponuky v Slovenskej republike investorom, najmä fyzickým osobám, a to prostredníctvom Vedúcich manažérov na ich vybraných obchodných miestach, počnúc dňom 16. marca 2015 a končiac dňom 26. marca 2015 do 12:00 hod, najneskôr však do dňa, v ktorom súčet menovitých hodnôt všetkých upísaných Dlhopisov dosiahne celkovú menovitú hodnotu Emisie (ďalej len Ponukové obdobie). Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR.</p> <p>Minimálna výška objednávky je stanovená na 10 (slovom desať) kusov Dlhopisov a maximálna na 10 000 (slovom desaťtisíc) kusov Dlhopisov.</p> <p>V súvislosti s upísaním Dlhopisov nebudú investorom účtované žiadne poplatky za upísanie Dlhopisov zo strany Emitenta a Vedúcich manažérov.</p> <p>Podmienkou účasti investora na verejnej ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú Vedúci manažéri oprávnení vyžadovať od investora najmä pre účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky Vedúcim manažérom zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok vyplývajúcich zo vzťahu s príslušným Vedúcim manažérom.</p> <p>Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia svojich objednávok</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>príslušným Vedúcim manažérom, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Zmluvy, objednávky a iné príslušné dokumenty a pokyny potrebné pre investorov na upísanie Dlhopisov budú k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúcich manažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pred oznámením nie je možné obchodovať s Dlhopismi, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Výsledky vydávania Dlhopisov (verejnej ponuky) budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta a v Určenej prevádzkarni bez zbytočného odkladu po skončení verejnej ponuky.</p> <p>Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden deň a to v priebehu dňa Dátumu emisie.</p> <p>Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie, najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Vedúceho manažéra.</p> <p>Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň 20 000 kusov Dlhopisov alebo Vedúci manažéri odstúpia od Zmluvy o umiestnení Dlhopisov; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do 8:00 v deň Dátumu emisie a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.</p>
E.4	Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]	Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkolvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol pre Emisiu/ponuku podstatný.
E.7	Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.	Emitent ani Vedúci manažéri neúčtujú investorom žiadne náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom Dlhopisov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali byť investormi starostlivo vyhodnotené pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti Emitent a Ručiteľ čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie v krajinách, v ktorých Emitent a Ručiteľ pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností Ručiteľ taktiež čelí najmä rizikám súvisiacim s realitným trhom v krajinách, v ktorých pôsobí. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, sú uvedené nižšie.

Väčšina rizík sa vzťahuje na celú Skupinu HB Reavis, a keďže Ručiteľ je vrchnou holdingovou spoločnosťou Skupiny HB Reavis, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, všetky tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta.

Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenaznačuje ich význam pre Emitenta alebo Ručiteľa, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Ďalšie riziká a neistoty, vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie, alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Riziko likvidity

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi je spojené so schopnosťou Skupiny HB Reavis splácať včas svoje záväzky vzhľadom na to, že prostriedky získané z emisie Dlhopisov Emitent poskytne prostredníctvom vnútroskupinového financovania iným spoločnostiam zo Skupiny HB Reavis. Zlyhanie Skupiny HB Reavis v tejto oblasti môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi sa môže tiež vyskytnúť v prípade významného negatívneho trhového trendu alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti, ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných osôb zo Skupiny HB Reavis splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis

Kreditné riziko predstavuje riziko, že dlžníci Emitenta riadne a včas neuhradia svoje záväzky voči Emitentovi. Vzhľadom na to, že Emitent prostriedky z emisie Dlhopisov poskytne ako vnútroskupinové financovanie spoločnostiam v rámci Skupiny HB Reavis, schopnosť Emitenta splácať záväzky je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Vzhľadom na významnú závislosť Emitenta na Skupine HB Reavis sa na schopnosti Emitenta splácať svoje záväzky z emisie Dlhopisov môžu nepriaznivo prejaviť aj všetky riziká na strane Ručiteľa resp. Skupiny HB Reavis, ktoré sú popísané v článku 2.2.

Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta

Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorá nemôže vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútrokupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine HB Reavis

Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry Skupiny HB Reavis. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov akcionára Emitenta a Majiteľov Dlhopisov.

Nemožno vylúčiť, že v budúcnosti Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny HB Reavis začne podnikateľ kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny HB Reavis ako takej skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Vzhľadom na to, že Emitent nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť, a okrem záväzkov z Dlhopisov má Emitent minimálne záväzky, je riziko súdnych sporov, či exekúcií nízke, ale nemožno ho úplne vylúčiť, a to najmä v rovine šikanózne. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta.

Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútrokupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi

(a) Finančné riziká

Finančné riziká vo vzťahu k Ručiteľovi zahŕňajú najmä riziko likvidity a refinančné riziká, riziko zmeny menových kurzov a riziko zmeny úrokových sadzieb.

Riziko likvidity a refinančné riziká

Riziko likvidity vzniká, keď negatívne trendy na trhu a iné nepredvídané udalosti spôsobia, že spoločnosti patriace do Skupiny HB Reavis nie sú schopné uhrádzať svoje záväzky v plnej výške a včas. V súlade s bežnou praxou v podnikaní v odvetví nehnuteľností Skupina HB Reavis využíva na financovanie svojich investičných (príjem generujúcich) aktív (t.j. po dokončení fázy výstavby nehnuteľností) externý dlh s dobou splatnosti kratšou ako je ekonomická životnosť financovaných aktív, pričom dĺžka financovania spravidla odráža dĺžku trvania nájomných zmlúv. Takéto investičné úvery zvyčajne končia poslednou splátkou, ktorej výška pri splatnosti dosahuje približne 80 % až 85 % z pôvodnej výšky úveru. Nepriaznivé zmeny vo finančnom sektore môžu spôsobiť, že Skupina HB Reavis nedokáže zabezpečiť dostatočné finančné prostriedky z vlastných zdrojov alebo zo zdrojov získaných od financujúcich bánk alebo investorov, a to za podmienok porovnateľných so súčasnými podmienkami dlhového financovania.

Skupina HB Reavis primárne využíva projektovo orientované dlhové financovanie s využitím účelovo zameraných spoločností bez priamej alebo s limitovanou zmluvnou podporou zo strany Ručiteľa alebo iných spoločností zo Skupiny HB Reavis. Prípadné problémy s financovaním na úrovni jednotlivých projektov by nemali mať bezprostredný vplyv na okamžitú finančnú situáciu ostatných častí Skupiny HB Reavis, s výnimkou potenciálneho pozastavenia prevodu hotovosti z projektovej spoločnosti do Skupiny HB Reavis. Takáto situácia by však mohla mať závažný vplyv na reputáciu Skupiny HB Reavis na finančných trhoch a môže viesť k zhoršeniu prístupu Skupiny HB Reavis k dlhovému financovaniu, zvýšiť jeho cenu alebo nepriaznivo ovplyvniť podmienky existujúceho alebo nového dlhového financovania pre Skupinu HB Reavis.

V súlade so stratégiou Skupiny HB Reavis je časť dokončených a prenajatých projektov na jednotlivých trhoch určená na predaj investorom, prípadne na refinancovanie investičným úverom v plnej miere zohľadňujúcim hotovostný tok (cash-flow) príslušného projektu. Plánovací proces investičných a rozvojových výdavkov Skupiny HB Reavis zohľadňuje potenciálne príjmy na základe reálne diskutovaných predajov s investormi a refinancovaní s bankami s ohľadom na aktuálnu hodnotu projektov a na možnosti jednotlivých trhov. V prípade, ak by sa predaje alebo refinancovania projektov nezrealizovali v očakávanom časovom horizonte a Skupina HB Reavis by včas neprispôsobila svoje investičné a rozvojové zámery, najmä však akvizície nových projektov a výstavbu projektov, finančná likvidita Skupiny HB Reavis by mohla byť ohrozená. Napriek tomu, že riziko likvidity a riziko porušenia zmluvných povinností pri financovaní sú priebežne monitorované, môže riziko likvidity nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko zmeny menových kurzov

Výnosy Skupiny HB Reavis sú prevažne denominované v mene euro alebo sú na euro naviazané. Avšak niektoré výdavky, aktíva alebo záväzky vznikajú alebo sú zazmluvnené v iných menách ako euro, a to najmä PLN, CZK, GBP a v HUF. Zmena kurzu cudzej meny môže negatívne ovplyvniť hodnotu investície Skupiny HB Reavis, ako aj hotovostné toky (cash-flow) generované spoločnosťami Skupiny HB Reavis vo forme vyšších výdavkov alebo nižších príjmov vyjadrených v mene euro. Napriek tomu, že príjmy z prenájmu sú prevažne denominované v mene euro, v krajinách mimo Eurozóny môže zmena príslušného výmenného kurzu znamenať, že nájomné by sa pre lokálnych nájomcov stalo drahším, čo by mohlo následne nepriaznivo ovplyvniť zmluvné nájomné podmienky pri obnove týchto nájomných zmlúv po ich skončení alebo spôsobiť omeškania platieb nájomcov.

S ohľadom na významné investičné aktivity Skupiny HB Reavis mimo krajín Eurozóny a preferenciu niektorých miestnych obchodných partnerov uskutočňovať transakcie v miestnej mene môže zmena výmenného kurzu spôsobiť, že realizované investície sa pre Skupinu HB Reavis stanú drahšími a menej rentabilnými. Napriek opatreniam realizovaným Skupinou HB Reavis v oblasti zaisťovania výmenných menových kurzov môže toto riziko nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko zmeny úrokových sadzieb

Skupina HB Reavis využíva na financovanie svojich investičných a rozvojových aktivít zdroje externého dlhového financovania, ktoré sú denominované najmä v mene euro a ktoré sú zvyčajne úročené pohyblivou úrokovou sadzbou, ktorá je tvorená podkladovou sadzbou (ako napr. EURIBOR) zvýšenou o príslušnú maržu.

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sadzieb môžu nepriaznivo ovplyvniť náklady na dlhové financovanie, ako aj reálnu hodnotu úrokových zaisťovacích transakcií, čo by následne mohlo nepriaznivo ovplyvniť zisk a vlastné imanie Skupiny HB Reavis. Okrem toho, pri nových úverových zmluvách alebo prolongovaných úveroch existuje riziko nárastu úverových marží, čo môže viesť k nárastu úrokových nákladov pre Skupinu HB Reavis.

Napriek tomu, že Skupina HB Reavis monitoruje situáciu na finančných trhoch a je pripravená zareagovať na nepriaznivý vývoj na trhu úrokových sadzieb uzatvorením zaisťovacích zmlúv s finančnými partnermi alebo

uzatvorením transakcií na zníženie rizika rastu úrokových sadzieb, môže riziko nárastu úrokových sadzieb nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

(b) **Prevádzkové riziká**

Riziko Ručiteľa ako holdingovej spoločnosti

Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach Skupiny HB Reavis a sama nevykonáva významnejšiu podnikateľskú činnosť. Ručiteľ je závislý od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností a ním priamo alebo nepriamo ovládaných osôb. Ak by spoločnosti Skupiny HB Reavis nedosahovali očakávané výsledky alebo by ich schopnosť vykonať platby (napríklad vo forme dividend, úrokov či v iných podobách) v prospech Ručiteľa bola obmedzená z iných dôvodov (napríklad dostupnosťou voľných zdrojov, právnou či daňovou úpravou a/alebo zmluvnými dohodami), malo by to významný negatívny vplyv na príjmy Ručiteľa a na jeho schopnosť splniť si svoje záväzky z Ručenia.

Riziko spojené s nepriaznivou makroekonomickou a politickou situáciou

Nepriaznivý vývoj celkovej makroekonomickej situácie alebo politická nestabilita spôsobuje utlmenie hospodárskych aktivít podnikateľských subjektov, obchodných partnerov Skupiny HB Reavis (najmä však nájomcov a investorov) a má významný vplyv aj na ich súčasné a budúce rozhodnutia. Finančná výkonnosť Ručiteľa je ovplyvnená rozsahom developerských aktivít Skupiny HB Reavis a hodnota aktív Ručiteľa a možnosti jeho ďalšieho rozvoja môžu byť priamo aj nepriamo ovplyvnené makroekonomickými parametrami ako sú, medzi inými, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu, vývoj inflácie, peňažná a daňová politika, vývoj výmenných kurzov, úrokových sadzieb, nezamestnanosť a celková úroveň investícií v Slovenskej republike, Poľsku, Českej republike, Maďarsku, Veľkej Británii a v iných štátoch, v ktorých Skupina HB Reavis podniká. Na politickú alebo makroekonomickú situáciu v týchto krajinách môžu mať vplyv aj udalosti regionálneho charakteru, napríklad vplyv situácie na Ukrajine, sankcií voči Ruskej federácii, dlhová kríza v eurozóne a iné podobné udalosti. Akékoľvek nepriaznivé zmeny makroekonomickej situácie alebo politická nestabilita v krajinách, kde Skupina HB Reavis pôsobí, môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu

Skupina HB Reavis pôsobí ako realitný developer aj investor v oblasti komerčných nehnuteľností a je vystavená špecifickým rizikám realitného trhu akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien nájomného, aktivita konkurenčných developerov a zmeny kapitalizačných mier (yieldov) používaných pri oceňovaní nehnuteľností v rôznych segmentoch realitného trhu. Skupina HB Reavis generuje výnosy na splácanie svojich záväzkov predovšetkým z príjmov z nájomného prostredníctvom účelovo založených spoločností alebo z predaja účelovo založených spoločností, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien nájomného alebo cien nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko spojené s nepresnosťou ocenenia

V dôsledku zmien v ekonomických podmienkach akými sú pohyby úrokových sadzieb, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu, vývoj inflácie, nerovnováha medzi ponukou a dopytom vo vzťahu k nehnuteľnostiam a iné faktory, sa trhové ceny nehnuteľností môžu meniť. V súlade s bežnou praxou spoločností podnikajúcich v oblasti nehnuteľností, Skupina HB Reavis oceňuje svoje investičné realitné aktíva (projekty) prostredníctvom metód stanovenia trhovej hodnoty, ktoré následne využíva pri zostavení účtovných výkazov v súlade s IFRS. Dôsledkom týchto postupov môžu zmeny v trhovej hodnote realitných aktív viesť k podstatným zmenám vo vykazovaných výsledkoch Ručiteľa. S cieľom vykazovať aktuálnu trhovú hodnotu realitných aktív, Skupina HB Reavis necháva oceniť svoje nehnuteľné aktíva externými znalcami licencovanými Kráľovským inštitútom diplomovaných znalcov (Royal Institute of Chartered Surveyors alebo

RICS) z medzinárodných spoločností akými sú, okrem iných, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Savills, CB Richard Ellis, Knight Frank alebo Colliers. Riziká spojené s nepresnosťou ocenenia nehnuteľných aktív môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko spojené s dosahovaním stabilných príjmov

Hodnota investičných nehnuteľností, ktoré Skupina HB Reavis prenajíma nájomcom a schopnosť uhrádzať záväzky Skupiny HB Reavis, najmä však projektových spoločností, do veľkej miery závisí na príjmoch z nájomného a zostávajúcej dĺžky trvania nájmu podľa nájomných zmlúv. Typicky sú nové nájomné zmluvy uzatvárané s dobou trvania 3 až 7 rokov, pričom počas dĺžky trvania nájomného vzťahu má nájomca obmedzené možnosti ukončiť nájomnú zmluvu. V závislosti od konkrétnej jurisdikcie (v ktorých Skupina HB Reavis podniká), majú nájomcovia rôzne práva zakotvené v právnych predpisoch, na základe ktorých môžu v určitých situáciách (napr. neplnenie si podstatných povinností zo strany prenajímateľa) ukončiť nájomnú zmluvu alebo môže byť nájomná zmluva ukončená automaticky. Navyše, niektoré nájomné zmluvy umožňujú vybraným nájomcom využiť opcie na zmenšenie prenajímanej plochy alebo ukončiť nájomnú zmluvu pred uplynutím celkovej dĺžky trvania nájmu (break-option clause), a to bez uplatnenia alebo s uplatnením zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa.

Schopnosť Skupiny HB Reavis predĺžiť nájomnú zmluvu, ktorej platnosť uplynula alebo nájomca uplatnil svoje právo na ukončenie nájomnej zmluvy alebo znovu prenajať neobsadený nájomný priestor sa odlišuje v závislosti od segmentu nehnuteľností, lokality, kvality projektu, jeho vybavenia a technického stavu, pričom je potrebné zohľadňovať aj aktuálnu trhovú situáciu, a to tak na strane ponuky, ako aj dopytu. Pokiaľ sa nehnuteľnosť stane neobsadenou alebo sú nájomné priestory znovu prenajaté pri hodnote nájomného výrazne nižšej ako bola jeho pôvodná výška, schopnosť účelovo založenej spoločnosti splácať svoje záväzky môže byť nepriaznivo ovplyvnená, a to z dôvodu nedosiahnutia dostatočného príjmu. Riziká spojené s dosahovaním stabilných príjmov Skupinou HB Reavis môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko obchodných partnerov

Finančná výkonnosť Skupiny HB Reavis je ovplyvňovaná aj bonitou a výkonnosťou (platobnou disciplínou) vybraných obchodných partnerov.

Vo väčšine prípadov je nájomné platené vopred, pred začatím alebo na začiatku príslušného obdobia nájmu. V súlade s trhovým štandardom Skupina HB Reavis využíva bežné trhové nástroje s cieľom zabezpečiť svoje pohľadávky z nájomného ako sú hotovostná zábezpeka, banková garancia alebo garancia materskej spoločnosti v prípade, že nájomca je členom bonitnej skupiny. Priebežný monitoring úhrady pohľadávok z nájomného poskytuje tímu spravujúcemu nehnuteľnosti informačnú bázu na včasnú reakciu v prípade neplatenia nájomného, vrátane vykonania krokov nevyhnutných na jeho vymoženie alebo prípadnú výmenu nájomcu. Neschopnosť nájomcov uhrádzať nájomné a spoločné prevádzkové náklady včas môže nepriaznivo ovplyvniť finančnú situáciu konkrétnych projektov ako aj Skupiny HB Reavis, a tiež finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Pri projektovaní a výstavbe nehnuteľných projektov Skupina HB Reavis využíva dodávateľov, ktorí sú subdodávatelia generálneho dodávateľa, ktorý je členom Skupiny HB Reavis alebo investora projektu, t.j. účelovo založenej projektovej spoločnosti. Vzhľadom na špecifiká stavebnej činnosti ako sú napr. vplyv počasia na postup stavebných prác, vzájomná previazanosť stavebných dodávok a závislosť jednotlivých stavebných procesov, nečinnosť alebo nesúlad subdodávateľov môže mať nepriaznivý vplyv na čas ukončenia a rozpočet zhotovovaného diela. V prípade omeškania dokončenia projektu a nedodania nájomných priestorov včas pre nájomcu, môže byť Skupina HB Reavis vystavená sankciám v podobe pokút za oneskorené dodanie priestorov alebo môže nájomcovi vzniknúť právo odstúpenia od nájomnej zmluvy, čo má za následok zvýšenie neobsadených priestorov a nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

Riziko obmedzenia dostupnosti k zdrojom financovania a likvidity

Ku dňu vyhotovenia Prospektu Skupina HB Reavis používa ako zdroj externého financovania predovšetkým projektové financovanie, ktoré poskytlo dvanásť bankových skupín pôsobiacich v regióne strednej a východnej Európy. Závislosť Skupiny HB Reavis na externých zdrojoch financovania zahŕňa riziká spojené s bonitou finančných partnerov Skupiny HB Reavis ako aj úrovňou celkového zadlženia Skupiny HB Reavis. Tieto faktory sa môžu prejavovať zhoršením prístupu Skupiny HB Reavis k zdrojom financovania a likvidity, a to z dôvodu špecifických problémov finančných partnerov Skupiny HB Reavis alebo významných regulačných zmien, ktoré môžu spôsobiť dočasnú nedostupnosť k hotovostným zdrojom Skupiny HB Reavis uloženým na účtoch v bankách alebo úplnú stratu týchto finančných zdrojov. V oblasti úverového financovania sa problémy bánk môžu prejavovať zmenou v úverovej politike, nechote poskytovať nové úvery alebo nutnosťou odpredať časť úverového portfólia, čoho dôsledkom môže byť zmena veriteľa Skupiny HB Reavis alebo zhoršenie spoľahlivosti financujúcej inštitúcie poskytnúť úverové zdroje. Zhoršenie kredibility financujúcej inštitúcie počas obdobia čerpania úveru môže spôsobiť nedostupnosť úverových prostriedkov pre Skupinu HB Reavis a v niektorých jurisdikciách môže insolvenca financujúcej banky viesť k vyhláseniu predčasnej splatnosti úverov. Napriek dodržiavaniu Negatívnych záväzkov vymedzených v článku 5.4(j) a limitu Finančného zadlženia Ručiteľa vymedzeného v článku 5.4(p)(i)(O) nižšie, úroveň zadlženia Skupiny HB Reavis môže dosiahnuť úroveň, ktorá bude vnímaná finančnými partnermi a investormi ako príliš vysoká, čo by znamenalo obmedzenie ochoty finančných partnerov a investorov poskytovať spoločnostiam v Skupine HB Reavis nové zdroje financovania. Pri takto vysokej úrovni zadlženia nemusí tvorba hotovostných zdrojov Skupiny HB Reavis postačovať na plnenie svojich peňažných záväzkov, čo môže mať významný nepriaznivý dopad na celkovú finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

Riziko straty kľúčových osôb

Kľúčové osoby Skupiny HB Reavis, t.j. akcionári, členovia výkonného výboru a senior manažmentu, spolupôsobia pri vytváraní a realizácii strategických zámerov a aktivít Skupiny HB Reavis. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie aktivít Skupiny HB Reavis a jej schopnosť vytvárať, meniť a uskutočňovať tieto stratégie. Nie je možné vylúčiť stratu jednej alebo viacerých kľúčových osôb, čo by mohlo negatívne ovplyvniť podnikanie Skupiny HB Reavis, jej prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky.

Koncentračné riziko

Realitné aktíva Skupiny HB Reavis zahŕňajú pozemky určené pre budúci development, aktíva vo výstavbe, ako aj realitné projekty generujúce príjmy z nájomného v sektore kancelárskych budov, maloobchode a logistiky. Vzhľadom na skutočnosť, že Slovenská republika je domáci trh Skupiny HB Reavis, realitné aktíva lokalizované na Slovensku stále tvoria najväčší podiel na celkových aktívach Skupiny HB Reavis. Napriek tomu, že od roku 2006 Skupina HB Reavis postupne diverzifikovala svoje aktivity prostredníctvom expanzie na realitné trhy v strednej Európe, konkrétne do Českej republiky, Poľska a Maďarska, a od roku 2013 aj na realitný trh Veľkej Británie, môže mať koncentračné riziko negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko spojené s developerskými aktivitami

Skupina HB Reavis je vystavená početným rizikám, ktoré súvisia s hlavnou činnosťou Skupiny HB Reavis, t.j. developmentom. Developerská činnosť v oblasti komerčných nehnuteľností zahŕňa všetky aktivity týkajúce sa konkrétneho projektu od akvizície pozemku cez získanie potrebných povolení k výstavbe a realizáciu výstavby, prenájom priestorov až po potenciálny predaj projektu. Každá fáza developerského cyklu zahŕňa riziko nedosiahnutia určitého stupňa developmentu tak, aby bolo možné v developmente pokračovať.

Vo fáze akvizície môžu nastať okolnosti, kvôli ktorým nebude možné akvizíciu zrealizovať, prípadne nadobudnuté aktívum môže vykazovať fyzické alebo dokumentačné vady.

Povoľovacie konania sú charakteristické účasťou mnohých strán na procese (verejná správa, verejnosť, aktivisti, vlastníci susedných nehnuteľností, konkurencia a iné), často s rôznymi záujmami a motiváciami, čo

môže viesť k časovým zdržaniam, ako aj k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu alebo dizajnu), či dokonca k nezískaniu potrebného povolenia.

Plánovanie konceptu a dizajnu budovy je dôležitou súčasťou developerského cyklu, pričom nedostatky v tejto fáze sa zvyčajne neskôr prejavujú zvýšenými investičnými nákladmi. Taktiež zásahy alebo zmeny v koncepte počas fázy výstavby sú dôvodom časových oneskorení a zvýšenia nákladov oproti pôvodnému investičnému rozpočtu.

Výstavba konkrétneho projektu je spojená s viacerými stavebnými zmluvami so subdodávateľmi, pričom niektoré stavebné dodávky sú objednávané až počas výstavby daného projektu. Nedostatočná koordinácia, ako aj súčinnosť zo strany subdodávateľov môže viesť k chybám, oneskoreniu alebo predraženiu stavebných dodávok, čo môže mať negatívny dopad na dodržanie času trvania výstavby a rozpočtu projektu. Riziká spojené s developerskými aktivitami Skupiny HB Reavis môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko spojené s údržbou nehnuteľností a poistením majetku

Zanedbanie údržby nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny HB Reavis by mohlo viesť k strate atraktivity projektu pre nájomcov, resp. k zvýšeným nákladom na údržbu v budúcnosti. Zároveň náklady na údržbu nehnuteľností môžu vzrásť vplyvom externých ekonomických faktorov na strane vstupov, čo môže mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

Všetky projekty Skupiny HB Reavis sú poistené voči poistiteľným rizikám spojeným s typom nehnuteľností a jej lokalitou, typicky vrátane poistenia voči strate príjmu z nájomného na dobu najmenej 12 mesiacov. Niektoré riziká však nie je možné poistiť alebo ich poistenie nie je ekonomicky výhodné. Problémy poisťovacích spoločností, ktoré poisťujú aktíva Skupiny HB Reavis môžu spôsobiť nevyplatenie poistných nárokov v prípade vzniku poistných udalostí, napriek zaplateniu poistného spoločnosťami v Skupine HB Reavis a plneniu iných povinností vyplývajúcich z poistného zmluvného vzťahu. Taktiež, v niektorých prípadoch, výplata poistného nedostatočne pokrýva aktuálnu škodu alebo potrebu na projekte, čo môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

Riziko spojené s riadením nehnuteľností a životné prostredie

Efektívne riadenie a správa budov je podstatným faktorom ovplyvňujúcim náklady projektových spoločností a atraktivitu nájomných priestorov pre nájomníkov, ktorí znášajú podstatnú časť nákladov na prevádzku budovy. Ak by sa prevádzka nehnuteľností v porovnaní s konkurenčnými projektmi stala významne drahšou, udržanie nájomníkov by si mohlo vyžadovať zníženie nájomného (napr. formou zliav) a tým spôsobiť pokles príjmov Skupiny HB Reavis oproti očakávaniam. Pre Skupinu HB Reavis je preto nevyhnutné sledovať aktuálne trendy v plánovaní, výstavbe a prevádzke nehnuteľností a tieto zohľadňovať pri investičných rozhodnutiach.

Posudzovanie vplyvu na životné prostredie je témou, ktorá stále vo významnejšej miere ovplyvňuje rozhodovanie Skupiny HB Reavis. Trend neustále prísnejších zákonov a nariadení týkajúcich sa vplyvu na životné prostredie je vo významnej miere posilňovaný rastúcimi požiadavkami nájomníkov na ekologicky prijateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. V neposlednom rade Skupina HB Reavis zaznamenáva stále prísnejšie kritériá investorov pri kúpe dokončených projektov. Negatívne dopady rizík spojených s riadením nehnuteľností a životným prostredím môžu mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Riziko expanzie na nové trhy

V roku 2006 sa Skupina HB Reavis rozhodla expandovať zo slovenského trhu na zahraničné trhy a do dnešného dňa už investovala finančné prostriedky do nehnuteľností v Poľsku, Českej republike, Maďarsku a Veľkej Británii. Skupina HB Reavis naďalej plánuje investovať v týchto krajinách, ale zvažuje aj investície na ďalších trhoch, napríklad v Turecku, konkrétne v meste Istanbul. Medzinárodná expanzia bola a je naďalej

spojená s významným nárastom počtu zamestnancov a zvýšenou komplexitou skupinových procesov. Existuje riziko, že podnikateľský model, súčasná organizačná štruktúra a interné systémy nemusia podporovať takúto expanziu efektívnym spôsobom, čo sa môže nepriaznivo odraziť na ziskovosti Skupiny HB Reavis. Vstup na nové trhy si vyžaduje dostatočnú prípravu a znalosť podmienok fungovania na danom trhu spojenú s nákladmi na prieskum trhu. V prípade, že sa Skupina HB Reavis po takejto príprave rozhodne na danom trhu neinvestovať, prostriedky minuté za týmto účelom budú stratené. Vstup na nové trhy si taktiež vyžaduje zvýšené náklady na vstup a rozbehnutie činností, čo môže mať negatívny dopad na finančné výsledky Skupiny HB Reavis počas prvých rokov fungovania na nových trhoch.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Skupina HB Reavis podniká vo viacerých krajinách Európskej únie, dôsledkom čoho je subjektom širokého spektra právnych, regulačných a daňových predpisov Európskej únie ako aj lokálnych jurisdikcií. Vo všeobecnosti, konkrétny projekt je realizovaný v danej jurisdikcii, ktorá sa na neho vzťahuje vzhľadom na geografickú alebo právnu príslušnosť, so všetkými súvisiacimi zmluvami uzatvorenými medzi projektovou spoločnosťou a obchodnými partnermi. Legislatívne a regulačné prostredie v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis podniká sa postupne rozvíja a súčasné alebo budúce prostredie nemusí poskytovať dostatočné právne nástroje na zmiernenie následkov v prípade porušenia zmluvných vzťahov zo strany obchodných partnerov. Existuje riziko, že Skupina HB Reavis nedokáže plne a v rozumnom čase vymôcť svoje zmluvné práva voči tretím stranám, čo môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Zároveň, právne a regulačné predpisy v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí, sa odlišujú a môžu byť predmetom zmien a novelizácií bez jasnej predikovateľnosti týchto zmien. Tieto zmeny môžu mať nepriaznivý dopad na zmluvné vzťahy a podnikanie Ručiteľa.

Aktíva Skupiny HB Reavis alebo ich časť môžu byť predmetom vyvlastnenia, znárodnenia alebo konfiškácie bez dostatočnej finančnej kompenzácie alebo s finančnou kompenzáciou nižšou ako je trhová hodnota príslušných aktív, čo môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu Ručiteľa.

Zmeny v daňových predpisoch a nariadeniach v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis podniká môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú výkonnosť a daňovú situáciu Ručiteľa.

Riziko spojené s prípravou finančných a účtovných informácií

Skupina HB Reavis zahŕňa a Ručiteľ v rámci svojej konsolidovanej účtovnej závierky účtuje o viac než 150 spoločnostiach vo viac než 10 jurisdikciách. Vzhľadom na komplexnosť procesov sprevádzajúcich prípravu konsolidovanej účtovnej závierky existuje riziko chybných interpretácií účtovných štandardov, postupov a zásad, chybného úsudku pri stanovovaní účtovných odhadov, chybných interpretácií transakcií nerutinnej povahy a tiež riziko administratívnej chyby alebo omylu, úmyselného podvodného konania zamestnancov Skupiny HB Reavis alebo zlyhania systému vnútornej kontroly, v dôsledku ktorých sa môžu vyskytnúť chybné výpočty alebo opomenutie alebo nesprávne zaznamenanie alebo zaradenie niektorých účtovných prípadov. Všetky tieto okolnosti môžu spôsobiť, že zverejnené finančné výkazy neodrážajú presne skutočnosť, pričom chyba môže, ale nemusí byť neskôr odhalená a zverejnená. Napriek faktu, že ročná konsolidovaná účtovná závierka je auditovaná renomovanou audítorskou spoločnosťou, z povahy auditu a audítorských procedúr vyplýva, že niektoré chyby môžu zostať neodhalené, čo môže mať za následok vykazanie a prezentáciu nesprávnych údajov v rámci konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis. Toto riziko je zvýšené pri polročnej konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis, ktorá nie je overovaná nezávislým audítorm.

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry spoločností Skupiny HB Reavis

Napriek tomu, že jedným z negatívnych záväzkov Emitenta podľa článku 5.4(j)(iv) nižšie je, že sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutočnenia zmeny svojej právnej formy, a hoci si Emitent nie je vedomý plánov na zmeny v akcionárskej štruktúre, v prípade zmeny akcionárov (alebo ich podielov) v Ručiteľovi, Emitentovi alebo iných spoločnostiach v Skupine HB Reavis môže dôjsť k zmene kontroly a

úprave stratégie Skupiny HB Reavis, ktorá môže mať iné ciele ako doterajšie a záujmy Skupiny HB Reavis alebo jej jednotlivých spoločností vo vzťahu k Dlhopisom sa môžu zmeniť. Tieto zmeny môžu mať vplyv na hospodárske výsledky Skupiny HB Reavis alebo na schopnosť plniť záväzky v súvislosti s Dlhopismi.

Daňové riziko

Podnikateľské aktivity Skupiny HB Reavis podliehajú rôznym daňovým predpisom v jednotlivých krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí. V krajinách, v ktorých existujú špeciálne daňové režimy výhodné pre investorov do nehnuteľností, Skupina HB Reavis využíva tieto režimy. Predpisy v rôznych daňových režimoch sú však predmetom zmien a môžu podliehať rôznej interpretácii, čoho dôsledkom môže byť zmena (zhoršenie) daňových dopadov na konkrétnu investíciu alebo štruktúru (vrátane repatriácie ziskov) po uskutočnení takejto investície.

Zároveň, Skupina HB Reavis je povinná dodržiavať predpisy a prispôbovať sa zmenám daňových režimov, z ktorých niektoré vznikajú na úrovni Európskej únie. To môže viesť k vzniku zvýšených nákladov Skupiny HB Reavis na monitoring týchto zmien a prispôbenie sa týmto zmenám počas doby investovania.

Ako dôsledok, vyššie uvedené zmeny a rôzna interpretácia daňových predpisov na úrovni lokálnych spoločností zo Skupiny HB Reavis môže viesť k zvýšeniu daňového zaťaženia, čo môže mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky Ručiteľa.

Riziko zlyhania informačných systémov

Informačné a komunikačné technológie hrajú významnú úlohu v podnikaní Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis prevádzkuje sofistikované informačné systémy (ako napr. servery, siete, aplikácie a databázy), ktoré sú nevyhnutné pre jej každodenné operácie a podnikanie. Porucha alebo nesprávne fungovanie niektorého z týchto systémov môže mať negatívny dopad na Skupinu HB Reavis. Existuje riziko, že môže dôjsť k neautorizovanému prístupu k údajom Skupiny HB Reavis tretími osobami a zneužitiu týchto údajov, čo môže viesť k porušeniu obchodného tajomstva a môže takisto viesť k porušeniu právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov. Vzhľadom na tieto skutočnosti nesprávne fungovanie, zneužitie alebo neautorizovaný prístup k takýmto informačným systémom Skupiny HB Reavis by mohlo mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky Ručiteľa.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte, jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (ii) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov a tomuto Prospektu a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;

- (v) byť schopný oceniť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

Riziko likvidity

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale skutočnosť, že Dlhopisy môžu byť obchodované na regulovanom voľnom trhu, nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t.j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcimi manažérmi.

Riziko nesplatenia

Investícia do Dlhopisov rovnako ako akákoľvek iná pôžička podlieha riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať istinu alebo úroky z Dlhopisov a nároky Majiteľov Dlhopisov nebude schopný uspokojiť ani Ručiteľ. V takom prípade hodnota Dlhopisov môže byť pre Majiteľov Dlhopisov pri ich odkúpení nižšia ako výška ich pôvodnej investície, a za určitých okolností môže byť hodnota Dlhopisov aj nulová.

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko spojené s výkyvmi na trhoch s finančnými nástrojmi v regióne

Ako výsledok reakcií medzinárodných investorov na udalosti na trhu jedného štátu alebo skupiny štátov sa môže prejaviť „efekt nákazy“, počas ktorého sa celý región alebo skupina investícií ocitne v nepriazni medzinárodných investorov. Trh s finančnými nástrojmi v Slovenskej republike alebo Slovenská republika samotná tak môžu byť vystavené negatívne dopadu nepriaznivého hospodárskeho alebo finančného vývoja v ostatných európskych štátoch alebo štátoch s podobným hodnotením kreditného rizika ako má Slovenská republika. Hospodárstvo Slovenskej republiky vrátane jej finančného trhu, úrovne HDP a zamestnanosti bolo nepriaznivo zasiahnuté takýmto efektom nákazy už niekoľkokrát, vrátane nedávnej svetovej hospodárskej krízy. Možno očakávať, že podobný vývoj v budúcnosti, napr. v dôsledku krízy na Ukrajine a zhoršených vzťahov s Ruskou federáciou alebo pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, bude mať nepriaznivý vplyv na hospodárstvo a finančný trh Slovenskej republiky a tým aj na hodnotu Dlhopisov.

Riziko nároku investora iba voči Emitentovi ako účelovo založenej spoločnosti a Ručiteľovi ako holdingovej spoločnosti

Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jedinou zviazanou osobou z Dlhopisov. Ručenie je poskytnuté výhradne Ručiteľom. Žiadna ďalšia spoločnosť zo Skupiny HB Reavis neposkytuje akékoľvek

ručenie alebo iné zabezpečenie Dlhopisov a Majiteľ Dlhopisov nebude mať v súvislosti s Dlhopismi žiadny nárok voči akejkolvek inej spoločnosti Skupiny HB Reavis.

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.

Zdanenie

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Riziko zrážkovej dane

Výnosy z Dlhopisov v čase vyhotovenia Prospektu nepodliehajú zrážkovej dani s výnimkou výnosov vyplácaných daňovníkom, ktorými sú fyzické osoby, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a NBS. Vzhľadom na časté zmeny daňového režimu, neexistuje ustálená aplikačná prax. Meniace sa daňové predpisy vytvárajú negatívne vyhladky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského daňového prostredia. Nemožno vylúčiť ďalšie zmeny režimu zrážkovej dane, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť očakávané výnosy investorov z Dlhopisov.

Zákonnosť kúpy

Kúpa Dlhopisov môže byť predmetom obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta ani na žiadneho Vedúceho manažéra v súvislosti s platnosťou nadobudnutia Dlhopisov.

Zmena práva

Emisné podmienky Dlhopisov sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými ku dňu ich zverejnenia. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov Dlhopisov, ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splatiť Dlhopisy.

Menové riziko

Ak je Dlhopis emitovaný v inej mene, ako je domáca mena Majiteľa Dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.

Žiadne obmedzenie pre dlhové financovanie Ručiteľa či zriadenie zabezpečenia

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadlženia Ručiteľa podľa článku 5.4(p)(i)(O) nižšie predstavuje Prípad neplnenia záväzkov, Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne záväzky týkajúce sa obmedzenia objemu a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania či zriadenie zabezpečenia na ťarchu majetku Ručiteľa môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov Dlhopisov uspokojené Ručiteľom na základe

Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zaistené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V Luxemburskom veľkovoľvodstve je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky), v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Luxemburskom veľkovoľvodstve a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Luxemburskom veľkovoľvodstve v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky).

Avšak v prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Luxemburskom veľkovoľvodstve a niektoré aspekty uplatnenia nárokov z Ručiteľského vyhlásenia môžu spadať pod právomoc luxemburských súdov. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Dlhopisov a Ručiteľského vyhlásenia.

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky a Luxemburského veľkovoľvodstva môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov Dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko podriadenosti

Podľa Zákona o konkurze, akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopis, ktorý kedykoľvek v minulosti bol vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom.

Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

Hodnota Dlhopisov môže klesnúť z dôvodu celkového poklesu trhu s dlhovými cennými papiermi. Majiteľ Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je tiež vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (pre účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Riziko nepredvídateľnej udalosti tzv. „force majeure“

Nepredvídateľná udalosť (napr. prírodná katastrofa, teroristický útok) schopná spôsobiť poruchy na finančných trhoch a rýchly pohyb menových kurzov môžu mať vplyv na hodnotu Dlhopisov. Negatívny vplyv takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Emitentom, a ohroziť tak schopnosť Emitenta splatiť všetky splatné sumy vyplývajúce z Dlhopisov. Ďalej môže byť hodnota Dlhopisov a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politickú, ekonomickú či inej povahy), ku ktorej môže dôjsť aj v inej krajine, než v tej, kde sú Dlhopisy vydané a obchodované.

3. ÚDAJE O EMITENTOVI

3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tejto časti Prospektu je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK II s.r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B, v mene ktorej konajú konatelia Ing. Peter Pecník a Marián Herman. Podpisy konajúcich osôb sú uvedené v článku 5.1.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tejto časti Prospektu v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

3.2 Zákonní audítori

(a) Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Individuálne účtovné závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 a za rok končiaci 31. decembra 2013, obe zostavené v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, overila Ing. Henrieta Molnárová, audítorka a daňový poradca, so sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov a je držiteľom osvedčenia – licencie SKAU č. 651.

Výroky audítora k vyššie uvedeným účtovným závierkam boli bez výhrad.

(b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných závierok Emitenta, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Vybrané údaje pochádzajú z individuálnych účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2014 a za rok končiaci 31. decembra 2013. Tieto účtovné závierky Emitenta boli overené audítormi.

Skrátená súvaha			
<i>v celých EUR</i>	k 31.12.2014	k 31.12.2013	k 31.12.2012
	(auditované)	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA			
Spolu majetok	3 147	3 733	86
Účty v bankách	3 061	3 647	0
PASÍVA			
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 147	3 733	86
Vlastné imanie	-12 023	-3 377	-1 284
Základné imanie - súčet	5 000	5 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 377	-1 284	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284
Záväzky	15 170	7 110	1 370
Krátkodobé záväzky súčet	13 726	5 856	1 066
Krátkodobé rezervy	1 344	1 154	204
Krátkodobé finančné výpomoci	100	100	100

Skrátený výkaz ziskov a strát			
<i>v celých EUR</i>	za rok končiaci		
	31.12.2014 (auditované)	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	8 165	7 043	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-8 165	-7 043	-1 284
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	-8 166	-7 093	-1 284
Daň z príjmov	480	0	0
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284

3.4 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 2 „Rizikové faktory“.

3.5 Informácie o Emitentovi

(a) História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený s obchodným menom Twin City VI s.r.o. dňa 6. septembra 2012 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 14. septembra 2012 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

S účinnosťou od 18. februára 2015 Emitent upravil predmet svojej činnosti a zmenil svoje obchodné meno na HB REAVIS Finance SK II s. r. o. v súvislosti s prípravou Emisie.

Emitent v minulosti nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B
IČO:	47 241 454
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol dňa 14. septembra 2012, zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 6. septembra 2012.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
Telefónne číslo:	02/58 30 30 30
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta je 5 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 6. septembra 2012 v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Spoločnosti. Zakladateľská listina zo dňa 6. februára 2015 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovy spoločnosti.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v Článku 4 Predmet podnikania (činnosti)

zakladateľskej listiny Emitenta.

Legislatíva, na základe ktorej Emitent vykonáva svoju činnosť

Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s legislatívou Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):

- Obchodný zákonník;
- zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník; a
- zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).

(c) Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

Emitent sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti, nevyvíjal žiadnu významnú činnosť a neprevzal žiadne záväzky, ktoré by boli z pohľadu Emisie významné.

(d) Investície

Emitentom neboli uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne významné investície.

3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine HB Reavis.

Podľa zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;
- finančný leasing.

(b) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

3.7 Organizačná štruktúra

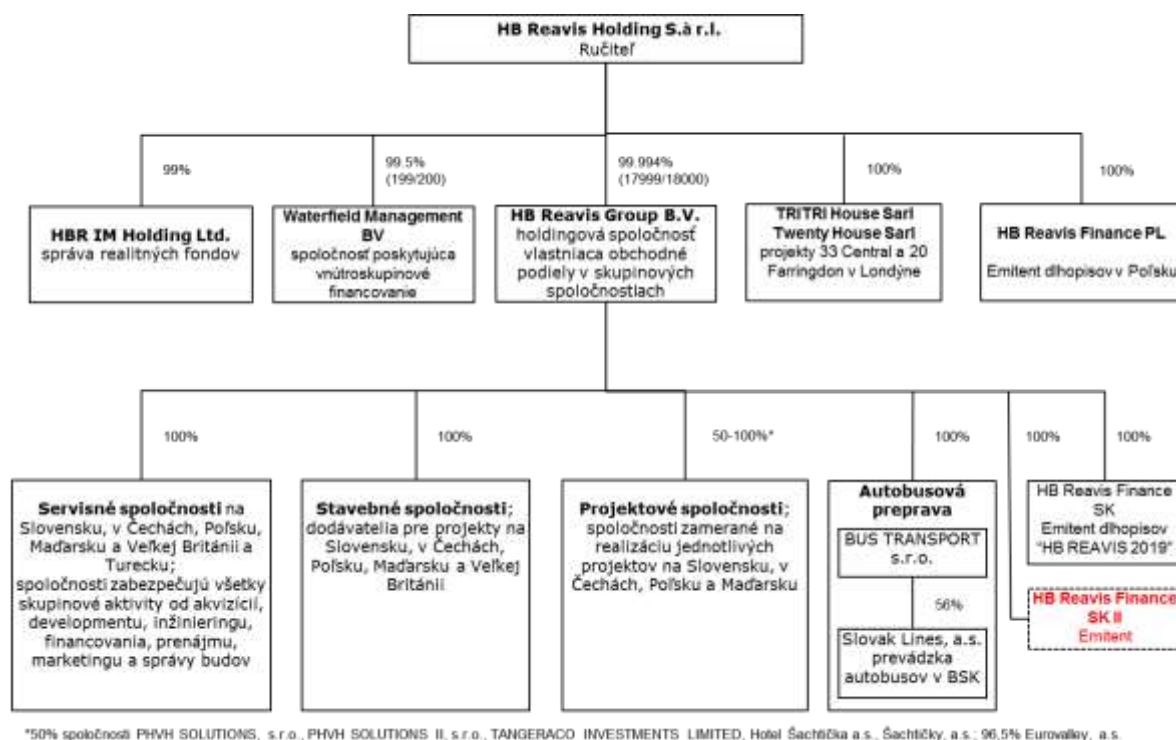
(a) Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V.

(b) Organizačná štruktúra skupiny

Nižšie je zobrazená organizačná štruktúra (vrátane vlastníckych podielov) Skupiny HB Reavis ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu. Podľa konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2014 tvorilo konsolidovaný celok Skupiny HB Reavis 152 dcérskych spoločností vrátane spoločností

v spoločných podnikoch. Hlavné funkcie a umiestnenie týchto spoločností je opísané v organizačnej štruktúre. Vzhľadom na rozsah aktivít a projektov Skupiny HB Reavis organizačná štruktúra podlieha priebežným zmenám v súvislosti s organizáciou aktivít Skupiny HB Reavis na jednotlivých trhoch.



Vlastnícke podiely zobrazené v organizačnej štruktúre Skupiny HB Reavis vyššie v tomto odseku 3.7(b) zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach.

(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo vyplýva z vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi. Emitent je tiež závislý na spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorý vlastní viac ako 99 % podiel v HB Reavis Group B.V., a tak nepriamo vlastní a ovláda Emitenta.

Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny HB Reavis. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností Skupiny HB Reavis splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny HB Reavis a ich hospodárskych výsledkoch.

3.8 Informácie o trende

Od dátumu poslednej účtovnej závierky Emitenta overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene v jeho vyhlídkach.

Emitentovi nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Emitenta.

3.9 Prognózy a odhady zisku

Emitent v tomto Prospekte ani inak nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.

3.10 Riadiace a dozorné orgány

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Konatelia Emitenta

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú vždy dvaja konatelia spoločne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu Emitenta. Konatelia najmä konajú (vždy dvaja spoločne) v mene Emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Mgr. Zdenko Kučera, Marián Herman a Ing. Peter Pecník. Pracovná kontaktná adresa konateľov je adresa sídla Emitenta, Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

Mgr. Zdenko Kučera

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 14. septembra 2012.
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	<p>Mgr. Zdenko Kučera získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore právo na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Od roku 2000 sa venuje výkonu advokácie a je zapísaný do zoznamu advokátov, ktorý vedie Slovenská advokátska komora. V Skupine HB Reavis pôsobí ako manažér právneho oddelenia.</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Mgr. Zdenko Kučera štatutárnym orgánom v ďalších spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis, najmä AUPARK Piešťany, spol. s r.o., Apollo Business Center III, spol. s r.o., Apollo Business Center V, spol. s r.o., FORUM BC I s. r. o., HB REAVIS Finance SK s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Twin City a.s. a UNI - CC s. r. o.</p> <p>Mimo Skupiny HB Reavis Mgr. Zdenko Kučera pôsobí ako štatutárny orgán v spoločnosti Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o., prostredníctvom ktorej vykonáva advokáciu, a v ďalších spoločnostiach, ktorých spoločníkom je Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o., ako je najmä Central European Project Management, spol. s r. o., ALISTON I s. r. o., ALISTON II s. r. o. a tiež v združení Pinius a spoločnosti Hotel Šachtička, a.s.</p>

Marián Herman

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 6. februára 2015
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	<p>Marián Herman získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave v roku 1999 a ďalšie vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore financie na London Business School v Londýne v roku 2005. Od roku 1997 pracuje v odbore financií, investičného bankovníctva a investičného manažmentu. Pred nástupom do HB Reavis pracoval vyše 10 rokov v Londýne pre ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v HB Reavis ako riaditeľ investičného manažmentu a predajov a od roku 2014 ako finančný riaditeľ Skupiny HB Reavis.</p>

Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta pôsobí Marián Herman v

štatutárnych orgánoch ďalších spoločností zo Skupiny HB Reavis, najmä AUPARK Piešťany, spol. s r.o., CBC I-II a.s., SPC Property Finance, s.r.o., SPC Property Finance II, s.r.o., HB REAVIS Finance SK s.r.o. a UNI - CC s.r.o.

Ing. Peter Pecník

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 6. februára 2015

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Ing. Peter Pecník získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore podnikový manažment na Fakulte podnikového manažmentu Ekonomickej Univerzity v Bratislave. Od roku 1997 pôsobil na finančných pozíciách v Tatra banke a.s., Európskej banke pre obnovu a rozvoj, Deloitte Advisory a od roku 2008 pôsobí v Skupine HB Reavis, v súčasnosti ako manažér oddelenia externého financovania.

Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta pôsobí Ing. Peter Pecník v štatutárnych orgánoch ďalších spoločností zo Skupiny HB Reavis, ako sú najmä ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., SPC Property Finance, s. r.o., SPC Property Finance II, s. r.o. a HB REAVIS Finance SK s. r. o.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

3.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Emitent nemá zriadený revízny výbor. Emitent sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Emitent sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností, pretože takáto povinnosť mu nevyplýva zo žiadnych právnych predpisov. Z tohto dôvodu sa uvádza v Prospekte len vyhlásenie v tomto zmysle.

3.12 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Emitentom

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť HB Reavis Group B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo, registrovaná v obchodnom registri Obchodnej komory pod vložkou číslo 34286245 (v texte tohto Prospektu len HB Reavis Group B.V.). HB Reavis Group B.V. má 100 % podiel na základnom imaní Emitenta.

Konečnú kontrolu nad Emitentom vykonáva Ručiteľ, spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri (*the Luxembourg Register of Commerce and Companies*) pod číslom B-156287. Ručiteľ má priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní HB Reavis Group B.V.

Charakter kontroly Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností HB Reavis Group B.V. spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov.

(b) **Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

3.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta

(a) **Historické finančné údaje**

Za rok končiaci 31. decembra 2014 a rok končiaci 31. decembra 2013 vypracoval Emitent účtovné závierky zostavené podľa Slovenských účtovných štandardov. Tieto účtovné závierky Emitenta boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Emitenta. Uvedené účtovné závierky Emitenta sú uvedené v prílohách č. 1 a č. 2 tohto Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

Emitent nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa IFRS, ani sa k dátumu tohto Prospektu nerozhodol o zostavovaní účtovných závierok podľa IFRS a ani žiadne účtovné závierky podľa IFRS nezverejnil. Emitent nemá povinnosť zostavovať priebežné účtovné závierky a ani sa k dátumu tohto Prospektu nerozhodol o zostavovaní priebežných účtovných závierok a žiadne také závierky ani nezverejnil.

Súvaha			
<i>v celých EUR</i>	k 31.12.2014	k 31.12.2013	k 31.12.2012
	(auditované)	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA			
Spolu majetok	3 147	3 733	86
Obežný majetok	3 147	3 773	86
Finančné účty	3 147	3 733	0
Peniaze	86	86	86
Účty v bankách	3 061	3 647	0
PASÍVA			
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 147	3 733	86
Vlastné imanie	-12 023	-3 377	-1 284
Základné imanie - súčet	5 000	5 000	0
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Pohľadávky na upísané vlastné imanie	0	0	-5 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 377	-1 284	0
Neuhradená strata minulých rokov	-8 377	-1 284	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284
Záväzky	15 170	7 110	1 370
Krátkodobé záväzky súčet	13 726	5 856	1 066
Záväzky z obchodného styku	13 108	5 856	1 066
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účt. jednotkám	13 108	5 856	0
Daňové záväzky a dotácie	618	0	0
Krátkodobé rezervy	1 344	1 154	204
Zákonné rezervy	1 344	1 154	204
Krátkodobé finančné výpomoci	100	100	100

Výkaz ziskov a strát			
<i>v celých EUR</i>	za rok končiaci		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	8 165	7 043	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0	0	14
Služby	8 132	7 010	1 270
Dane a poplatky	33	33	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-8 165	-7 043	-1 284
Pridaná hodnota	-8 132	-7 010	-1 284
Náklady na finančnú činnosť spolu	1	50	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1	50	0
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1	-50	0
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	-8 166	-7 093	-1 284
Daň z príjmov	480	0	0
Daň z príjmov splatná	480	0	0
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	-8 646	-7 093	-1 284

Výkaz zmien vlastného imania od 1.1.2014 do 31.12.2014					
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých období	-1 284	0	0	-7 093	-8 377
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 093	-8 646	0	7 093	-8 646
Vlastné imanie spolu	-3 377	-8 646	0	0	-12 023

Výkaz zmien vlastného imania od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	0	0
Neuhradená strata minulých období	0	0	0	-1 284	-1 284
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 284	-7 093	0	1 284	-7 093
Vlastné imanie spolu	-1 284	-7 093	5 000	0	-3 377

Výkaz zmien vlastného imania od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	-5 000	0	0	-5 000
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 284	0	0	-1 284
Vlastné imanie spolu	0	-1 284	0	0	-1 284

Prehľad peňažných tokov

<i>v celých EUR</i>	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-8 165	-7 094	-1 284
Úpravy o nepeňažné operácie:			
Odpisy dlhodobého majetku	0	0	0
Odpis zásob	0	0	0
Odpis pohľadávky	0	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0	0
Zmena stavu rezerv	190	950	204
Úrokové náklady (netto)	0	0	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-7 975	-6 144	-1 080
Zmena pracovného kapitálu:			
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	7 390	4 790	1 066
Iné	0	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-585	-1 354	-14
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Prevádzkové peňažné toky	-585	-1 354	-14
Zaplatené úroky	0	0	0
Prijaté úroky	0	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0	0
Vyplatené dividendy	-0	0	0
Prijmy z mimoriadnych položiek	0	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-585	-1 354	-14
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého majetku	0	0	0
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0	0
Prijaté dividendy	0	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Prijmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	5 000	0
Prijmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0	100
Prijmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	5 000	100
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-585	3 646	86
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 732	86	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 147	3 732	86

(b) **Súdne, správne a arbitrážne konania**

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho súdneho sporu, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

(c) **Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že od poslednej uverejnenej účtovnej zvierky Emitenta zostavenej za kalendárny rok 2014 nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mohla mať významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, finančné výsledky alebo celkové vyhliadky Emitenta.

3.14 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu. Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis zmluvy o pôžičke, v ktorých sa zaviazne poskytnúť čistý výnos emisie Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

3.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 3. „*Údaje o Emitentovi*“ neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

3.16 Dokumenty k nahliadnutiu

Zoznam dokumentov k nahliadnutiu a podrobnosti ohľadom nahliadania do dokumentov sú uvedené v článku 7. „*Dokumenty k nahliadnutiu*“ nižšie.

4. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tejto časti Prospektu je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK II s.r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B, v mene ktorej konajú konatelia Ing. Peter Pecník a Marián Herman. Podpisy konajúcich osôb sú uvedené v článku 5.1.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tejto časti Prospektu v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

4.2 Zákonní audítori

(a) Audítori Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa za kalendárny rok končiaci sa 31. decembra 2013 a za kalendárny rok končiaci sa 31. decembra 2012, obe zostavené v súlade s IFRS, overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (Luxembourg Trade and Companies register) pod číslom B 65477.

Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2013 bol bez výhrad. Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2012 bol s výhradou, keďže predstavenstvo Ručiteľa nesúhlasilo so zverejnením konečnej osoby kontrolujúcej Ručiteľa v tejto účtovnej závierke. Znenie tejto výhrady bolo: „*V rozpore s požiadavkami IAS 24: Zverejnenie o spriaznených osobách, manažment nezverejnil meno konečnej osoby kontrolujúcej HB Reavis Holding S.à r.l. v priloženej konsolidovanej účtovnej závierke. Okrem toho, podľa paragrafu 19 (c) ISA 705 sme nezverejnili identitu konečnej ovládajúcej osoby v našej Správe audítora, keďže nám v tom bránia slovenské právne predpisy o ochrane osobných údajov.*“ Táto výhrada nemala vplyv na iné údaje v účtovnej závierke za rok 2012.

(b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie konsolidovanej účtovnej závierky.

4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa

Uvádzajú sa vybrané údaje z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 a 31. decembra 2012 a neauditovanej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014 podľa IFRS:

Skrátený konsolidovaný výkaz finančnej pozície				
	Za polrok končiaci		Za rok končiaci	
	30.6.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Investície v nehnuteľnostiach - v používaní	841,7	648,4	691,2	697,6
Investície v nehnuteľnostiach - vo výstavbe	500,1	607,9	515,6	298,6
Dlhodobý majetok súčet	1 412,6	1 311,6	1 266,7	1 052,0
Krátkodobý majetok súčet	165,5	218,5	173,7	201,3
SPOLU MAJETOK	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3
SPOLU VLASTNÉ IMANIE	896,4	857,6	796,2	736,8
Úvery dlhodobé	438,3	382,1	349,6	245,0
Dlhodobé záväzky súčet	503,9	440,2	436,4	317,7
Krátkodobé záväzky súčet	177,8	232,3	207,8	198,8
SPOLU ZÁVÄZKY	681,7	672,5	644,2	516,5
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3

Skrátený konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia					
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Výnosy z prenájmu a obdobné výnosy z investícií v nehnuteľnostiach	35,5	37,5	75,7	69,3	74,2
Prevádzkové náklady priamo súvisiace s prevádzkou investícií v nehnuteľnostiach	-10,2	-11,0	-24,0	-20,8	-19,9
Čisté výnosy plynúce z prevádzky investícií v nehnuteľnostiach	25,3	26,5	51,7	48,5	54,3
Zisk z prevádzkovej činnosti	53,2	49,5	103,0	64,9	111,9
Finančné náklady, netto	-9,7	-25,7	-24,1	-2,3	-19,9
Zisk pred zdanením	43,5	23,8	78,9	62,6	92,0
Daň z príjmov, netto	-1,8	-0,6	1,1	-9,4	-5,3
Zisk za účtovné obdobie	41,7	23,2	80,0	53,2	86,7
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	42,8	19,2	70,8	56,2	86,5

4.4 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v článku 2. „Rizikové faktory“.

4.5 Informácie o Ručiteľovi

(a) História a vývoj Ručiteľa a Skupiny HB Reavis

Ručiteľ je spoločnosť, ktorá bola založená a sídli v Luxembursku. Spoločnosť bola založená 20. októbra 2010 v súlade s predpismi platnými v Luxemburgu za účelom majetkovej konsolidácie spoločností historicky patriacich do Skupiny HB Reavis pod jednotnú kontrolu Ručiteľa. Od roku 2010 je Ručiteľ osobou kontrolujúcou Skupinu HB Reavis a zároveň osobou, za ktorú sú zostavené konsolidované finančné výkazy Skupiny HB Reavis.

Hlavné míľníky v histórii Skupiny HB Reavis:

1993	<ul style="list-style-type: none">• Založenie Skupiny HB Reavis ako realitnej agentúry
1996	<ul style="list-style-type: none">• Dokončenie prvého realitného developmentu skupiny – kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“, prvej modernej kancelárskej budovy v Bratislave
1999	<ul style="list-style-type: none">• Predaj kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“ spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku
2001	<ul style="list-style-type: none">• Otvorenie doteraz najväčšieho projektu (v hodnotovom vyjadrení) Skupiny HB Reavis – obchodného centra Aupark Shopping Center Bratislava
2006	<ul style="list-style-type: none">• Akvizícia 50 % projektu Aupark Shopping Center Bratislava skupinou Rodamco
2007	<ul style="list-style-type: none">• Skupina HB Reavis vstupuje na medzinárodný trh – otvorenie kancelárií v Prahe a v Budapešti• Maarten J. Hulshoff, bývalý generálny riaditeľ skupiny Rodamco, nastúpil do Skupiny HB Reavis ako nevýkonný riaditeľ (non-executive director)• Čistá hodnota aktív (NAV) Skupiny HB Reavis prekročila sumu 500 miliónov EUR
2008	<ul style="list-style-type: none">• Otvorenie kancelárie vo Varšave
2010	<ul style="list-style-type: none">• Zavedenie celoskupinovej environmentálnej certifikácie v súlade so štandardom BREEAM pre všetky budúce projekty• Dokončenie prvého realitného projektu mimo Slovenska (Logistické Centrum Lovosice, Česká republika)• Akvizícia prvých projektov v Prahe a vo Varšave
2011	<ul style="list-style-type: none">• Spustenie prvého realitného fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Luxemburgu) s vkladom piatich aktív vlastnených Skupinou HB Reavis• Predaj dvoch aktív, Aupark Shopping Center Bratislava (50 %) a Aupark Tower Bratislava, v hodnote 240 miliónov EUR
2012	<ul style="list-style-type: none">• Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden Office I.)• Akvizícia a začatie výstavby prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)• Suma prenajímateľnej plochy v plánovaných projektoch vo Varšave dosiahla úroveň 330 000 m² (vrátane „vlajkového“ projektu Chmielna Business Center)
2013	<ul style="list-style-type: none">• Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center)• Otvorenie pobočky v Londýne a Instanbule• Akvizícia prvého projektu v Londýne• Vstup na kapitálové trhy s prvou emisiou dlhopisov v celkovej výške 111 miliónov PLN (26,5 mil. EUR)• Predaj dvoch aktív, Apollo Business Center II (bloky F, G, H) a Aupark Shopping Center Žilina, v hodnote 167 miliónov EUR
2014	<ul style="list-style-type: none">• Dokončenie kancelárskych projektov vo Varšave, Prahe a Budapešti (Gdanski Business Center A a B, River Garden Office II/III a Váci Corner Offices)• Predaj piatich aktív, City Business Center III-V, River Garden Office I, Aupark Shopping Center Košice, Aupark Tower Košice a Kasárne Košice, v hodnote 280 miliónov EUR (v prípade predaja Aupark Shopping Center Košice, Aupark Tower Košice a Kasárne Košice boli podpísané zmluvy o budúcom predaji, ktorý sa realizoval až v roku 2015)• Emisie dlhopisov v Poľsku a na Slovensku v celkovej hodnote 36,6 miliónov EUR

(b) **Základné údaje o Ručiteľovi**

Obchodné meno:	HB Reavis Holding S.à r.l.
Miesto registrácie:	Luxemburské veľkovoľvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva pod číslom B156287 (<i>Luxembourg Registre de Commerce et des Societes</i>)
Identifikačné číslo:	B156287
Vznik Ručiteľa:	20. októbra 2010
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu.
Spôsob založenia:	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovoľvodstva
Právna forma a právny poriadok:	Súkromná spoločnosť s obmedzeným ručením (<i>Société à responsabilité limitée</i>) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva
Sídlo:	46A, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo
Telefónne číslo:	+35 2 42 71 71-3158
Základné imanie:	12 500 EUR, splatené v plnom rozsahu.
Zakladateľské dokumenty:	Spoločenská zmluva zo dňa 20. októbra 2010.
Predmet činnosti:	<p>Nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upisovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí.</p> <p>Získavanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií.</p> <p>Poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ.</p> <p>Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.</p>
Hlavná legislatíva, na základe ktorej Ručiteľ vykonáva svoju činnosť	Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915.

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa**

Ručiteľ sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t.j. mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručiteľom a ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia účtovnej závierky Ručiteľa za kalendárny rok 2013 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

(d) **Významné investície**

V rokoch 2012 až 2014, Skupina HB Reavis uskutočnila akvizície nových pozemkov (nehnutelností) vo výške 143 miliónov EUR v roku 2012, 77,6 miliónov EUR v roku 2013 a 78,1 miliónov EUR v roku 2014 za

účelom realizácie developerských projektov. Akvizície nových pozemkov (nehnuteľností) v rokoch 2012 až 2014 sa uskutočnili vo Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Bratislave.

Investičné výdavky v rokoch 2012 až 2014 smerovali najmä do projektov Forum Business Center (Bratislava), Twin City A a B (Bratislava), River Garden Office I (Praha), Konstruktorska Business Center (Varšava), River Garden Office II/III (Praha), Vaci Corner Offices (Budapešť), Metronom Business Center (Praha), Gdanski Business Center A, B, C a D (Varšava), Postepu 14 Business Center (Varšava) a 33 Central (Londýn). V roku 2012 dosiahli investičné výdavky celkom 86,5 miliónov EUR, v roku 2013 celkom 112,6 milióna EUR a v roku 2014 celkom 98,2 miliónov EUR.

Skupina HB Reavis sa k 30. júnu 2014 zmluvne zaviazala na investície do nákupu, výstavby a rozvoja svojho investičného majetku v objeme 36,5 miliónov EUR. Tieto investície sú financované z externých úverov a Skupina HB Reavis už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami.

4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Predmet činnosti

Podľa čl. A.2. zakladateľského dokumentu Ručiteľa je predmetom činnosti Ručiteľa nadobúdanie majetkových účasí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upísaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom, ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účasí; získavanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií; poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ a vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.

(b) Hlavné činnosti

Skupina HB Reavis bola založená v roku 1993 ako realitná agentúra. Spoločnosť si veľmi rýchlo uvedomila nedostatok moderných kancelárskych priestorov v Bratislave a stala sa priekopníkom tohto segmentu na bratislavskom trhu, keď v roku 1996 dokončila a odovzdala do užívania prvú modernú kancelársku budovu v Bratislave – Bratislava Business Center I-II (BBC I-II). S týmto projektom je spojený aj ďalší míľnik slovenského realitného trhu - v roku 1999 Skupina HB Reavis predala projekt BBC I-II rakúskej realitnej spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG čím zrealizovala prvú inštitucionálnu realitnú transakciu na Slovensku. Projekt BBC I-II sa stal pre Skupinu HB Reavis odrazovým mostíkom k výstavbe ďalších moderných kancelárskych priestorov v bývalej priemyselnej zóne Bratislavy (Prievozská ulica) a k vytvoreniu modernej mestskej „business“ štvrte. K dnešnému dňu Skupina HB Reavis dokončila a odovzdala do užívania v rámci Bratislavy viac ako 270 000 m² moderných kancelárskych priestorov a je vedúcou developerskou skupinou v segmente kancelárskych priestorov v Bratislave s viac ako 30% podielom na celkovej prenajímateľnej kancelárskej ploche A štandardu v meste. Skupina HB Reavis stojí aj za úspešným retailovým konceptom Aupark, ktorý po uvedení na bratislavskom trhu v roku 2001 (obchodné centrum Aupark Shopping Center Bratislava) rozšírila aj do ďalších troch regionálnych slovenských miest (Piešťany, Žilina, Košice). V súčasnosti Skupina HB Reavis realizuje v Bratislave úvodné fázy multifunkčného projektu Twin City.

Počas svojej vyše 21-ročnej histórie Skupina HB Reavis dokončila (ku koncu roka 2014) a úspešne odovzdala do užívania nájomcov 24 projektov v celkovej veľkosti viac ako 750 000 m² prenajímateľnej plochy v štyroch krajinách (Slovenská republika, Česká republika, Poľsko, Maďarsko). Medzi nájomcov v kancelárskych projektoch dokončených skupinou HB Reavis sa zaradili mnohé významné domáce a medzinárodné spoločnosti pôsobiace v oblastiach služieb, telekomunikácií, poradenstva, IT, financií, či výroby a predaja rýchloobrátkového tovaru. Medzi nájomníkmi v obchodných centrách Aupark sú zastúpené renomované značky a maloobchodné siete pôsobiace na Slovensku.

Skupina HB Reavis má hlavné sídlo v Luxemburgu a v súčasnosti aktívne pôsobí v piatich krajinách - na Slovensku, v Českej Republike, Poľsku, Maďarsku a vo Veľkej Británii. Skupina HB Reavis má kanceláriu aj v Istanbule v Turecku, avšak na tomto trhu ku dňu zostavenia tohto Prospektu neinvestovala do žiadneho realitného projektu. Kancelária Skupiny HB Reavis v Chorvátsku bola zatvorená na konci roku 2013.

Zrealizované projekty Skupiny HB Reavis

Projekt	Segment	Lokalita	Stavebné dokončenie	Investor (rok predaja projektu)	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Bratislava Business Center I-II	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	1997	CA Immobilien (2000)	13,5
Bratislava Business Center III-IV	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	1999	B.S.R. Group (2000)	19,9
Aupark Shopping Center Bratislava	obchodné centrum	Bratislava, Slovenská republika	2001 (rozšírenie 2007)	Unibail-Rodamco (2006/2011)	57,8
Apollo Business Center I	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2004	Hannover Leasing (2006)	44,1
Logistické centrum Bratislava-Rača I-II	logistika	Bratislava, Slovenská republika	2005/2007		69,3
City Business Center I-II	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2006/2007	HB Reavis CE REIF (2011)	38,8
Logistické centrum Svätý Jur	logistika	Svätý Jur, Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,2
Aupark Tower Bratislava	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,7
Apollo Business Center II	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2009	bloky F, G, H: Generali Group (2013)	81,6
Logistické centrum Prešov I-II	logistika	Prešov, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,3
Aupark Shopping Center Piešťany	obchodné centrum	Piešťany, Slovenská republika	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,3
Aupark Shopping Center Žilina	obchodné centrum	Žilina, Slovenská republika	2010	New Europe Property Investors (2013)	25,5
Aupark Shopping Center Košice	obchodné centrum	Košice, Slovenská republika	2011	New Europe Property Investors (2015)	33,7
City Business Center III-V	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2011	Tatra Asset Management (2014)	26,2
Aupark Tower Košice	kancelárie	Košice, Slovenská republika	2012	New Europe Property Investors (2015)	12,7
Forum Business Center I	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2013		19,5
Konstruktorska Business Center	kancelárie	Varšava, Poľsko	2013		49,4
Gdanski Business Center A	kancelárie	Varšava, Poľsko	2014		31,9
Gdanski Business Center B	kancelárie	Varšava, Poľsko	2014		16,0
Logistické Centrum Lovosice	logistika	Lovosice, Česká republika	2010		43,5
Letecké Cargo Ostrava	logistika	Ostrava-Mošnov, Česká republika	2011		14,5
River Garden Office I	kancelárie	Praha, Česká republika	2012	IAD Investments (2014)	19,2
River Garden Office	kancelárie	Praha, Česká	2014		25,5

II/III		republika		
Váci Corner Offices	kancelárie	Budapešť, Maďarsko	2014	22,1
Spolu				755,2

V súčasnosti Skupina HB Reavis vykonáva činnosti hlavne v segmente real estate, čo zahŕňa predovšetkým výstavbu nehnuteľností, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií s významným portfóliom investícií v nehnuteľnostiach na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii. Menej významné segmenty sú prevádzkovanie verejnej (najmä autobusovej) dopravy prostredníctvom dcérskej spoločnosti Slovak Lines a.s. a v malom rozsahu stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Skupina HB Reavis prevádzkuje plne integrovaný developerský model, čím sa odlišuje od väčšiny konkurenčných developerov v regióne strednej Európy. Integrovaný model umožňuje Skupine HB Reavis pokryť všetky fázy developerského procesu - od akvizície pozemku, cez plánovací a povoľovací proces, stavebnú realizáciu a komercializáciu až po vlastný asset manažment a konečný predaj projektu.

Štruktúra developerského modelu Skupiny HB Reavis

Hlavné obchodné činnosti	Development	<ul style="list-style-type: none"> • Akvizícia pozemkov • Projektový manažment • Návrh konceptu • Inžiniering • Prenájom nehnuteľností
	Správa nehnuteľností	<ul style="list-style-type: none"> • Správa nehnuteľností • Správa obchodných centier • Technická správa budov
	Investičný manažment	<ul style="list-style-type: none"> • Predaje projektov • Získavanie finančných prostriedkov od investorov • Správa realitných fondov
Podporné aktivity	Generálny dodávateľ stavby	<ul style="list-style-type: none"> • Projektová a technická dokumentácia • Obstarávanie stavebných dodávok • Stavebný manažment
	Zdieľané služby	<ul style="list-style-type: none"> • Financovanie a účtovníctvo • Marketing • IT • Právne služby • Ľudské zdroje

(c) Obchodná stratégia

Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu viac než 20 rozsiahlych projektov v krajinách svojho pôsobenia s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 1 milión m², v najbližších 10 rokoch, pričom tieto projekty sú v rôznych štádiách prípravy, plánovania, povoľovacieho konania alebo výstavby.

V súčasnosti má Skupina HB Reavis vo fáze výstavby 10 projektov v štyroch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 258 000 m², ktorých dokončenie sa plánuje v rokoch 2015 až 2017.

Projekty Skupiny HB Reavis vo výstavbe

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované stavebné dokončenie	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Postepu 14 Business Center	kancelárie	Varšava, Poľsko	2015	34,5
Metronom Business Center	kancelárie	Praha, Česká republika	2015	34,0
Twin City A	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2015	16,3
Twin City B	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2016	23,6
Twin City C	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2017	24,3
Gdanski Business Center C	kancelárie	Varšava, Poľsko	2016	22,3
Gdanski Business Center D	kancelárie	Varšava, Poľsko	2016	29,5
West Station I (spoločne s PKP)	kancelárie	Varšava, Poľsko	2016	30,2
Aupark Shopping Center Hradec Králové	maloobchod	Hradec Králové, Česká republika	2016	22,5
33 Central	kancelárie	Londýn, Veľká Británia	2016	21,2
Spolu				258,4

Vybrané projekty Skupiny HB Reavis v príprave (okrem projektov vo výstavbe)

Projekt	Segment	Lokalita	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Poľsko			
West Station II (spoločne s PKP)	kancelárie	Varšava, Poľsko	38,0
Chmielna Business Center	kancelárie	Varšava, Poľsko	95,7
Slovenská republika			
Twin City Shopping Center	maloobchod	Bratislava, Slovenská republika	63,1
Twin City South (bez Twin City A, B a C)	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	168,4
Alfa Park	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	175,8
Veľká Británia			
20 Farringdon	kancelárie	Londýn, Veľká Británia	6,8
Česká republika			
Apollo Business Center Brno I-II	kancelárie	Brno, Česká republika	51,8
Vinohradská Office	kancelárie	Praha, Česká republika	24,1
Aupark Shopping Center Brno I	maloobchod	Brno, Česká republika	31,5

(d) **Hlavné trhy**

Hlavné trhy, na ktorých Skupina HB Reavis pôsobí, sú Slovenská republika, Česká republika, Poľsko, Maďarsko a Veľká Británia. Kancelárie Skupiny HB Reavis sa okrem sídla Ručiteľa v Luxemburgu,

Luxemburské veľkovoľvodstvo nachádzajú aj v Bratislave, Prahe, Varšave, Budapešti a Londýne. Skupina HB Reavis má kanceláriu aj v Istanbuli, Turecko, pričom na tomto trhu ku dňu zostavenia tohto Prospektu Skupina HB Reavis neinvestovala do žiadneho realitného projektu.

Situácia v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a Veľkej Británie

Makroekonomická situácia na trhoch strednej Európy (Slovenská republika, Maďarsko, Česká republika a Poľsko) bola ovplyvnená viacerými rizikami. Po miernych nárastoch HDP v roku 2013 (Poľsko: 1,7 %, Maďarsko: 1,5 % a Slovenská republika: 1,4 %) a poklese HDP v Českej republike (-0,7 %) zaznamenali všetky krajiny strednej Európy, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí (Slovenská republika, Maďarsko, Česká republika a Poľsko) v roku 2014 zvýšenie dynamiky rastu HDP na odhadovaných úrovniach 2,4 %, 3,3 %, 2,3 % respektíve 3,3 %. Počas roku 2014 sa situácia na uvedených trhoch mierne zlepšovala, pričom rýchlejší nárast HDP (v medziročnom porovnaní) bol ťahaný najmä vplyvom silnejšieho domáceho dopytu a investícií (Slovenská republika, Česká republika), vplyvom zvýšenej investičnej aktivity (Poľsko) a vplyvom domáceho dopytu (Maďarsko). Rovnako sa v roku 2014 zvýšila dynamika rastu HDP vo Veľkej Británii z 1,7 % na 2,6 %, pričom hlavné faktory rastu boli domáci dopyt a zvýšená investičná aktivita. V roku 2014 bolo na relevantných trhoch strednej Európy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončených približne 569 000 m² prenajímateľných kancelárskych plôch, pričom celková prenajímateľná plocha v kancelárskom segmente na týchto trhoch dosiahla 12,3 milióna m². To predstavuje medziročný nárast o 4,2 %. Nárast prenajímateľnej kancelárskej plochy počas roku 2014 vo Varšave, Prahe, Budapešti a Bratislave dosiahol 6,65 %, 2,5 %, 2,0 % a 5,4 %, pričom v Bratislave došlo k poklesu o 1,6 %. Tento vývoj odzrkadľuje situáciu v strednej Európe pričom najväčší podiel na celkovej kancelárskej ploche v strednej Európe predstavuje varšavský trh s 36 %, nasledovaný trhom v Budapešti (26,6 %), v Prahe (24,7 %) a v Bratislave (12,6 %).

Neobsadenosť kancelárskych priestorov v hlavných mestách krajín strednej Európy sa pohybovala vo štvrtom štvrtroku 2014 v rozpätí medzi 11,2 % (Bratislava) a 16,2 % (Budapešť). Neobsadenosť kancelárskych plôch medziročne rástla vo Varšave (z 11,8 % na 13,3 %) a Prahe (13,2 % na 15,3 %), kým v Bratislave a Budapešti neobsadenosť poklesla, v oboch prípadoch o viac ako 2 % na 11,2 % a 16,2 %.

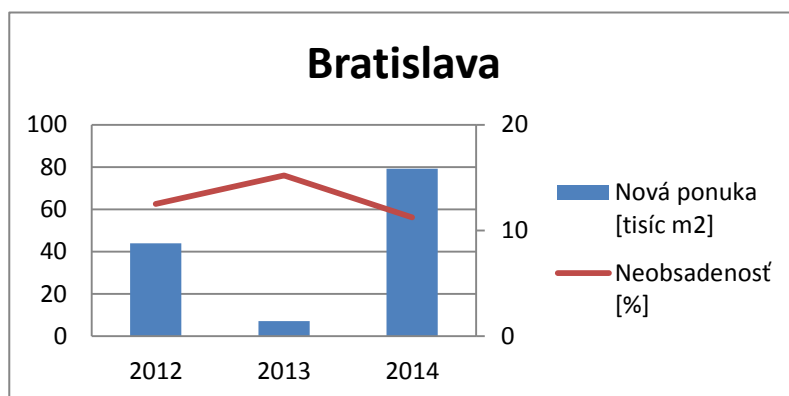
Situácia na londýnskom (centrálny Londýn) trhu kancelárskych priestorov je v súčasnosti ovplyvnená najmä zlepšujúcou sa makroekonomickou klímou vo Veľkej Británii, silným dopytom zo strany nájomcov (nárast dopytu najmä zo strany nájomcov z telekomunikačného sektora a finančných inštitúcií) ako aj relatívne obmedzenou ponukou nových kancelárskych priestorov v centre Londýna najmä z pohľadu nájomcov požadujúcich väčšiu plochu. Tieto faktory prispeli k vytvoreniu tlaku na nárast nájomného, pričom vo všetkých piatich významných kancelárskych lokalitách v centrálnom Londýne (City, Midtown, Southbank, West End a Docklands) došlo k ďalšiemu medziročnému nárastu nájomného o 1 % (Docklands) až 5 % (West End) pri porovnaní rokov 2013 a 2014, pričom nájomné v City a Midtown rástlo medziročne o 4 %. Tento trend viedol k ďalšiemu poklesu neobsadenosti kancelárskych priestorov v centrálnom Londýne na úroveň 3,7 % na konci roku 2014, čo je najnižšia úroveň od roku 2008.

Slovenská republika

Skupina HB Reavis v súčasnosti spravuje kancelárske, obchodné a logistické projekty, ktoré sa nachádzajú v Bratislave, Svätom Jure, Piešťanoch a Malom Šariši vrátane tých, ktoré Skupina HB Reavis spravuje pre realitný fond HB Reavis CE REIF.

Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu projektov kancelárskych a obchodných projektov v Bratislave, pričom rozsahom najvýznamnejšími projektmi sú multifunkčný projekt Twin City a kancelársky projekt Alfa Park, na petržalskej strane Dunaja. V súčasnosti sú projekty pripravované v rámci povoľovacích konaní, pričom úvodné fázy projektu Twin City sú už vo výstavbe.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Bratislave je zobrazený v grafe č. 1



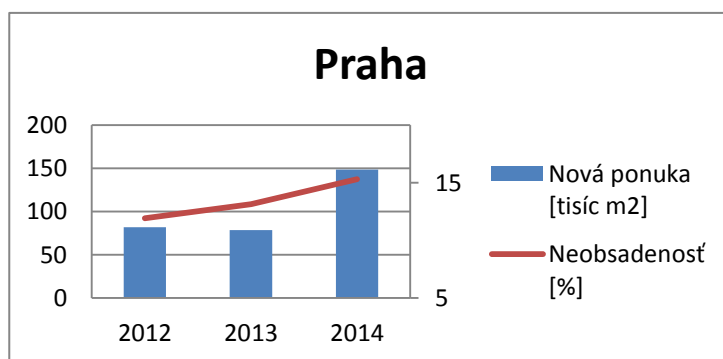
Česká republika

Skupina HB Reavis doteraz postavila, prenajala a spravuje v Českej republike dva logistické projekty, Logistické Centrum Lovosice (43,5 tis. m² prenajímateľnej plochy) a Letecké Cargo Ostrava (14,5 tis. m² prenajímateľnej plochy) a dva kancelárske projekty v Prahe – River Garden Office I (19,2 tis. m² prenajímateľnej plochy), ktorý bol predaný v auguste 2014 a River Garden II/III (25,5 tis. m² prenajímateľnej plochy).

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu sú v Prahe vo výstavbe kancelársky projekt Metronom Business Center v časti Nové Butovice a obchodné centrum Aupark Shopping Center v Hradci Králové.

Zároveň, Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu kancelárskeho projektu Vinohradská Office v Prahe, kancelárskeho projektu a obchodného centra v Brne a disponuje zásobníkom pozemkov pre výstavbu logistických objektov v lokalite Ostrava – Mošnov.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Prahe je zobrazený v grafe č. 2.



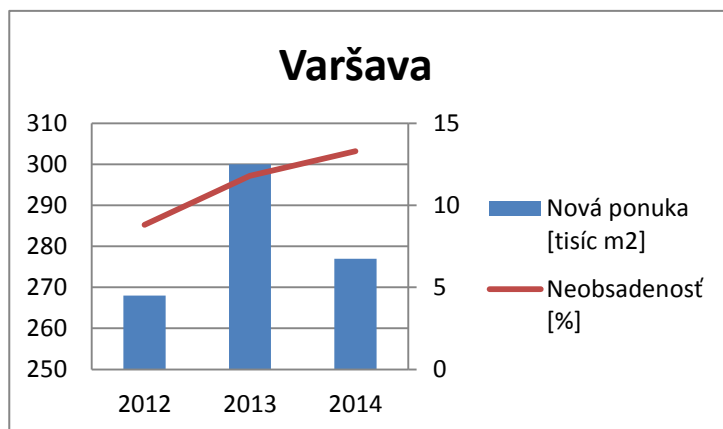
Poľsko

Skupina HB Reavis vstúpila na poľský trh v roku 2010 akvizíciou pozemku v časti Varšavy, Mokotow-Sluzewiec. Aktivity Skupiny HB Reavis sa sústredili takmer výlučne na kancelárske projekty vo Varšave. Výstavba prvých dvoch kancelárskych projektov – Konstruktorska Business Center (49,4 tis. m² prenajímateľnej plochy) a Gdanski Business Center A a B (47,9 tis. m² prenajímateľnej plochy) – bola ukončená v rokoch 2013 a 2014. Projekty sú v súčasnosti vo vlastníctve a správe Skupiny HB Reavis.

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu mala Skupina HB Reavis vo výstavbe kancelárske projekty Postepu 14 Business Center, Gdanski Business Center C a D a prvú fázu viacúčelového projektu West Station (projekt realizovaný v spolupráci s PKP, poľské železnice, vrátane budovy železničnej stanice Varšava – Západná

stanica). V príprave boli druhá fáza kancelárskeho projektu West Station a kancelársky projekt Chmielna Business Center v centre Varšavy.

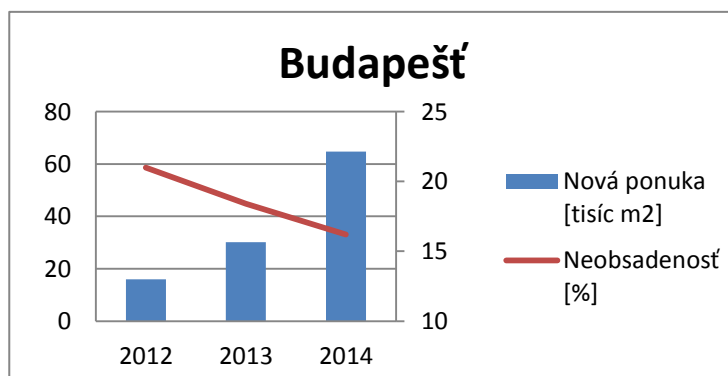
Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností vo Varšave je zobrazený v grafe č. 3



Maďarsko

Skupina HB Reavis vstúpila na maďarský trh v roku 2012 akvizíciou pozemku v Budapešti. Výstavba prvého kancelárskeho projektu – Vaci Corner Offices – bola ku dňu zostavenia tohto Prospektu ukončená s výnimkou zhotovenia vnútorného vybavenia priestorov pre nájomcov. Projekt je v súčasnosti vo vlastníctve a správe Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis v súčasnosti pripravuje akvizíciu nového významného developerského projektu v širšom centre Budapešti.

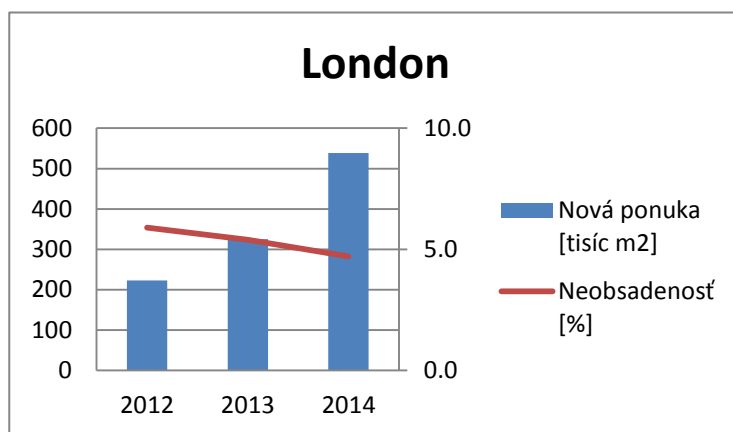
Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Budapešti je zobrazený v grafe č. 4



Veľká Británia

Skupina HB Reavis vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku na ulici 33 King William Street v londýnskej časti City, pričom súčasťou prevzatia pozemku boli aj povolenia na výstavbu kancelárskeho projektu. Demolácia existujúcej nehnuteľnosti na pozemku 33 King William Street začala v lete 2014, pričom začiatok výstavby novej kancelárskej budovy s marketingovým názvom „33 Central“ je plánovaný v súlade s harmonogramom na jar roku 2015. Zároveň, v roku 2014 Skupina kúpila svoj druhý developerský projekt v Londýne na ulici 20 Farringdon Street, ktorého začiatok výstavby je plánovaný v roku 2015.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Londýne je zobrazený v grafe č. 5



Okrem vyššie spomenutých projektov, Skupina HB Reavis aktívne monitoruje a posudzuje akvizičné príležitosti na vyššie spomenutých trhoch a Turecku s cieľom zvýšiť podiel svojich developerských aktivít. V tejto súvislosti sa tiež zvyšuje počet zamestnancov v lokálnych pobočkách Skupiny HB Reavis.

(e) **Spoločenská zodpovednosť**

Skupina HB Reavis získala mnoho ocenení okrem iného za udržateľný development a nákladovo efektívny spôsob adresovania potrieb nájomcov vo svojich projektoch. Skupina HB Reavis sa ako jedna z prvých developerských skupín v strednej Európe rozhodla uplatňovať pre svoje projekty environmentálny štandard BREEAM a od roku 2010 sa environmentálny štandard BREEAM uplatňuje pre všetky projekty Skupiny HB Reavis vo výstavbe a v prípravnej fáze.

Skupina HB Reavis sa prostredníctvom Nadácie HB Reavis, ktorá vznikla v roku 2009 snaží podporovať školy a komunity v mestách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí. Prvé z kompletných športových zariadení bolo dokončené v Žiline a ďalšie dva podobné projekty sa zrealizovali v Košiciach a Bratislave.

Nadácia HB Reavis založila tiež jedinečný mládežnícky orchester s názvom Virtuoso, ktorý je zameraný na podporu hudobných talentov a šírenie vážnej hudby medzi mládežou.

4.7 **Organizačná štruktúra**

(a) **Pozícia Ručiteľa v skupine**

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločností v rámci Skupiny HB Reavis.

(b) **Organizačná štruktúra skupiny**

Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis je uvedená v článku 3.7 tohto Prospektu.

(c) **Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny**

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny HB Reavis. Preto Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

4.8 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Ručiteľa.

4.9 Prognózy a odhady zisku

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

4.10 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je spoločnosťou s ručením obmedzeným (*Société à responsabilité limitée*) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva. Ručiteľ je riadený predstavenstvom zloženým z manažérov typu A, B a C. Za spoločnosť konajú vždy jeden manažér typu A spoločne s jedným manažérom typu B alebo osoba/osoby, ktorým bolo jedným manažérom typu A spoločne s jedným manažérom typu B vydané a uznesením predstavenstva udelené plnomocenstvo na konkrétne úkony.

Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Jean Jacques Josset

Funkcia s dňom vzniku: Manažér A od 31. mája 2013

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Jean Jacques Josset získal vysokoškolský titul v oblasti komerčného práva na Univerzite Picardie Jules Verne, Amiens vo Francúzsku. V súčasnosti pracuje na pozícii Client Services Director na oddelení Real Estate Services / Legal Department spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. (v roku 2007) zastával funkciu Senior Corporate Officer v spoločnosti Société Européenne de Banque S.A. (patriacej do skupiny Intesa-Sanpaolo).

Jack Mudde

Funkcia s dňom vzniku: Manažér A od 3. júla 2013

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Jack Mudde získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Erasmus Univesity of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve a vysokoškolský titul v oblasti práva a ekonómie na International School of Law and Economics v Hamburgu, Ghente a Manchestri. V súčasnosti je na pozícii Deputy Managing Director v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. zastával funkcie vo viacerých spoločnostiach ako sú napr. Equity Trust Co. S.A. (Luxembourg) alebo Amaco (v Holandsku aj na ostrove Curacao).

Gérald Welvaert

Funkcia s dňom vzniku: Manažér A od 11. apríla 2014

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Gérald Welvaert získal titul Master v obchodných a finančných vedách na ICHEC v Bruseli a v oblasti rozpočtového riadenia na Solvay Business School v Bruseli. V real estate oblasti aktívne pôsobí od roku 2004, pričom v súčasnosti pôsobí na pozícii Client Services Director na oddelení Client Administration Department spoločnosti TMF Luxembourg S.A.

Neil Fleming Ross

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér C od 11. apríla 2014
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University v Škótsku. Je členom Inštitútu autorizovaných účtovníkov v Škótsku. V súčasnosti pôsobí ako nezávislý manažér pre spoločnosti v oblasti real estate. V minulosti pôsobil napríklad v spoločnosti Sanne Group (Luxembourg) SA na pozícii riaditeľ, v spoločnosti HERMES REIM v Londýne na pozícii riaditeľ a v spoločnosti Abu Dhabi Investment Authority, Spojené Arabské Emiráty na pozícii Finančný manažér.

Pavel Trenka

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér B od 11. apríla 2014
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Pavel Trenka vyštudoval ekonómiu na Ekonomickej univerzite v Bratislave. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis (v roku 2007) pôsobil ako Associate Partner v poradenskej spoločnosti McKinsey & Company, kde radil klientom prevažne z oblastí financií a rýchloobrátkového spotrebiteľského tovaru.

Ivan Chrenko

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér B od 27. decembra 2010
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny HB Reavis.

Marcel Sedlák

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér B od 20. októbra 2010
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Marcel Sedlák vyštudoval právo na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Je dlhoročným riadiacim pracovníkom v spoločnostiach Skupiny HB Reavis (od roku 2001). Pred príchodom do Skupiny HB Reavis pôsobil ako senior právnik v poprednej slovenskej právnej kancelárii.

Maarten J. Hulshoff

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér C od 20. októbra 2010
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Maarten J. Hulshoff vyštudoval ekonómiu na Erasmus Univesity of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pôsobí ako člen predstavenstva spoločností Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a členom dozorných rád spoločností Goedland a Westplan Investments. V minulosti pôsobil na viacerých popredných manažérskych pozíciách, okrem iného aj ako Chief Executive Officer v spoločnosti Rodamco Europe NV a predseda predstavenstva v spoločnosti NCM Holding (premenovaná na Atradius), jedného z troch najväčších poisťovateľov kreditného rizika na svete.

Michaël Watrin

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 11. apríla 2014
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Michaël Watrin získal vysokoškolské vzdelanie v oblasti riadenia spoločností. V súčasnosti pôsobí na pozícii Team Leader v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. na oddelení Client Administration Department. Do roku 2006 pôsobil ako asistent manažér v spoločnosti Fastnet Luxembourg – CACEIS.

Villiam Pančík

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér C od 11. apríla 2014
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Viliam Pančík je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny HB Reavis.

(b) **Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Emitent nemá vedomosť o strete záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa.

4.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Ručiteľ nemá zriadený revízny výbor. Ručiteľ sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Luxemburského veľkovevodstva, najmä Zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov (*Loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*).

Ručiteľ sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločnosti, pretože takáto povinnosť mu nevyplýva zo žiadnych právnych predpisov. Z tohto dôvodu sa uvádza v Prospekte len vyhlásenie v tomto zmysle.

4.12 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Ručiteľom

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Prospektu je hlavným spoločníkom Ručiteľa spoločnosť Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá vlastní viac než 90 % podiel na základnom imaní Ručiteľa. Kennesville Holdings Limited zároveň vykonáva kontrolu nad Ručiteľom.

Charakter kontroly nad Ručiteľom zo strany jeho hlavného spoločníka vyplýva z titulu jeho práv spoločníka a vlastníckych práv. Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv hlavného spoločníka Ručiteľa a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov.

(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Ručiteľom.

4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa

(a) Historické a predbežné finančné údaje

Za rok končiaci 31. decembra 2012 a za rok končiaci 31. decembra 2013 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky zostavené podľa IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky Ručiteľa boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľa sú uvedené v prílohách č. 3 a č. 4 tohto Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

Za polrok končiaci 30. júna 2014 vypracoval Ručiteľ priebežnú konsolidovanú neauditovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto priebežná účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe č. 5 tohto Prospektu.

Finančné údaje Ručiteľa vyplývajúce z uvedených auditovaných konsolidovaných účtovných závierok a priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky sú nasledovné:

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície				
	Za polrok končiaci		Za rok končiaci	
	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)**</i>
MAJETOK				
Dlhodobý majetok				
Pozemky, budovy a zariadenia	31,1	25,9	31,5	33,8
Investície v nehnuteľnostiach - v používaní	841,7	648,4	691,2	697,6
Investície v nehnuteľnostiach - vo výstavbe	500,1	607,9	515,6	298,6
Nehmotný majetok	1,6	1,7	2,1	2,5
Pohľadávky a poskytnuté úvery	22,2*	16,1	11,8	13,8
Odložená daňová pohľadávka	13,4	8	13,4	-
Ostatný dlhodobý majetok	2,5	3,6	1,1	5,7
Dlhodobý majetok súčet	1 412,6	1 311,6	1 266,7	1 052,0
Krátkodobý majetok				
Dlhodobý majetok určený na predaj	53,7	122,8	78	-
Zásoby	3,8	3,8	3,9	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	52,0*	42,7	38,9	52,7
Finančné deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	0,2	2,1
Preddavky na daň z príjmu	-	-	4	-
Ostatný majetok	2,8	1,6	1,1	0,9
Peniaze a peňažné ekvivalenty	53,2	47,6	47,6	141,8
	111,8	95,7	95,7	201,3
Krátkodobý majetok súčet	165,5	218,5	173,7	201,3
SPOLU MAJETOK	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-	-
Emisné ážio	647,2	651,2	660,6	643,6
Výsledok hospodárenia minulých rokov	238	196,8	117,6	78,4
Oceňovacie rozdiely z precenenia na menu účtovnej závierky	-7,6	-8,7	0,5	-2,5
Vlastné imanie pripadajúce na podiely akcionárov	877,6	839,3	778,7	719,5
Vlastné imanie pripadajúce na nekontrolné podiely	18,8	18,3	17,5	17,3
SPOLU VLASTNÉ IMANIE	896,4	857,6	796,2	736,8
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery dlhodobé	438,3	382,1	349,6	245
Odložený daňový záväzok	51,8	45,2	71,2	57,5
Ostatné záväzky	13,8*	12,9	15,6	15,2
Dlhodobé záväzky súčet	503,9	440,2	436,4	317,7
Krátkodobé záväzky				
Záväzky priraditeľné k dlhodobému majetku určenému na predaj	36,7	79,5	33,1	-
Úvery krátkodobé	88,2*	84,9	104,9	112,8
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	29,5*	41,2	44,2	59,5
Výnosy budúcich období	11,4	13,6	13,2	14,1
Daňové záväzky	12	13,1	12,4	12,4
	141,1	152,8	174,7	198,8
Krátkodobé záväzky súčet	177,8	232,3	207,8	198,8
SPOLU ZÁVÄZKY	681,7	672,5	644,2	516,5
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	1 578,1	1 530,1	1 440,4	1 253,3

Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia					
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<i>(v miliónoch EUR)</i>	neauditované	neauditované	auditované	auditované	auditované**
Výnosy z prenájmu a obdobné výnosy z investícií v nehnuteľnostiach	35,5	37,5	75,7	69,3	74,2
Prevádzkové náklady priamo súvisiace s prevádzkou investícií v nehnuteľnostiach	-10,2	-11,0	-24,0	-20,8	-19,9
Čisté výnosy plynúce z prevádzky investícií v nehnuteľnostiach	25,3	26,5	51,7	48,5	54,3
Zisk/(strata) z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	37,6	28,1	68,5	45,5	55,3
Zisk z predaja majetku	3,6	9,2	12,3	-	33,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	6,9	7,0	13,7	13,4	14,0
Ostatné prevádzkové výnosy	5,4*	4,2*	12,5	12,2	14,1
Mzdy a ostatné zamestnanecké benefity	-7,8	-7,4	-16,0	-12,0	-16,3
Náklady na pohonné hmoty	-1,3	-1,6	-3,0	-3,3	-3,5
Odpisy a amortizácia	-1,8	-1,8	-3,9	-5,3	-5,5
Ostatné prevádzkové náklady	-14,7	-14,7	-32,8	-34,1	-34,2
Zisk z prevádzkovej činnosti	53,2	49,5	103,0	64,9	111,9
Výnosové úroky	0,9*	0,4*	1,0	0,7	1,4
Nákladové úroky	-11,3	-7,4	-15,2	-13,0	-15,5
Kurzový zisk (strata), netto	1,0	-18,0	-8,6	6,9	-5,6
Ostatné finančné výnosy	0,9	0,4	0,2	4,1	1,0
Ostatné finančné náklady	-1,2	-1,1	-1,5	-1,0	-1,2
Finančné náklady, netto	-9,7	-25,7	-24,1	-2,3	-19,9
Zisk pred zdanením	43,5	23,8	78,9	62,6	92,0
Splatná daň z príjmov	-0,5	-0,4	-2,2	-1,5	-3,4
Odložená daň z príjmov	-1,3	-0,2	3,3	-7,9	-1,9
Daň z príjmov, netto	-1,8	-0,6	1,1	-9,4	-5,3
Zisk za účtovné obdobie	41,7	23,2	80,0	53,2	86,7
Ostatný súhrnný zisk/(strata)					
Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované ako zisk alebo strata					2,3
Precenenie zahraničných účastí na menu účtovnej závierky	1,1	-4,0	-9,2	3,0	-2,5
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	42,8	19,2	70,8	56,2	86,5
Zisk za účtovné obdobie pripadajúci na:					
- Akcionárov Spoločnosti	41,2	22,7	79,2	53,0	85,1
- Vlastníkov nekontrolných podielov	0,5	0,5	0,8	0,2	1,6
Zisk za účtovné obdobie	41,7	23,2	80,0	53,2	86,7
Súhrnný zisk za účtovné obdobie pripadajúci na:					
- Vlastníkov Spoločnosti	42,3	18,7	70,0	56,0	84,9
- Vlastníkov nekontrolných podielov	0,5	0,5	0,8	0,2	1,6
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	42,8	19,2	70,8	56,2	86,5

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
(v miliónoch EUR)	neauditované	neauditované	auditované	auditované	auditované**
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti					
Zisk pred zdanením	43,5	23,8	78,9	62,6	92
Úpravy o:					
Odpisy a amortizácia	1,8	2,2	4,7	6,1	6,2
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	-37,6	-28,1	-68,5	-45,5	-55,3
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	-3,6	-9,2	-12,3	-	-33,7
Výnosové úroky	-	-	-1	-0,7	-1,4
Nákladové úroky	11,3	7,4	15,2	13	15,5
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy	-	-	0,7	-0,6	0,3
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	-1	17,6	9,3	-7,3	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	14,4	13,7	27	27,6	23,6
Zmena stavu pracovného kapitálu:					
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	6,2	15,2	-5,8	5,5	-18,2
Zníženie/(zvýšenie) zásob	-	-	0,1	-0,1	0,1
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	-14,3	-16,1	-5,3	-5,5	13,7
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov	-	-	-	1,9	-0,7
Peňažné toky z prevádzky	6,3	12,8	16	29,4	18,5
Zaplatené úroky	-7,7	-5,6	-10,5	-9,8	-8,9
Prijaté úroky	-	-	1	0,7	1,4
Dane z príjmov(zaplatené)/prijaté späť	-0,5	-0,8	2,5	-5,5	-3,4
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1,9	6,4	9	14,8	7,6
Peňažné toky z investičnej činnosti					
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	-7,6	-2,5	-7,9	-3,5	-3,3
Nákup investičného majetku	-	-	-77,6	-143	-
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	-49,1	-44	-112,6	-86,5	-101,7
Preddavky zaplatené na investičný majetok	-	-	-1,6	-	-
Príjmy z predaja investičného majetku	-	-	-	5,2	3
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky predaných dcérskych spoločností	28,7	44,4	76,1	10,7	138,8
Príjmy z predaja ostatných investícií	-	-	-	-	0,3
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám	-13	-2,2	-	-	-13,9
Obstaranie nehmotného majetku	-	-	-	-0,1	-
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán	-	-	-0,3	0,4	-
Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať	-1,9	-1,5	-	-1,5	-
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-42,9	-5,8	-123,9	-218,3	23,2
Peňažné toky z finančnej činnosti					
Príjmy z úverov a pôžičiek	67,8	92	206,8	147,9	110,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	-15,6	-59,2	-81,7	-29,8	-67,1
Kúpa menšinových podielov	-	-	-	-12,5	-
Príjmy z predaja menšinových podielov	-	-	-	-	10,3
Vklady vlastníkov	-	-	-	17	-
Vyplatené dividendy	-4,5	-7,4	-8,9	-13,8	-19,7
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	47,7	25,4	116,2	108,8	34,4
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2,9	26	1,3	-94,7	65,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	48,4	47,6	47,1	141,8	76,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	51,3	73,6	48,4	47,1	141,8
Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:					
- Peňažné prostriedky s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať	3,4	1,5	1,5	1,5	-
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	-1,5	-1,9	-2,3	-1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia	53,2	73,2	47,6	47,6	141,8

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2012

(v miliónoch EUR)	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
Stav k 1. januáru 2011	-	663,3	-	-	663,3	19,2	682,5
Zisk za účtovné obdobie	-	-	85,1	-	85,1	1,6	86,7
Ostatný súhrnný zisk	-	-	2,3	-2,5	-0,2	-	-0,2
Celkový súhrnný zisk	-	-	87,4	-2,5	84,9	1,6	86,5
Kúpa podielu bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti od spriaznenej strany ⁽¹⁾	-	-	-9	-	-9	-3,5	-12,5
Peňažné prostriedky zaplatené vlastníkom, netto	-	-19,7	-	-	-19,7	-	-19,7
Stav k 31. decembru 2011	-	643,6	78,4	-2,5	719,5	17,3	736,8
Zisk za účtovné obdobie	-	-	53	-	53	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	3	3	-	3
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu	-	-	53	3	56	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	-	17	-	-	17	-	17
Schválené dividendy	-	-	-13,8	-	-13,8	-	-13,8
Stav k 31. decembru 2012	-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2013

(v miliónoch EUR)	Zákl.	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
Stav k 1. januáru 2012	-	643,6	78,4	-2,5	719,5	17,3	736,8
Zisk za účtovné obdobie	-	-	53	-	53	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	3	3	-	3
Celkový súhrnný zisk	-	-	53	3	56	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	-	17	-	-	17	-	17
Schválené dividendy	-	-	-13,8	-	-13,8	-	-13,8
Stav k 31. decembru 2012	-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie	-	-	79,2	-	79,2	0,8	80
Ostatné súhrnné straty	-	-	-	-9,2	-9,2	-	-9,2
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu	-	-	79,2	-9,2	70	0,8	70,8
Schválené dividendy	-	-9,4	-	-	-9,4	-	-9,4
Stav k 31. decembru 2013	-	651,2	196,8	-8,7	839,3	18,3	857,6

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za polrok končiaci 30. júna 2014

(v miliónoch EUR)	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
Stav k 1. januáru 2013	-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie	-	-	22,7	-	22,7	0,5	23,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	-4	-4	-	-4
Celkový súhrnný zisk	-	-	22,7	-4	18,7	0,5	19,2
Schválené dividendy	-	-	-8,6	-	-8,6	-	-8,6
Stav k 30. júnu 2013	-	652	140,3	-3,5	788,8	18	806,8
Stav k 1. januáru 2014	-	651,2	196,8	-8,7	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie	-	-	41,2	-	41,2	0,5	41,7
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	1,1	1,1	-	1,1
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu	-	-	41,2	1,1	42,3	0,5	42,8
Schválené dividendy	-	-	-4	-	-4	-	-4
Stav k 30. júnu 2014	-	647,2	238	-7,6	877,6	18,8	896,4

* V neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiacie 30. júna 2014 sú položky označené hviezdíčkou detailnejšie rozčlenené. Z dôvodu porovnateľnosti s prezentovanými auditovanými historickými finančnými údajmi sú v tabuľkách vyššie uvedené ako súhrnné položky. Uvedené sa týka týchto položiek vo výkaze finančnej pozície: Pohľadávky a poskytnuté úvery, Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky, Ostatné záväzky a Úvery krátkodobé. Uvedené sa tiež týka položiek Výnosové úroky a Ostatné prevádzkové výnosy v konsolidovanom výkaze o súhrnnom výsledku hospodárenia za obdobie šiestich mesiacov končiacie 30. júna 2014. Tieto úpravy nemajú žiadny vplyv na výšku súhrnných položiek ani na presnosť údajov overených auditorom a položky sú v plnom znení uvedené v neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiacie 30. júna 2014, ktorá je uvedená v prílohe Prospektu.

**Z dôvodu zmeny štruktúry vykazovania vybraných položiek konsolidovaného výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia Ručiteľa (ďalej len „výkaz“) v roku 2013 a za účelom získania porovnateľnej bázy výkazu za rok 2012, bola štruktúra a vybrané položky výkazu za rok 2012 spätne upravená na porovnateľnú bázu, čím sa výkaz za rok 2012 mierne odlišuje od výkazu, ktorý bol súčasťou účtovnej závierky za rok 2012 a ktorý tvorí prílohu tohto Prospektu. Úprava údajov za rok 2012 bola ako súčasť účtovnej závierky za rok 2013 overená auditorom. Uvedené úpravy sa týkajú nasledujúcich položiek: Tržby z prevádzkovania verejnej dopravy, Ostatné prevádzkové výnosy, Zamestnanecké benefity, Náklady na pohonné hmoty, Odpisy a amortizácia a Ostatné prevádzkové náklady. Úprava štruktúry a vybraných položiek výkazu nemajú vplyv na celkový účtovný výsledok.

(b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Prospektu, Ručiteľ nie je a za obdobie posledných 12 mesiacov nebol účastníkom žiadneho súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa

V období od poslednej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2014 do dňa zostavenia tohto Prospektu došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis:

- Skupina HB Reavis v mesiaci august 2014 vydala slovenské zabezpečené dlhopisy v sume 30 miliónov EUR.
- Skupina HB Reavis predala podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelársku budovu River Garden Office I v Prahe ako aj podiely v projektových spoločnostiach vlastniacich a prenajímajúcich obchodné centrum Aupark Shopping Center Košice, kancelársku budovu Aupark Tower Košice a projekt Kasárne Košice (v prípade predaja Aupark Shopping Center Košice, Aupark Tower Košice a Kasárne Košice boli podpísané zmluvy o budúcom predaji, ktorý sa realizoval až v roku 2015).

- V druhom polroku 2014 sa Skupina HB Reavis stala vlastníkom projektov Vinohradská Office v Prahe ako aj 20 Farringdon v Londýne.

4.14 Významné zmluvy

Emitent neevviduje žiadne významné zmluvy v rámci Skupiny HB Reavis okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis a nemá uzavreté zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nároku, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupina HB Reavis uzatvára zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom financovaní, zmluvy o predaji podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám, zmluvy o zhotovení diela v rámci výstavby realizovaných projektov, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy platné počas výstavby a týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb.

4.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

Makroekonomické údaje uvedené v odseku 4.6(d) „*Hlavné trhy*“ pochádzajú zo zdrojov Európskej komisie a Eurostatu (Štatistický úrad EÚ).

V odseku 4.6(d) „*Hlavné trhy*“, časť „Situácia na trhu nehnuteľností v hlavných mestách strednej Európe a vo Veľkej Británii“ použil Emitent údaje od nasledovných tretích strán: CBRE, Jones Lang LaSalle a Cushman & Wakefield.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent ale nemôže zaručiť presnosť a správnosť takto reprodukovovaných informácií.

V článku 4. „*Údaje o Ručiteľovi*“ neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalci.

4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia

Ručiteľ sa na základe Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzkov zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a úrokový výnos Dlhopisov, a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, bude Prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej pre účely tohto odseku len **Deň výplaty**). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty nevyžadovali resp. akú by obdržal ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení ďalej vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že (i) je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia, (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia, a (iii) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom. Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Kópia podpísaného vyhotovenia Ručiteľského vyhlásenia je uvedená ako príloha č. 6 tohto Prospektu.

4.17 Dokumenty k nahliadnutiu

Zoznam dokumentov k nahliadnutiu a podrobnosti ohľadom nahliadania do dokumentov sú uvedené v článku 7. „Dokumenty k nahliadnutiu“ nižšie.

5. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

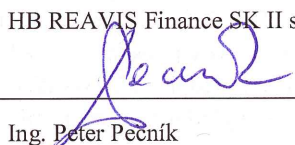
5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

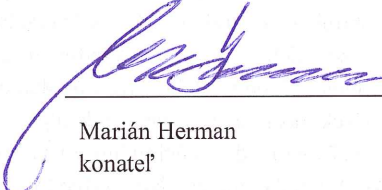
Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto článku 5 a v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK II s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B, v mene ktorej konajú konatelia Ing. Peter Pecník a Marián Herman.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 27. februára 2015

HB REAVIS Finance SK II s. r. o.


Ing. Peter Pecník
konateľ


Marián Herman
konateľ

5.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v článku 2 „Rizikové faktory“.

5.3 Základné informácie

(a) Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent na základe Zmluvy o umiestnení Dlhopisov poverí spoločnosť Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava 815 63, IČO: 36 854 140, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4314/B (ďalej len **ČSOB**) a spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 601/B (ďalej len **SLSP**) ako Vedúcich manažérov, aby za podmienok a v súlade s ustanoveniami Zmluvy o umiestnení Dlhopisov, každý oddelene k Dátumu emisie zabezpečil umiestnenie Dlhopisov bez pevného záväzku. Emitent tiež poveril ČSOB činnosťami Administrátora a Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúcich manažérov, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle Zmluvy o umiestnení Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Vedúci manažéri sú povinní prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov.

Okrem uvedeného, ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny iný záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu alebo ponuku Dlhopisov.

(b) Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, predaja Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb, odmeny Vedúcich manažérov a iných

odborných činností v odhadovanej výške okolo 420 000 EUR (za predpokladu upísania celého objemu emisie Dlhopisov) je financovanie bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine HB Reavis. Spoločnosti Skupiny HB Reavis sú a budú financované aj z iných zdrojov.

5.4 Informácie týkajúce sa Dlhopisov

Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou splatné v roku 2020 v celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR, ktoré sú vydané spoločnosťou HB Reavis Finance SK II s.r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B, sa riadia Podmienkami uvedenými v tomto článku 5.4. Táto časť Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

(a) Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Dlhopisy sú vydané v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 19. februára 2015.

(b) Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie

Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom; Dlhopisy budú zabezpečené Ručením v zmysle odseku (i) týchto Podmienok.

Dlhopis má názov Dlhopis HB REAVIS 2020. ISIN Dlhopisov je: SK 4120010554 séria 1.

Celková menovitá hodnota Emisie je 40 000 000 EUR (slovom štyridsať miliónov eur).

Emisný kurz Dlhopisov predstavuje 100 % ich menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**).

Deň vydania Dlhopisov bol stanovený na 30. marca 2015 (ďalej len **Dátum emisie**).

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada bezodkladne po Dátume emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **BCPB**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Okrem Dlhopisov Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

(c) **Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov**

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.

Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (slovom jedentisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**).

(d) **Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi**

S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere.

Majiteľ Dlhopisu má najmä v súlade s týmito Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie úrokového výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia (ako je tento pojem definovaný nižšie).

Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s týmito Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

(e) **Majitelia Dlhopisov**

Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor budú pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.

(f) **Prevod Dlhopisov**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného Centrálnym depozitárom alebo členom Centrálného depozitára alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie Centrálny depozitár.

Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch.

(g) **Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov**

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia podľa týchto Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

(h) **Vyhlásenia a záväzkov Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a vyplácať úrokové výnosy v súlade s týmito Podmienkami.

(i) **Zabezpečenie Dlhopisov**

(i) Zabezpečenie Dlhopisov

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie úrokového výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísanej v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**).

(ii) Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo uskutočnené Ručiteľom tak, že nadobudne účinnosť najneskôr k Dátumu emisie. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z možnej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne. Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými,

nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Rovnopis Ručiteľského vyhlásenia je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni (ako je tento pojem definovaný nižšie) Administrátora.

(j) **Negatívne záväzky**

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

(i) **Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta**

Emitent (i) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len **prevziať**, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky (s výnimkou záväzkov z Dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami); a (ii) žiadnym spôsobom nezaťaží svoj majetok záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Záväzky znamenajú záväzky zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky (istinu, príslušenstvo) vyplývajúce z dlhového financovania (úvery, pôžičky, dlhopisy, atď.), vrátane akýchkoľvek ručiteľských záväzkov (o.i. vo forme ručiteľského vyhlásenia alebo inej formy ručenia, zmenkového ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Za Záväzky sa nepovažujú záväzky Emitenta zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z prípadného dlhového financovania formou úveru alebo pôžičky poskytnutého Emitentovi veriteľom, ktorým je spoločnosť zo Skupiny Ručiteľa, ak také dlhové financovanie bude (i) poskytnuté (A) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípacom neplnenia záväzkov podľa bodu (p)(i)(A) v maximálnej súhrnnej výške 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) za kalendárny rok alebo (B) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 100 000 EUR (slovom jednotitisíc eur), (ii) splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, a (iii) vo všetkých prípadoch za podmienok, ktoré nebudú pre Emitenta menej priaznivé, než na akých by sa bol dohodol s nespriaznenou treťou osobou v porovnateľnej transakcii.

Skupina Ručiteľa znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo osobu, ktorá vstupuje do konsolidácie Ručiteľa.

(ii) Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe, okrem Povoleného vnútroskupinového financovania.

Povolené vnútroskupinové financovanie znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa za nasledovných podmienok: (i) úroková sadzba nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,15 % (slovom pätnásť stotín percenta), (ii) splatnosť nesmie byť dlhšia ako do Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov podľa týchto Podmienok automaticky vyvolá predčasnú splatnosť celého Povoleného vnútroskupinového financovania.

(iii) Zakázané platby

Emitent (i) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov (s výnimkou záväzkov z Dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami); (ii) nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevyplátí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi).

(iv) Obmedzenie premien

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

(v) Obmedzenie akvizícií

Emitent sa zdrží nadobudnutia akýchkoľvek akcií, obchodných podielov alebo iných majetkových účastí v iných spoločnostiach, založenia spoločnosti, nadobudnutia alebo prenajatia podniku alebo časti podniku, nadobudnutia aktív alebo súboru aktív inak ako v rámci bežného obchodného styku.

(vi) Obmedzenie predaja aktív

Emitent nepredá, neprenajme, neprevedie ani inak nescudzí (i) v rámci jednej či série transakcií akékoľvek svoje podstatné aktíva alebo ich časť alebo svoj podnik alebo jeho časť akejkoľvek osobe alebo (ii) v rámci jednej transakcie akékoľvek svoje iné aktíva alebo ich časť v hodnote viac ako 10 000 EUR (slovom desaťtisíc eur) akejkoľvek osobe. Toto ustanovenie sa nedotýka práva Emitenta vykonať akékoľvek úhrady platieb, ktoré nie sú zakázané podľa tohto odseku (j) a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

(vii) Činnosť Emitenta

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (i) Dlhopismi a plnením povinností na základe Dlhopisov podľa týchto Podmienok a

zmlúv súvisiacich s Dlhopismi a (ii) poskytovaním Povoleného vnútrogrupinového financovania.

(k) **Ďalšie záväzky Emitenta**

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

(i) Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (i) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov výskyt akéhokoľvek Prípady neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel; (ii) bude po skončení každého účtovného polroka, najneskôr však do 31. marca a 30. septembra, písomne informovať Majiteľov Dlhopisov prostredníctvom zverejnenia na Webovom sídle Emitenta (ako je tento pojem definovaný nižšie), že nenastal žiadny Prípady neplnenia záväzkov a Hrozba prípadu neplnenia; a (iii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a BCPB v súvislosti s Dlhopismi podľa príslušných právnych predpisov (regulované informácie).

Hrozba prípadu neplnenia znamená akúkoľvek skutočnosť, udalosť alebo prípad, ktoré sa môžu stať Prípady neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia určitého času od ich nastania, nenapravenia ich následkov v určitom čase alebo v dôsledku upozornenia príslušnej osoby na ne.

(ii) Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (i) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov, a to najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (ii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (1) Ročná auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade s IFRS, a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; (2) Polročná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená podľa finančného vykazovania v priebehu účtovného roka (IAS34), a to najneskôr do 3 (slovom troch) mesiacov po skončení prvého účtovného polroka; (3) Informácia o prijatí úveru alebo dlhového financovania od tretej osoby ktorýmkoľvek členom Skupiny Ručiteľa vo výške, ktorá prekračuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa; (4) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny Ručiteľa, ktoré prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa; (5) Informácia o pomere Finančného zadlženia Ručiteľa (ako je tento pojem definovaný nižšie) k celkovým konsolidovaným aktívam Ručiteľa na základe príslušnej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa uvedenej vyššie, a to najneskôr do 3 (slovom troch) mesiacov po skončení prvého účtovného polroka a následne najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; a (iii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie.

(l) **Výnos**

(i) Spôsob úročenia, Výnosové obdobie

Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,25 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené raz ročne spätne, vždy k 30. marcu každého roka (t.j. k 30. marcu 2016, 30. marcu 2017, 30. marcu 2018, 30. marcu 2019 a 30. marcu 2020; každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**). Prvým Dňom výplaty úrokov bude 30. marec 2016.

Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa.

Výnosovým obdobím sa na účely týchto Podmienok rozumie obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dňom výplaty úrokov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) až do splatnosti Dlhopisov. Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Výnosového obdobia sa Deň výplaty úrokov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu (n)(ii) nižšie.

(ii) Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v bode (m)(i) týchto Podmienok) alebo Dňom predčasnej splatnosti Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v bode (p)(iii) týchto Podmienok), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s týmito Podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

(iii) Konvencia pre výpočet úroku

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (slovom jeden) rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 (slovom tristo šesťdesiat) dní rozdelených do 12 (slovom dvanástich) mesiacov po 30 (slovom tridsiatich) dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní.

(iv) Stanovenie úrokového výnosu

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie jedného bežného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa

konvencie pre výpočet úroku uvedenej v bode (1)(iii). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa toho bodu bude zaokrúhlená na dve desatinné miesta matematicky.

(m) **Splatenie a odkúpenie**

(i) Konečná splatnosť

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k odkúpeniu Dlhopisov Emitentom a ich zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 30. marca 2020 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti Dlhopisov**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami odseku (p) týchto Podmienok.

(ii) Nemožnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť a vyplatiť pomernú časť výnosu z Dlhopisov.

(iii) Odkúpenie Dlhopisov

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

(iv) Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom zaniknú a nemôžu sa opäť vydať ani predať.

(v) Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných úrokových výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Dlhopisov v súlade s ustanoveniami týchto Podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú pre účely týchto Podmienok považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

(n) **Platobné podmienky**

(i) Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať úrokový výnos a splatiť Menovitou hodnotu každého Dlhopisu v mene euro. Úrokový výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov za podmienok stanovených týmito Podmienkami a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v týchto Podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

(ii) Deň výplaty

Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v týchto Podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len **Deň výplaty úrokov** alebo **Deň konečnej splatnosti Dlhopisov** alebo **Deň predčasnej splatnosti Dlhopisov** alebo každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).

Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

Pracovným dňom sa na účely týchto Podmienok rozumie akýkoľvek deň, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch v znení neskorších predpisov považuje za deň pracovného pokoja.

(iii) Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Úrokové výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa aktuálnej evidencie Dlhopisov vedenej Centrálnym depozitárom alebo členom Centrálného depozitára alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie Centrálny depozitár, ku koncu pracovnej doby Centrálného depozitára v príslušný Rozhodný deň (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Oprávnená osoba**).

Rozhodný deň znamená (i) 30. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dňu výplaty, okrem Dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov, a (ii) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dňom predčasnej splatnosti pre účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami týchto Podmienok (ďalej len **Rozhodný deň**).

Pre účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.

(iv) Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banke) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade

právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Pokyn**). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca, a (ii) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akakoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou, či inou chybou Pokynu. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok vyplatiť akýkoľvek výnos z Dlhopisov alebo splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s jej Pokynom podľa tohto bodu a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky odpísaná z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (ii) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

(o) **Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane**

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty úrokových výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjemcom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

V zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky účinných v čase vydania Dlhopisov, v prípade fyzických osôb - slovenských daňových rezidentov - sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom zrážku dane pri zdroji je zodpovedný vykonať Emitent s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klient obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska.

(p) **Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov**

(i) Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek z nasledovných prípadov (každý z týchto prípadov ďalej tiež len **Prípád neplnenia záväzkov**):

(A) Neplatenie

Akákoľvek platba splatná Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi nie je vykonaná v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(B) Porušenie ostatných záväzkov

Emitent alebo Ručiteľ (ďalej len **Strana v porušení**) poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode (p)(i)(A) vyššie) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Ručením (vrátane záväzkov a vyhlásení z Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 30 (slovom tridsať) dní odo dňa, kedy Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov na to písomne upozorní Emitenta;

(C) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Emitenta

Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 500 000 EUR (slovom päťstotisíc eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Emitentom alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(D) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Ručiteľa

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 40 000 000 EUR (slovom štyridsať miliónov eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľa alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(E) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Skupiny Ručiteľa

Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa (okrem Emitenta alebo Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 8 % (slovom osem percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(F) Platobná neschopnosť

(A) Emitent alebo Ručiteľ podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov; (B) na majetok Emitenta alebo Ručiteľa je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie; (C) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov alebo Ručiteľov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo (D) Emitent alebo Ručiteľ navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti;

(G) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta alebo Ručiteľa o jeho zrušení s likvidáciou;

(H) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny Ručiteľa získa v Emitentovi priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50 % (slovom päťdesiat percent) alebo získa právo menovať väčšinu členov štatutárneho orgánu Emitenta;

(I) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent alebo Ručiteľ prestane podnikat' alebo prestane byť oprávnený vykonávať svoju podnikateľskú činnosť alebo Skupina Ručiteľa prestane vykonávať ako jej hlavný predmet činnosti výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností (development) na komerčnej báze, pričom pre posúdenie hlavného predmetu činnosti bude rozhodné zachovanie majoritného podielu aktív spojených s touto činnosťou na konsolidovaných aktívach Skupiny Ručiteľa;

(J) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 500

000 EUR (slovom päťstotisíc eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkolvek inej mene) alebo 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa v prípade Ručiteľa, a to ani v lehote 14 (slovom štrnásť) dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí;

(K) Vykonávacie konanie

Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkolvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa, ktorých hodnota jednotlivu alebo v súhrne prevyšuje čiastku 500 000 EUR (slovom päťstotisíc eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkolvek inej mene) alebo 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa v prípade Ručiteľa, a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) dní;

(L) Protiprávnosť

Záväzky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa týchto Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi;

(M) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 7 (slovom sedem) dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza;

(N) Nezriadenie či ukončenie Ručenia

Ručenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadené v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokolvek dôvodu platné a účinné, alebo Emitent alebo Ručiteľ namietne neplatnosť či neúčinnosť Ručenia;

(O) Neplnenie limitu Finančného zadĺženia Ručiteľa

Pomer Finančného zadĺženia Ručiteľa k celkovým konsolidovaným aktívam Ručiteľa vypočítaný na základe príslušnej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa nie je dodržaný na úrovni maximálne 55 % (slovom päťdesiatpäť percent) a takéto neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 15 (slovom pätnásť) Pracovných dní odo dňa jeho oznámenia podľa bodu (k); Emitent preukáže nápravu Majiteľom Dlhopisov predložením potvrdenia nezávislého audítora Ručiteľa o tejto skutočnosti;

Finančné zadĺženie Ručiteľa znamená (bez toho, aby ktorákoľvek položka bola zahrnutá dvakrát) akýkoľvek dlh Skupiny Ručiteľa z titulu alebo vo

vzťahu k (i) požičaným peňažným prostriedkom; (ii) dlhopisom, zmenke, inému dlhovému cennému papieru alebo podobnému nástroju; (iii) prioritným akciám, ktorých majiteľ je oprávnený domáhať sa odkúpenia alebo iného odplatného prevodu voči ich emitentovi; (iv) nájomnej zmluve, zmluve o splátkovom predaji alebo inej zmluve ktorá sa podľa účtovných predpisov považuje za finančný leasing; (v) predávaným alebo diskontovaným pohľadávkam s výnimkou pohľadávok predávaných bez spätného postihu voči predávajúcemu; (vi) akejkolvek derivátovej transakcii, ktorá chráni pred pohybom alebo poskytuje prospech z pohybu akejkolvek sadzby alebo ceny, pričom pre účely stanovenia jej hodnoty rozhoduje len čistá trhová hodnota (MtM) takej derivátovej transakcie; (vii) akejkolvek povinnosti nahradiť poskytnuté plnenie v súvislosti s ručením, sľubom odškodnenia, zárukou, akreditívom alebo iným nástrojom vystaveným bankou alebo finančnou inštitúciou; (viii) nadobúdacej cene majetku alebo služby v tom rozsahu, v ktorom je splatná neskôr ako došlo k nadobudnutiu zodpovednou stranou, ak je odložená platba zriadená primárne ako spôsob získania financií alebo financovania nadobudnutia alebo zhotovenia tohto majetku alebo služby; alebo uskutočnená viac ako dvanásť mesiacov po dátume nadobudnutia alebo dodávky; alebo (ix) akejkolvek inej transakcii, ktorá má komerčný účinok pôžičky, ak je platba odložená na dobu presahujúcu 365 (slovom tristošesťdesiatpäť) dní. Finančné zadĺženie v žiadnom prípade nezahrňa (A) akékoľvek zálohy prijaté od nájomníkov za účelom zabezpečenia platieb za nájomné prijaté členom Skupiny Ručiteľa; (B) akékoľvek záruky poskytnuté dodávateľom stavby majiteľovi budovy; (C) akékoľvek úvery, pôžičky, nájmy, ručenie, záruky, sľuby odškodnenia alebo iné podobné plnenie alebo zabezpečenie poskytnuté medzi alebo v prospech spoločností v rámci Skupiny Ručiteľa a (D) akékoľvek príspevky, ktoré sú podľa konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zaradené ako dlh, poskytnuté tretími stranami fondu HB Reavis Real Estate SICAV alebo inému fondu spravovanému (plne alebo čiastočne) HB Reavis Investment Management S.à r.l.;

alebo

(P) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť Skupiny Ručiteľa sa priamo ani nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkolvek osobe mimo Skupiny Ručiteľa, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa,

potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s odsekom (t) nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov.

(ii) Vylúčenie opakovania

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a

bud' neprijala uznesenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

(iii) **Predčasná splatnosť Dlhopisov**

Ak nie je v týchto Podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné 10. (slovom desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá rozhodla o predčasnej splatnosti Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti Dlhopisov**).

(iv) **Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov**

Pre predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto odseku (p) sa inak primerane použijú ustanovenia odseku (n) týchto Podmienok.

(q) **Premlčanie**

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (i) od príslušného Dňa výplaty úrokov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) odo Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov alebo Dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu a (iii) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

(r) **Administrátor a Kótačný agent**

(i) **Administrátor**

Činnosť administrátora spojenú s výplatami úrokových výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním úrokových výnosov (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať pre Emitenta ČSOB na základe podmienok Zmluvy o správe emisie a obstarávaní platieb (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

(ii) **Určená prevádzkareň Administrátora**

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len **Určená prevádzkareň**) Administrátora sú na nasledujúcej adrese:

Československá obchodná banka, a.s.
Námestie SNP 29
Bratislava 815 63
Slovenská republika

(iii) **Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň**

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**), alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň. Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so

Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného Administrátora, inak môže za a na náklady a zodpovednosť Emitenta nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, vymenovať pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (slovom tridsať) dní pred alebo po Dni výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dni výplaty.

(iv) Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

(v) Kotačný agent

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať ČSOB. Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB. Kotačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Kotačného agenta.

(vi) Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

(s) Zmeny Podmienok

Emitent môže jednostranne zmeniť tieto Podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach týchto Podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Práva a povinnosti z týchto Podmienok možno meniť len rozhodnutím Schôdze a to výlučne spôsobom a v prípadoch uvedených v bodoch (t)(v)(C)I a (t)(v)(C)II týchto Podmienok.

(t) Schôdza majiteľov Dlhopisov

(i) Iniciovanie zvolania Schôdze

Ktorýkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle odseku 5.4(e) ku dňu podpísania žiadosti.

Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušnými Majiteľmi Dlhopisov vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (slovom tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu ak nastane Prípád neplnenia záväzkov.

(ii) Zvolanie Schôdze

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť zvolanie Schôdze, najneskôr v lehote 10 (slovom desiatich) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Schôdzu namiesto (za) a na náklady Emitenta bez zbytočného odkladu zvolá Administrátor.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v týchto Podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

(iii) Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v odseku (u) týchto Podmienok, a to najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, namiesto (za) a na náklady Emitenta zabezpečí uverejnenie bez zbytočného odkladu Administrátor.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (A) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (B) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN;

- (C) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod a neskôr ako 16:00 hod;
- (D) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (E) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie).

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

(iv) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

(A) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ Dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle odseku (e) týchto Podmienok, okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Emitenta, Kontrolovanej osoby Ručiteľa a akejkoľvek blízkej osoby Emitenta alebo Ručiteľa (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) 7. (slovom siedmy) deň pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta alebo Administrátora, podľa toho kto bude zvolávateľom Schôdze.

Kontrolovaná osoba znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (A) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, (B) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa, (C) možnosť vykonávať vplyv na riadení (**rozhodujúci vplyv**) (I) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa (A) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (II) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na

základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (B) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (III) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby alebo (D) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.

(B) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

(C) Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akýkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

(v) Priebeh a rozhodovanie Schôdze

(A) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo akákoľvek blízka osoba Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade s týmito Podmienkami zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(B) Predseda Schôdze

Schôdzi predsedá Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Administrátor, resp. ním určená osoba.

(C) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v týchto Podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní možno rozhodnúť iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba:

- I. o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej splatnosti Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majitelia Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej splatnosti Dlhopisov; a
- II. o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi okrem (I) povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov ku Dňu konečnej splatnosti Dlhopisov alebo úrokové výnosy z Dlhopisov a (II) takých iných povinností, ak tým dôjde k zmene náležitostí Dlhopisu v zmysle § 3 ods. 1 a 2 Zákona o dlhopisoch, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote, pôjde o nový Prípad neplnenia záväzkov.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (X) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (Y) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (Z) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov Dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.

V prípade, že Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej

splatnosti Dlhopisov podľa bodu (i) vyššie, môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi a ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Podmienok (ďalej len **Žiadosť o zachovanie práv**).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa odseku (u) týchto Podmienok, že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákom o dlhopisoch a týmito Podmienkami, sa budú tieto Podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(D) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (A) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dvoch) týždňoch a najneskôr do 3 (slovom troch) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode (t)(iii) týchto Podmienok. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(E) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (I) programu rokovania Schôdze, (II) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (III) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta a jeden pre Administrátora, prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté za dodržania všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s týmito Podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 (slovom štrnástich) dní odo dňa jej vyhotovenia. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to rovnakým spôsobom, akým sprístupnil tieto Podmienky.

(u) **Oznámenia**

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta alebo Ručiteľa adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na Webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou,

podľa rozhodnutia Emitenta, alebo Administrátora, ak uverejnenie zabezpečuje Administrátor. Ak právne predpisy alebo tieto Podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov.

Emitent je povinný robiť všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku alebo, podľa rozhodnutia Emitenta a ak to vzhľadom na charakter oznámenia alebo zverejnenia pripúšťajú právne predpisy, len v anglickom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi podľa týchto Podmienok musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

HB REAVIS Finance SK II s.r.o.
Karadžičova 12
Bratislava 821 08
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto odseku.

(v) **Rozhodné právo a rozhodovanie sporov**

Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

(w) **Vyhlásenie týkajúce sa obsahu týchto Podmienok**

Emitent a Vedúci manažéri, ako osoby vykonávajúce činnosti spojené s vydávaním Dlhopisov, vyhlasujú, že údaje v týchto Podmienkach sú úplné, pravdivé a sú v súlade s náležitosťami podľa § 3 ods. 1 a § 3 ods. 2 Zákona o dlhopisoch.

5.5 Podmienky ponuky

V rámci primárneho predaja (upísania) budú činnosti spojené s vydaním a upísaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Vedúci manažéri. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Vedúcimi manažermi Zmluvu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku.

Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe na základe verejnej ponuky v Slovenskej republike investorom, najmä fyzickým osobám, a to prostredníctvom Vedúcich manažérov na ich vybraných obchodných miestach, počnúc dňom 16. marca 2015 a končiac dňom 26. marca 2015 do 12:00 hod, najneskôr však do dňa, v ktorom súčet menovitých hodnôt všetkých upísaných Dlhopisov dosiahne celkovú menovitou hodnotu Emisie (ďalej len **Ponukové obdobie**).

Minimálna výška objednávky je stanovená na 10 (slovom desať) kusov Dlhopisov a maximálna na 10 000 (slovom desaťtisíc) kusov Dlhopisov.

V súvislosti s upísaním Dlhopisov nebudú investorom účtované žiadne poplatky za upísanie Dlhopisov zo strany Emitenta a Vedúcich manažérov.

Podmienkou účasti investora na verejnej ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú Vedúci manažéri oprávnení vyžadovať od investora najmä pre účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky Vedúcim manažérom zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok vyplývajúcich zo vzťahu s príslušným Vedúcim manažérom.

Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia svojich objednávok príslušným Vedúcim manažérom, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Zmluvy, objednávky a iné príslušné dokumenty a pokyny potrebné pre investorov na upísanie Dlhopisov budú k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúcich manažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Výsledky vydávania Dlhopisov (verejnej ponuky) budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta a v Určenej prevádzkarni bez zbytočného odkladu po skončení verejnej ponuky.

Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden deň a to v priebehu dňa Dátumu emisie.

Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie, najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Vedúceho manažéra.

S výnimkou podľa nasledujúcej vety, Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú (i) upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie, alebo (ii) uplynutím Ponukového obdobia, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň 20 000 kusov Dlhopisov alebo Vedúci manažéri odstúpia od Zmluvy o umiestnení Dlhopisov; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do 8:00 v deň Dátumu emisie a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavných manažérov za umiestnenie Dlhopisov predstavuje najviac 0,885 % celkového objemu Emisie (za predpokladu upísania celého objemu Emisie).

5.6 Dodatočné informácie

(a) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent pri vydaní Dlhopisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby Vedúcich manažérov a tiež spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako svojho právneho poradcu. Vedúci manažéri využili služby White & Case s.r.o. ako ich právneho poradcu.

ČSOB poskytuje služby Administrátora a Kótačného agenta ako je bližšie opísané v článku 5.4 „*Informácie týkajúce sa Dlhopisov*“.

(b) **Audit informácií**

V článku 5. „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu a kde audítori vypracovali správu.

(c) **Informácie znalcov a tretej strany**

V článku 5. „*Údaje o cenných o papieroch*“ nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

V článku 5. „*Údaje o cenných papieroch*“ nie sú použité údaje tretej strany.

(d) **Úverové a indikatívne ratingy**

Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach a ani žiadnou inou ratingovou agentúrou. Samostatné finančné hodnotenie Emisie nebolo vykonané a Emisia preto nemá samostatný rating, ani sa neočakáva, že pre účely Emisie bude rating pridelený.

5.7 Dokumenty k nahliadnutiu

Zoznam dokumentov k nahliadnutiu a podrobnosti ohľadom nahliadania do dokumentov sú uvedené v článku 7. „*Dokumenty k nahliadnutiu*“ nižšie.

6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

6.1 Upozornenia

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z individuálnych účtovných závierok Emitenta zostavených podľa slovenských účtovných štandard a všetky finančné údaje Ručiteľa uvedené v Prospekte pochádzajú z konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa zostavených podľa IFRS. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú. Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, Ručiteľa a Skupiny HB Reavis, ich finančnej situácie, okruhu ich podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent ani Ručiteľ nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

6.2 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná iba ak právne predpisy tohto iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu Prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, že (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a že (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predať, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

6.3 Zdanenie a odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

Text tohto článku je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom,

ktorý majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 22 % a príjmy fyzických osôb sadzbou 19 %, s výnimkou príjmov fyzických osôb prekračujúcich v danom roku 176,8 - násobok platného životného minima (t.j. životného minima platného k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia), ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov, a to s výnimkou daňovníkov, ktorí sú fyzickými osobami a daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi, ktorým je fyzická osoba alebo daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %.

V zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky účinných v čase vydania Dlhopisov, v prípade fyzických osôb - slovenských daňových rezidentov - sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom zrážku dane pri zdroji je zodpovedný vykonať Emitent s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klient obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska.

Emitent neposkytne Majiteľom Dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane.

Keďže zákonná úprava dani z príjmu sa môže počas životnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe č. 4 a č. 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

Daň z príjmu z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo

uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom (napr. strata z predaja Dlhopisu je daňovo uznateľná ak neprevyšuje výnos z Dlhopisu zahrnutý do základu dane do doby jeho predaja alebo splatnosti).

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nie je možné považovať za daňovo uznateľné.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

Odvody z výnosov z Dlhopisov

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. Ale vzhľadom na opakované nedávne zmeny režimu zrážkovej dane a zaťaženia výnosov z Dlhopisov odvodmi je nevyhnutné, aby každý Majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

6.4 Devízová regulácia v Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

6.5 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázku vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve

súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len „cudzie rozhodnutia“) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal, alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol, alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

6.6 Jazyk prospektu

Tento Prospekt je vyhotovený a bude schválený NBS v slovenskom jazyku. Prospekt môže byť preložený do anglického jazyka alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami Prospektu bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

7. DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU

V Pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) auditovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014;
- (c) auditovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2013;
- (d) zakladateľská listina a stanovky Ručiteľa;
- (e) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2012;
- (f) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013;
- (g) neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014; a
- (h) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

Okrem toho bude v Určenej prevádzkarni Administrátora v uvedenom čase prístupný k nahliadnutiu originál Ručiteľského vyhlásenia.

Prospekt je všetkým investorom k dispozícii bezplatne k nahliadnutiu v Určenej prevádzkarni Administrátora a v sídle Emitenta na adrese Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, v pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod a na webovom sídle Administrátora <https://www.csob.sk/o-nas/banka/financne-informacie> a na Webovom sídle Emitenta <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskII>.

8. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a. s. v postavení administrátora emisie Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

BCPB znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B.

Centrálny depozitár znamená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov SR, a. s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B.

Československá obchodná banka, a.s. znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 854 140, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4314/B.

Dátum emisie znamená 30. marec 2015.

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v odseku 5.4(m)(i) tohto Prospektu.

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v odseku 5.4(p)(iii) tohto Prospektu.

Deň vydania Dlhopisov má význam uvedený v odseku 5.4(b) tohto Prospektu.

Deň výplaty má význam uvedený v odseku 5.4(n)(ii) tohto Prospektu.

Deň výplaty úrokov má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i) tohto Prospektu.

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR splatné v roku 2020 ktorých emitentom je Emitent podľa tohto Prospektu.

Emitent znamená spoločnosť HB REAVIS Finance SK II s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 454, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84048/B.

EUR či **euro** znamená zákonnú menu Slovenskej republiky.

HDP znamená ukazovateľ ekonomickej aktivity, hrubý domáci produkt.

IFRS znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardami a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (International Accounting Standards Board), v minulosti sa nazývali Medzinárodnými účtovnými štandardami (IAS).

Kontrolovaná osoba má význam uvedený v odseku 5.4(t)(iv)(A) tohto Prospektu.

Kotačný agent znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a. s. v postavení kotačného agenta vo vzťahu k emisii Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s Emisnými podmienkami.

Majiteľ Dlhopisu má význam uvedený v odseku 5.4(e) Prospektu.

Nariadenie Brusel I (recast) znamená nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach.

Nariadenie o prospekte alebo **Prospektové nariadenie** znamená Nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokiaľ ide o informácie obsiahnuté v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy.

NBS znamená Národnú banku Slovenska.

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platnom znení.

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v platnom znení.

Oprávnená osoba má význam uvedený v odseku 5.4(n)(iii) tohto Prospektu.

Osoba oprávnená k účasti na schôdzi má význam uvedený v odseku 5.4(t)(iv)(A) tohto Prospektu.

Podmienky alebo **Podmienky dlhopisov** znamenajú článok 5.4 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

Pracovný deň má význam uvedený v odseku 5.4(n)(ii) tohto Prospektu.

Predseda Schôdze má význam uvedený v odseku 5.4(t)(v)(B) tohto Prospektu.

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v odseku 5.4(p)(i) tohto Prospektu.

Príslušná evidencia znamená evidenciu Majiteľov dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov, ktorých Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

Prospekt znamená tento prospekt Dlhopisov.

Rozhodný deň má význam uvedený v odseku 5.4(n)(iii) tohto Prospektu.

Rozhodný deň pre účasť na schôdzi má význam uvedený v odseku 5.4(t)(iv)(A) tohto Prospektu.

Ručiteľ znamená spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., založenú a existujúcu podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanú v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156287.

Ručiteľské vyhlásenie znamená ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa uvedené v prílohe č. 6 tohto Prospektu.

Schôdza má význam uvedený v odseku 5.4(t) tohto Prospektu.

Skupina HB Reavis alebo **Skupina Ručiteľa** znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo osobu, ktorá vstupuje do konsolidácie Ručiteľa.

Slovenská sporiteľňa, a. s. znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B.

Smernica o prospekte znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady č. 2003/71/ES o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie a o zmene a doplnení smernice 2001/34/ES.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v odseku 5.4(r)(ii) tohto Prospektu.

Úroková sadzba má význam uvedený v odseku 5.4(1)(i) tohto Prospektu.

Vedúci manažér znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a.s. a spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., každá v postavení Vedúceho manažéra emisie Dlhopisov.

Výnosové obdobie má význam uvedený v odseku 5.4(1)(i) tohto Prospektu.

Zabezpečený záväzok má význam uvedený v Ručiteľskom vyhlásení tohto Prospektu.

Zákon o cenných papieroch znamená zákon č. 566/2001 Z. z., o cenných papieroch a investičných službách, v platnom znení.

Zákon o dani z príjmov znamená zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v platnom znení.

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v platnom znení.

Zákon o konkurze znamená zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, v platnom znení.

Záväzky má význam uvedený v odseku 5.4(j)(i) tohto Prospektu.

Zmluva s administrátorom znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie.

Žiadosť o zvolanie schôdze má význam uvedený v odseku 5.4(p)(i)(P) tohto Prospektu.

9. PRÍLOHY

- 9.1 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1)**
- 9.2 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2)**
- 9.3 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 3)**
- 9.4 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 4)**
- 9.5 Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014 vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 5)**
- 9.6 Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (príloha č. 6)**

Poznámka: Účtovné zvierky Ručiteľa vrátane správ nezávislého audítora boli originálne pripravené a vydané v anglickom jazyku. Pre účely tohto Prospektu je uvedený originál správ nezávislého audítora a preklad celých účtovných zvierok Ručiteľa do slovenského jazyka.

Príloha č. 1: Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov.

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2013

spoločnosti

Twin City VI s.r.o.

Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

Správa nezávislého audítora pre spoločníkov spoločnosti

Twin City VI s.r.o., Karadžičova č. 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Twin City VI s.r.o. Bratislava, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítorka berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Twin City VI s.r.o. Bratislava k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



V Bratislave : 26. januára 2015

Prílohy : 1./ Súvaha k 31.12.2013
2./ Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013
3./ Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2013

SÚVAHA



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú palčkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Ā Ā B Ā Č Ā D Ā Ě Ā F Ā G Ā H Ā Í Ā J Ā K Ā L Ā M Ā N Ā O Ā P Ā Q Ā R Ā Š Ā T Ā Ú Ā V Ā X Ā Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná zvierka	Účtovná zvierka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 6 2 9 9 9 3	X riadna	X zostavená	od	1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	Za obdobie	do 1 2 2 0 1 3
4 7 2 4 1 4 5 4		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 9 2 0 1 2
SK NACE			do	1 2 2 0 1 2
6 8 . 2 0 . 0				

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City V I S . R . O .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 2 / 5 8 3 0 3 0 0 0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovňou jednotkou:
2 7 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválená dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účtovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 002 + r. 030 + r. 061	001		3 7 3 3	3 7 3 3	
						8 6
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002				
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)	003				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	006				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009				
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)	011				
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	014				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015				
5.	Základné stádo a každé zvieratá (026) - /086, 092A/	016				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018				
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až r. 029)	021				
A.III.1.	Podielové cenné papierne a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022				
2.	Podielové cenné papierne a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023				
3.	Ostatné dlhodobé cenné papierne a podiely (063, 065) - 096A	024				
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025				
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026				
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (068A, 067A, 06XA) - 096A	027				
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	účetné obdobie
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	3 7 3 3	3 7 3 3	8 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033			
3.	Výrobky (123) - 194	034			
4.	Zvieratá (124) - 195	035			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	037			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			
2.	Čistá hodnota zákežky (316A)	040			
3.	Pohľadávky voči dcérskej a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účetné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043				
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044				
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046				
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048				
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051				
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053				
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054				
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	3 7 3 3	3 7 3 3	8 6	
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	8 6	8 6	8 6	



Orn.- číslo a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	Netto 2	účetné obdobie
				Korekcia - časť 2	
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	3 6 4 7		3 6 4 7
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058			
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059			
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065			

Orn.- číslo a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 067 + r. 088 + r. 121	066	3 7 3 3	8 6
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	- 3 3 7 7	- 1 2 8 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	5 0 0 0	5 0 0 0



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	072		- 5 0 0 0
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073		
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasní (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	079		
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080		
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081		
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086	084	- 1 2 8 4	
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	086	- 1 2 8 4	
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	- 7 0 9 3	- 1 2 8 4
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 105 + r. 117 + r. 118	088	7 1 1 0	1 3 7 0
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	1 1 5 4	2 0 4
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	1 1 5 4	2 0 4
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094		
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096		
3.	Dlhodobé navyfakturované dodávky (476A)	097		



Označenie A	STRANA PASÍV B	Číslo riadku C	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	009		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydené dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104		
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105		
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	5 8 5 6	1 0 6 6
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	5 8 5 6	1 0 6 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109		
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (304, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113		
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114		
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115		
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116		
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 1/-255A)	117	1 0 0	1 0 0
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118		
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119		
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125		

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć Đ Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná zvierka	Účtovná zvierka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 6 2 9 9 9 3	X riadna	X zostavená	od	1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do	1 2 2 0 1 3
4 7 2 4 1 4 5 4		(vznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od
SK NACE			do	9 2 0 1 2
6 8 . 2 0 . 0				do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City V I S . R . O .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 2 / 5 8 3 0 3 0 0 0

E-mailová adresa

Zostavený dňa:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
2 7 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválený dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie B	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			hozné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 607)	02		
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03		
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04		
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05		
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	7 0 1 0	1 2 8 4
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09		1 4
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	7 0 1 0	1 2 7 0
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	- 7 0 1 0	- 1 2 8 4
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12		
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	3 3	
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18		
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21		
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22		
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23		
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	25		
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r.11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)	26	- 7 0 4 3	- 1 2 8 4
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		



Orn- zenia a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné paplere a podiely (681)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29		
VII.1	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (666)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (664, 667)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 665	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38		
N.	Nákladové úroky (662)	39		
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (663)	41		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (668, 669)	43	5 0	
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (698)	45		
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (-r.46)	46	- 5 0	0
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	- 7 0 9 3	- 1 2 8 4
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48		
S.1.	- splatné (591, 595)	49		
2.	- odložená (+/- 592)	50		
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 7 0 9 3	- 1 2 8 4
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 68)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54	0	0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55		
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
A	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	- 7 0 9 3	- 1 2 8 4
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 7 0 9 3	- 1 2 8 4

Poznámky Úč POD 3 - 04

POZNÁMKY

Individuálnej účtovnej zvierky



zostavenej k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć Đ É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Y Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná zvierka	Účtovná zvierka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 6 2 9 9 9 3	X riadna	X zostavená	od	1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schvátená	Za obdobie	do 1 2 2 0 1 3
4 7 2 4 1 4 5 4	priebežná	(vyznačí sa x)		
SK NACE	v eurocentoch		Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 9 2 0 1 2
6 8 . 2 0 . 0	X v celých eurách	(vyznačí sa x)	do	1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City V I S . R . O .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

KARADŽIČOVA

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA 2 - RUŽINOV

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 2 / 5 8 3 0 3 0 0 0

E-mailová adresa

Zostavené dňa:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
2 7 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schvátené dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2013

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Twin City VI s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
IČO: 47 241 454
DIČ: 2023629993

Spoločnosť Twin City VI s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06.septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 84048/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. januára 2013 do 31. decembra 2013.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 31. mája 2013 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce obdobie.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2013	k 31.12.2013
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2013:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100,00%	100,00%	0
Spolu	5 000	100,00%	100,00%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja

a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

l) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prísluša. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky a servisné poplatky.

j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

n) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

E. AKTÍVA

1. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	86	86
Bežné bankové účty	3 647	0
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	3 733	86

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny		
a	b	c	d	e	f	
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	0	0	
Neuhradená strata minulých období	0	0	0	-1 284	-1 284	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 284	-7 093	0	1 284	-7 093	
Vlastné imanie spolu	-1 284	-7 093	5 000	0	-3 377	

Položka vlastného imania	Predchádzajúce účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny		
a	b	c	d	e	f	
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	-5 000	0	0	-5 000	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 284	0	0	-1 284	
Vlastné imanie spolu	0	-1 284	0	0	-1 284	

Účtovná strata za rok 2012 vo výške 1 284 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Název položky	2012	2013
Účtovná strata		-1 284
Vysporiadanie účtovnej straty	2013	
Zo zákonného rezervného fondu		0
Zo štatutárnych a ostatných fondov		0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov		0
Úhrada straty spoločníkmi		0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov		-1 284
Iné		0
Spolu		-1 284

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2013 nasledovne:

- preúčtovať v plnej výške na účet Neuhradená strata minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Název položky	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie		
a	b	c	d	e	f	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	204	1 154	204	0	1 154	
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	204	204	204	0	1 154	
rezerva na účtovnú závierku	204	204	204	0	204	
Servisný poplatok	0	950	0	0	950	
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	
Rezervy spolu	204	1 154	204	0	1 154	

Název položky	Predchádzajúce účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie		
a	b	c	d	e	f	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	204	0	0	204	
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	204	0	0	204	
rezerva na účtovnú závierku	0	204	0	0	204	
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	
Rezervy spolu	0	204	0	0	204	

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	466
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 856	600
Krátkodobé záväzky spolu	5 856	1 066
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				100	100
výpomoc od konateľa	EUR	0	31.01.2014	100	100
Spolu				100	100

G. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	5 856	1 270
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	5 856	1 270
Nájomné	300	300
Softverové služby	5 556	
Ekonomické služby	1 154	204
Právne poradenstvo	0	766
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	0	0
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	0	0
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

H. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-7 093	x	x	-1 284	x	x
teoretická daň	x	-1 631	23%	x	-244	19%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spoľu		-1 631	23%		-244	19%
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
Celková daň z príjmov		0			0	

I. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príj. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

J. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť nemala žiadne transakcie so spriaznenými osobami uzatvorené za iných než bežných podmienok.

K. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2013.

Prehľad peňažných tokov

	2013	2012
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-7 094	-1 284
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	950	204
Úrokové náklady (netto)	0	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-6 144	-1 080
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	4 790	1 066
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-1 354	-14
	2013	2012
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-1 354	-14
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 354	-14
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	5 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	100
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000	100
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 646	86
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	86	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 732	86

Príloha č. 2: Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov.

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2014

spoločnosti

Twin City VI s.r.o.

Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

Správa nezávislého audítora pre spoločníkov spoločnosti

Twin City VI s.r.o., Karadžičova č. 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Twin City VI s.r.o. Bratislava, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2014, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Twin City VI s.r.o. Bratislava k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



V Bratislave : 26. januára 2015

Prílohy : 1./ Súvaha k 31.12.2014
2./ Výkaz ziskov a strát k 31.12.2014
3./ Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2014

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Ā Ā B Ā Č Ā D Ā É Ā F Ā G Ā H Ā Í Ā J Ā K Ā L Ā M Ā N Ā O Ā P Ā Q Ā R Ā Š Ā T Ā Ú Ā V Ā X Ā Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 6 2 9 9 9 3	X riadna	malá	od 1	2 0 1 4
IČO	mimoriadna	veľká	do 1 2	2 0 1 4
4 7 2 4 1 4 5 4	príbežná	(vyznačí sa x)	od 1	2 0 1 3
SK NACE			do 1 2	2 0 1 3
6 8 . 2 0 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky
 Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
 T w i n C i t y V I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo
 K A R A D Ž I Č O V A 1 2
 PSČ Obec
 8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A 2 - R U Ž I N O V

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
 O b c h o d n ý r e g i s t e r O k r e s n é h o s ú d u B r a t
 i s l a v a I O d d . ; S r o , v l . č . ; 8 4 0 4 8 / B

Telefónne číslo Faxové číslo

E-mallová adresa

Zostavená dňa:

2 5 . 0 1 . 2 0 1 5

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
 alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
 podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		3 1 4 7	3 1 4 7	
						3 7 3 3
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02				
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Označenie a	STRANA AKTIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 1 4 7	3 1 4 7	3 7 3 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 1 4 7	3 1 4 7	3 7 3 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	8 6	8 6	8 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 0 6 1	3 0 6 1	3 6 4 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 1 4 7	3 7 3 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 2 0 2 3	- 3 3 7 7	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/ - /353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86			
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87			
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88			
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89			



Ornament a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežná účtovná obdobia 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 8 3 7 7	- 1 2 8 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 8 3 7 7	- 1 2 8 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 8 6 4 6	- 7 0 9 3
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 5 1 7 0	7 1 1 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 7 2 6	5 8 5 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 3 1 0 8	5 8 5 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 3 1 0 8	5 8 5 6
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126		
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
	5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6. Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 1 8	
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 3 4 4	1 1 5 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 3 4 4	1 1 5 4
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140	1 0 0	1 0 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 3 6 2 9 9 9 3

IČO 4 7 2 4 1 4 5 4



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 1 6 5	7 0 4 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	8 1 3 2	7 0 1 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 3	3 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostávková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohrádkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 8 1 6 5	- 7 0 4 3



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 8 1 3 2	- 7 0 1 0
	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1	5 0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1	5 0



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1	- 5 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 8 1 6 6	- 7 0 9 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 8 0	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 8 0	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 8 6 4 6	- 7 0 9 3

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2014

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Twin City VI s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
IČO: 47 241 454
DIČ: 2023629993

Spoločnosť Twin City VI s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06.septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 84048/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. januára 2014 do 31. decembra 2014.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 27. júna 2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce obdobie.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2014	k 31.12.2013
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100,00%	100,00%	0
Spolu	5 000	100,00%	100,00%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja

a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzďavaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky a servisné poplatky.

j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u príjmateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

E. AKTÍVA

1. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	86	86
Bežné bankové účty	3 061	3 647
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	3 147	3 733

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny		
a	b	c	d	e	f	
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0	
Neuhradená strata minulých období	-1 284	0	0	-7 093	-8 377	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 093	-8 646	0	7 093	-8 646	
Vlastné imanie spolu	-3 377	-8 646	0	0	-12 023	

Položka vlastného imania	Predchádzajúce účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny		
a	b	c	d	e	f	
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	0	0	
Neuhradená strata minulých období	0	0	0	-1 284	-1 284	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 284	-7 093	0	1 284	-7 093	
Vlastné imanie spolu	-1 284	-7 093	5 000	0	-3 377	

Účtovná strata za rok 2013 vo výške 7 093 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2013
Účtovná strata	-7 093
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-7 093
Iné	0
Spolu	-7 093

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2014 nasledovne:

- preúčtovať v plnej výške na účet Neuhradená strata minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
	Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 154	1 344	1 154	0	1 154
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	1 154	1 344	1 154	0	1 154
rezerva na účtovnú závierku	204	204	204	0	204
Servisný poplatok	950	1 140	950	0	1 140
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	1 154	1 344	1 154	0	1 344

Názov položky a	Predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
	Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	204	1 154	204	0	1 154
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	204	204	204	0	1 154
rezerva na účtovnú závierku	204	204	204	0	204

Servisný poplatok	0	950	0	0	950
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	204	1 154	204	0	1 154

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	15 170	5 856
Krátkodobé záväzky spolu	15 170	5 856
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:					
výpomoc od konateľa	EUR	0	31.01.2016	100	100
Spolu				100	100

G. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	8 132	5 856
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>8 132</i>	<i>5 856</i>
Nájomné	300	300
Softverové služby	6 560	5 556
Ekonomické služby	1 134	1 154
DPH	138	0

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	0	0
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	0	0
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

H. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-8 646	x	x	-7 093	x	x
teoretická daň	x	-1 902	22%	x	-1 631	23%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-1 902	22%		-1 631	23%
Splatná daň z príjmov	x	480	5,5%	x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
Celková daň z príjmov		0			0	

I. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

J. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť nemala žiadne transakcie so spriaznenými osobami uzatvorené za iných než bežných podmienok.

K. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2014 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2014.

Prehľad peňažných tokov

	2014	2013
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-8 165	-7 094
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	190	950
Úrokové náklady (netto)	0	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-7 975	-6 144
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	7 390	4 790
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-585	-1 354
	2014	2013
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-585	-1 354
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	-0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-585	-1 354
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	5 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	5 000
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-585	3 646
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 732	86
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 147	3 732

Príloha č. 3: Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2012**

Obsah

SPRÁVA AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK UKONČENÝ
31. DECEMBRA 2012

Konsolidovaná súvaha	1
Konsolidovaný výkaz súhrnného zisku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Súhrn hlavných účtovných zásad a metód	6
3	Zásadné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	24
4	Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií	25
5	Nové účtovné štandardy.....	25
6	Segmentálna analýza	28
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami.....	35
8	Dlhodobý hmotný majetok	37
9	Investície do nehnuteľností	39
10	Spoločne kontrolované subjekty.....	40
11	Pohľadávky a úvery.....	40
12	Ostatný dlhodobý majetok	41
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	41
14	Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	44
15	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	44
16	Základné imanie	45
17	Úvery a pôžičky	46
18	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	49
19	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností	50
20	Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností.....	51
21	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	51
22	Zamestnanecké požitky.....	51
23	Prevádzkové výnosy a náklady	52
24	Zisk/strata z predaja majetku	52
25	Výnosové a nákladové úroky	53
26	Daň z príjmov	53
27	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	54
28	Akvízie dcérskych spoločností (obstaranie majetku)	55
29	Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu	55
30	Riadenie finančného rizika	55
31	Riadenie kapitálu	58
32	Reálna hodnota finančných nástrojov	59
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	59
34	Udalosti po dátume súvahy	60



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2012, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Basis for Qualified Opinion

Contrary to the requirements of IAS 24, Related Party Disclosures, the Board of Managers has not disclosed the name of HB Reavis Holding S.à r.l.'s ultimate controlling party in the accompanying consolidated financial statements. Furthermore, in accordance with ISA 705 paragraph 19 (c) we have not disclosed the identity of the ultimate controlling party in our report as we are prevented from doing so by the Slovak Law on Personal Data Protection.

Qualified Opinion

In our opinion, except for the omitted disclosure described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of HB Reavis Holding S.à r.l and its subsidiaries as of 31 December 2012, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report, which is the responsibility of the Board of Managers, is consistent with the consolidated financial statements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 30 April 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dauvergne', written over a light blue horizontal line.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá pozostáva z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2012 a konsolidovaných výkazov súhrnného zisku, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré Manažment považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy internú kontrolu relevantnú pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Východisko pre podmienený názor

V rozpore s požiadavkami IAS 24: Zverejnenie o spriaznených osobách, manažment nezverejnil meno konečnej osoby kontrolujúcej HB Reavis Holding S.à r.l. v priloženej konsolidovanej účtovnej závierke. Okrem toho, podľa paragrafu 19 (c) ISA 705 sme nezverejnili identitu konečnej ovládajúcej osoby v našej Správe audítora, keďže nám v tom bránia slovenské právne predpisy o ochrane osobných údajov.

Podmienený názor

Podľa nášho názoru, s výnimkou vplyvu vynechaného zverejnenia uvedeného v odseku Východisko pre podmienený názor, vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2012 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu, za ktorú je zodpovedný Manažment, je konzistentná s konsolidovanou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Zastúpený

Luxemburg, 30. apríla 2013

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
AKTÍVA			
Stále aktíva			
Dlhodobý hmotný majetok	8	31,5	33,8
Investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné	9	691,2	697,6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	515,6	298,6
Nehmotný majetok		2,1	2,5
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	11	9,4	11,7
Pohľadávky a úvery voči spriazneným stranám	7, 11	2,4	2,1
Odložená daňová pohľadávka	26	13,4	-
Ostatné stále aktíva	12	1,1	5,7
Stále aktíva spolu		1 266,7	1 052,0
Obežné aktíva			
Zásoby		3,9	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči tretím stranám	13	30,4	40,0
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7, 13	8,5	12,7
Deriváty a iný finančný majetok		0,2	2,1
Preddavky na daň z príjmov		4,0	-
Ostatný majetok		1,1	0,9
Peniaze a peňažné ekvivalenty	15	47,6	141,8
		95,7	201,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako určený na predaj	14	78,0	-
Obežné aktíva spolu		173,7	201,3
Obežné aktíva spolu		1 440,4	1 253,3
Obežné aktíva spolu			
Základné imanie (12 500 akcií v hodnote 1 EUR za akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	660,6	643,6
Nerozdelený zisk		117,6	78,4
Rezerva z kurzových rozdielov		0,5	(2,5)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		778,7	719,5
Podiel menšinových vlastníkov		17,5	17,3
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		796,2	736,8
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky od tretích strán	17	349,0	242,0
Úvery a pôžičky od spriaznených strán	7, 17	0,6	3,0
Odložený daňový záväzok	26	71,2	57,5
Ostatné záväzky od tretích strán	18	14,7	15,2
Ostatné záväzky od spriaznených strán	7, 18	0,9	-
Dlhodobé záväzky spolu		436,4	317,7
Krátkodobé záväzky			
Úvery a pôžičky od tretích strán	17	104,9	112,8
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky od tretích strán	18	39,1	31,2
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky od spriaznených strán	7, 18	5,1	28,3
Výnosy budúcich období	18	13,2	14,1
Splatná daň z príjmov		12,4	12,4
		174,7	198,8
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom určeným na predaj	14	33,1	-
Krátkodobé záväzky spolu		207,8	198,8
ZÁVÄZKY SPOLU		644,2	516,5
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 440,4	1 253,3

Poznámka – Investície do nehnuteľností predstavujú nasledujúce typy nehnuteľného majetku:

	Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné		Nedokončené investície do nehnuteľností	
	31. dec 2012	31. dec 2011	31. dec 2012	31. dec 2011
Kancelárske	338,7	340,9	420,8	197,7
Maloobchodné	249,0	248,9	35,9	38,3
Priemyselné	103,5	107,8	9,0	8,3
Vedľajšie	-	-	49,9	54,3
Spolu	691,2	697,6	515,6	298,6

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. predstavenstvom HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. Apríla 2013. Predstavenstvo je oprávnené upraviť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní.

Andreas Mangrich
Manažér A

Marcel Sedlák
Manažér B

Sprievodné poznámky na stranách 5 až 60 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Poznámka	2012	2011
Prenájom a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19	69,3	74,2
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	(20,8)	(19,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		48,5	54,3
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	45,5	55,3
Výsledok z predaja nehnuteľností	24	-	33,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	20,8	20,6
Zákazková výroba so sponzorovanými osobami	7, 23	4,4	3,5
Ostatný prevádzkový zisk – tretie strany	23	6,9	9,2
Ostatný prevádzkový zisk – sponzorované strany	7, 23	0,7	1,2
Zamestnanecké požitky	7, 22	(14,6)	(18,1)
Náklady na pohonné hmoty		(4,9)	(4,6)
Odpisy a amortizácia		(6,1)	(6,2)
Ostatné prevádzkové náklady	23	(36,3)	(37,0)
Prevádzkový zisk		64,9	111,9
Výnosové úroky - tretie strany	25	0,5	0,4
Výnosové úroky - sponzorované strany	7, 25	0,2	1,0
Nákladové úroky - tretie strany	25	(12,9)	(14,5)
Nákladové úroky - sponzorované strany	7, 25	(0,1)	(1,0)
Kurzové zisky / (straty), netto		6,9	(5,6)
Ostatné finančné výnosy		4,1	1,0
Ostatné finančné náklady		(1,0)	(1,2)
Finančné náklady netto		(2,3)	(19,9)
Zisk pred zdanením		62,6	92,0
Splatná daň	26	(1,5)	(3,4)
Odložený daňový náklad	26	(7,9)	(1,9)
Daň z príjmov		(9,4)	(5,3)
Čistý zisk za účtovné obdobie		53,2	86,7
Ostatný súhrnný výsledok			
Rozdiel medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou vlastnej kancelárie v čase prevodu investícií do nehnuteľností, bez dane		-	2,3
Prepočet zahraničných transakcií na menu prezentácie		3,0	(2,5)
Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie		56,2	86,5
Čistý zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		53,0	85,1
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,2	1,6
Zisk za obdobie		53,2	86,7
Celkový súhrnný výsledok pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		56,0	84,9
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,2	1,6
Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie spolu		56,2	86,5

Poznámka:

Čistý prevádzkový zisk (nájomné a podobný príjem znížený o priame prevádzkové náklady) z investícií do nehnuteľností a zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností je možné priradiť nasledujúcim typom nehnuteľností:

	Rok ukončený 31. decembra 2012				Rok ukončený 31. decembra 2011			
	Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností - využívaných alebo voľných	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností dokončených počas účtovného obdobia	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností rozostavaných	Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností - využívaných alebo voľných	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností dokončených počas účtovného obdobia	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností rozostavaných
Kancelárske	22,8	0,9	1,0	58,4	26,1	(3,0)	13,5	20,1
Maloobchodné	17,4	(5,3)	-	(3,4)	20,1	13,1	16,7	(0,5)
Priemyselné	8,3	(6,6)	-	0,2	8,1	(1,0)	2,2	(1,7)
Vedľajšie	-	-	-	0,3	-	-	-	(4,1)
Spolu	48,5	(11,0)	1,0	55,5	54,3	9,1	32,4	13,8

Sprievodné poznámky na stranách 5 až 60 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky

V mil. EUR	Pripadajúci na vlastníkov spoločnosti							Vlastné imanie spolu
	Poznámka	Zákl. imanie (Pozn. 16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozdelený zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	
Stav k 1. januáru 2011		-	663,3	-	-	663,3	19,2	682,5
Zisk za účtovné obdobie		-	-	85,1	-	85,1	1,6	86,7
Ostatný súhrnný zisk		-	-	2,3	(2,5)	(0,2)	-	(0,2)
Celkový súhrnný zisk		-	-	87,4	(2,5)	84,9	1,6	86,5
Kúpa podielu bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti od spriaznenej strany ⁽¹⁾		-	-	(9,0)	-	(9,0)	(3,5)	(12,5)
Peňažné prostriedky zaplatené vlastníkom, netto	16	-	(19,7)	-	-	(19,7)	-	(19,7)
Stav k 31. decembru 2011		-	643,6	78,4	(2,5)	719,5	17,3	736,8
Zisk za účtovné obdobie		-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	16	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	16	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
Stav k 31. decembru 2012		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2

- (1) V roku 2011 Skupina kúpila od spriaznenej strany podiel bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti v účtovnej hodnote 3,5 mil. EUR za 12,5 mil. EUR, v dôsledku čoho poklesol nerozdelený zisk o 9,0 mil. EUR a podiel menšinových vlastníkov o 3,5 mil. EUR.

HB Reavis Holding S.à r.l.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k 31. decembru 2012 zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“)

4

V mil. EUR	Poznámka	2012	2011
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		62,6	92,0
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia		6,1	6,2
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(45,5)	(55,3)
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	-	(33,7)
Výnosové úroky	25	(0,7)	(1,4)
Nákladové úroky	25	13,0	15,5
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy		-	0,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu:		35,5	23,6
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných		5,5	(18,2)
Zníženie/(zvýšenie) zásob		(0,1)	0,1
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(5,5)	13,7
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov		1,9	(0,7)
Peňažné toky z transakcií		37,3	18,5
Zaplatené úroky		(9,8)	(8,9)
Príjaté úroky		0,7	1,4
Dane z príjmov(zaplatené)		(5,5)	(3,4)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		22,7	7,6
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(3,6)	(3,3)
Nákup investičného majetku		(143,0)	-
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(86,5)	(101,7)
Príjmy z predaja investičného majetku		5,2	3,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky		10,7	138,8
Príjmy z predaja ostatných investícií		-	0,3
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám		-	(13,9)
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán		0,4	-
Peňažné prostriedky, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		(1,5)	-
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(218,3)	23,2
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		140,0	110,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(29,8)	(67,1)
Kúpa menšinových podielov		(12,5)	-
Príjmy z predaja menšinových podielov		-	10,3
Vklady vlastníkov		17,0	-
Vyplatené dividendy	16	(13,8)	(19,7)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		100,9	34,4
isté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(94,7)	65,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	15	141,8	76,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		47,1	141,8
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		1,5	-
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj		(1,0)	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia	15	47,6	141,8

Niektoré porovnateľné informácie v konsolidovanom výkaze peňažných tokov boli upravené tak, aby reflektovali opravy niektorých chýb v klasifikácii a časovej súvislosti s účtovnými obdobiami, ktoré boli identifikované pri zostavovaní účtovnej závierky za rok 2012. Manažment Skupiny posúdil identifikované úpravy a považuje ich za nevýznamné. Manažment Skupiny sa však rozhodol upraviť porovnateľné údaje a zabezpečiť tak konzistentnosť prezentácie konsolidovaného výkazu peňažných tokov.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“) za rok končiaci 31. decembra 2012 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej ako „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je kapitálovou spoločnosťou (private limited liability company) (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri, v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

HB Reavis Holding S.à r.l. je v súkromnom vlastníctve. K dátumu vydania tejto účtovnej závierky bola bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

Hlavný predmet činnosti. HB REAVIS Group je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a v Maďarsku. Jej hlavnou činnosťou je developerstvo nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom majetku na základe operatívneho leasingu, ako aj správa majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať príjem z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Skupina spolu s ďalším investorom spoločne riadila AUPARK, nákupné stredisko v Bratislave (predané v roku 2011). Maloobchodné portfólio Skupiny v súčasnosti zahŕňa nákupné strediská Aupark v Košiciach a Aupark v Žiline, oba na Slovensku. Vlajkovou loďou Skupiny v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností predstavujú administratívne budovy City Business Center I-II dokončené v roku 2007, Apollo Business Center II (dokončené v dvoch etapách, v roku 2008 a 2009) a City Business Center III-V (dokončené v roku 2011), nachádzajúce sa v Bratislave. V roku 2012 otvorila Skupina administratívnu budovu Riga Office West v Prahe, Česká republika. V roku 2012 Skupina uskutočnila akvizície, ktoré jej umožnili diverzifikovať svoje portfólio na ďalšie trhy. Výstavba Forum Business Center v Bratislave, Slovenská republika, projekt River Garden II-III v Prahe, Česká republika, Gdanski Business Center a Konstruktorska Business Center vo Varšave, Poľsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko boli k dátumu tejto účtovnej závierky vo fáze realizácie výstavby. Skupina okrem toho začala v Bratislave výstavbu Twin City, významného kombinovaného projektu, zahŕňajúceho výstavbu maloobchodných priestorov, kancelárskych priestorov a autobusovej stanice. Skupina prevádzkuje nehnuteľný majetok viacerých logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy, východnom Slovensku a priemyselných parkov v Českej republike – Lovosice (ukončené v roku 2010) a Mošov (čiastočne ukončené v roku 2011).

V roku 2011 Skupina zriadila v rámci svojej štruktúry novú subštruktúru. 25. mája 2011 bol v Luxembursku zriadený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d’investissement specialise. Fond bol zriadený na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V uvedený deň spustila správcovská spoločnosť činnosť fondu a jeho prvého podfondu, HB Reavis CE REIF (ďalej „Podfond A“). Správou Fondu je poverený HB Reavis Investment Management S.à r.l. („Správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená v súlade s legislatívou Luxemburska (registračné číslo B 161.176) so sídlom 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg. Pokiaľ nebudú platiť obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Vstupné portfólio Podfondov sa použije na investovanie do najkvalitnejšieho nehnuteľného majetku situovaného výhradne na Slovensku. Investície v segmente kancelárií zariadení sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych zónach obvodov v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu kancelárií kvalifikujú tak hlavné mesto ako aj regionálne mestá. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej a východnej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond A sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalitu a je kvalitne vybudovaný tak po technickej ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku manažmentom zmluvného nájomného cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľnosti.

Okrem toho, Skupina prevádzkuje spoločnosť verejnej dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje prestavbu kúpenej autobusovej stanice v Bratislave.

Skupina tiež realizuje niektoré stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odráža aj v predpovediach peňažných tokov, ktoré sa pravidelne monitorujú, vrátane posúdenia a primeranosti zostavenia účtovnej závierky za predpokladu nepretržitej činnosti. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu zložku posúdenia, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu. Významné účtovné rozhodnutia pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo spoločnosti je na adrese:

1, Allée Scheffer
L-2520 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Bratislave, Prahe, Budapešti, Varšave and Záhrebe.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1. Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IFRS, platnými v Európskej únii. Skupina aplikuje všetky IFRS a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board - ďalej len "IASB", ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2012.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov

Na základe rozhodnutia, Skupina prezentuje jeden výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa charakteru.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, čo najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny..

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe nepretržitého trvania činnosti s použitím historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľného majetku, finančného majetku k dispozícii na predaj a finančných derivátov.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie posúdení vedenia. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň posúdenia alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na princípe bežných obchodných podmienok alebo zohľadnenia finančných údajov protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov, u ktorých nie sú k dispozícii informácie o ocenení na externých trhoch. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať uplatnenie určitých predpokladov, ktoré nie je možné overiť na trhové údaje. Táto účtovná závierka obsahuje zverejnenia v prípade, že zmena týchto predpokladov na reálnu alternatívu by mohla viesť k významne odlišnému zisku alebo strate z precenenia investícií do nehnuteľností, čistého zisku alebo straty za obdobie, celkového majetku alebo záväzkov.

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa jednotlivé konsolidované subjekty agregujú po jednotlivých riadkoch a spájajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú spoločnosti a iné subjekty (účelové spoločnosti), v ktorých Skupiny vlastní priamo alebo nepriamo viac než polovicu hlasovacích práv alebo je inak oprávnená riadiť ich finančné operácie s cieľom získať ekonomické výhody. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú aktuálne uplatniteľné alebo zameniteľné, sa posudzuje pri určení, či Skupina kontroluje inú spoločnosť. Skupina takisto posudzuje existenciu kontroly v prípade, že nevlastní viac ako 50% hlasovacích práv, ale je schopná riadiť finančnú a prevádzkovú politiku na základe kontroly de-facto. De-facto kontrola môže vzniknúť v prípade, že hlasovacie práva Skupiny vzhľadom na veľkosť a rozptýl vlastníctva iných vlastníkov, oprávňuje Skupinu riadiť finančnú a prevádzkovú politiku, atď. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy, náklady a nerealizované zisky medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sú eliminované. Nerealizované straty sú takisto eliminované ak nie možné tieto straty vyrovnáť.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	31. december 2011
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (predchodca holdingovej spoločnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
19	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 ako HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
23	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
24	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
25	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o. (do 18.4.2011 ako POLCOM INVESTMENT IV Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
29	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
30	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
31	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
32	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
33	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	90	90
38	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Žilina SC a. s.	EUR	Slovensko	100	100
49	AUPARK Žilina, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
50	CBC Development, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
55	UNI - CC s. r. o. (do 18.8.2011 ako UNI - CC, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	Funkčná mena
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center IV, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	KMU 1, s.r.o. ***	EUR	Slovensko	-	100
65	PS 5, s.r.o.***	EUR	Slovensko	-	100
66	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	FORUM BC I s. r. o. (do 8.8.2011 ako ILP Malacky, spol. s r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
68	FORUM BC II s. r. o. (do 10.8.2011 ako LC Malacky, spol. s r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
69	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o. (do 14.4.2011 ako INLOGIS II, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	93	93
71	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB Reavis Management ZB, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
76	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
77	CBC I - II a. s. (do 30.6.2011 ako AUPARK Žilina Holding a.s.)**	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
79	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance II, s. r. o. (do 8.12.2011 ako SPC Property VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
83	SPC Property Finance III, s.r.o. (do 2.10.2012 ako SPC Property VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	FORUM Business Center a.s. ***	EUR	Slovensko	-	100
86	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
87	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
88	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
89	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
90	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
91	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
92	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
94	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
96	AUPARK Karviná s.r.o. (do 10.5.2011 as Central European Properties, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
97	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
98	Future Development CZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
100	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
101	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
102	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
106	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
107	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
108	TARASI Logistics, a.s.	CZK	Česká republika	65	65
109	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
110	RiGa Office West a.s.	CZK	Česká republika	100	100
111	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
112	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	Funkčná mena
113	HB Reavis Construction Hungary Kft.*	HUF	Maďarsko	100	-
114	Polcom Investment IX Sp. z o.o. *	PLN	Poľsko	100	-
115	PSD Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
116	DII Czech s.r.o.*	CZK	Česká republika	100	-
117	DNW Czech s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
118	Riga Office East s.r.o.*	CZK	Česká republika	100	-
119	Real Estate Metronom s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
120	Combar, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
121	Phibell s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
122	Daestar, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
123	Temster, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
124	Twin City I s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
125	Twin City II s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
126	Twin City III s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
127	Twin City IV s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
128	Twin City V s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
129	Twin City VI s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
130	Twin City VII s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
131	Twin City VIII s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
	Spoločne kontrolované podniky				
132	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
133	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o. (do 5.12.2011 ako INLOGIS III, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	50	50
134	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
135	Hotel Šachtička, a.s.****	EUR	Slovensko	50	75
136	Šachtičky, a.s. ****	EUR	Slovensko	50	75

* Subjekty, ktoré skupina založila/nadobudla počas r. 2012

**Spoločnosť vznikla zlúčením dvoch predchádzajúcich spoločností - AUPARK Žilina Holding a.s. a CBC Invest a.s

Subjekty č. 2 až 4 a 42, 43, 55, 60, 62 a 77 sú súčasťou štruktúry Podfondu A zriadeného v roku 2011

*** Nevýznamné subjekty predané v roku 2012

**** Ďalšie informácie sú zverejnené v Poznámke č. 10, Spoločne kontrolované subjekty

Podnikové kombinácie. Účtovanie podnikových kombinácií podľa IFRS 3 sa uplatní len vtedy, ak išlo o akvizíciu podniku od strany, ktorá nie je pod spoločnou kontrolou Skupiny. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú za obstaranie majetku, a nie za podnikovú kombináciu.

Akvizície od strán, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou, a ktoré spĺňajú definíciu podnikovej kombinácie sa účtujú metódou kúpy. Prevedená úhrada za akvizíciu dcérskej spoločnosti predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, záväzkov predchádzajúcich vlastníkov nadobúdaného podniku a podielov vydaných Skupinou. Prevedená úhrada zahŕňa reálnu hodnotu majetku alebo záväzkov, ktoré vzniknú v dôsledku podmieneného plnenia. Identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu akvizície. Skupina vykazuje menšinové podiely v nadobúdaných spoločnostiach v závislosti od akvizície, buď v reálnej hodnote alebo výškou pomerného podielu menšinového vlastníka na vykázaných sumách identifikovateľného majetku nadobúdaných spoločností.

Náklady na akvizíciu sa pri podnikovej kombinácii účtujú do nákladov pri ich vzniku.

Ak sa podniková kombinácia realizuje po etapách, potom sa reálna hodnota podielu, ktorý už nadobúdateľ v nadobúdanom podniku vlastní, preceňuje k dátumu akvizície na reálnu hodnotu, s vplyvom na výkaz ziskov a strát.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Podmienená úhrada, ktorá sa má previesť na Skupinu, sa vykazuje v reálnej hodnote. Následné zmeny reálnej hodnoty podmienenej úhrady, ktoré sa považujú za majetok alebo záväzok, sa v súlade s IAS 39 vykážu buď vo výkaze ziskov a strát alebo ako zmena v ostatnom súhrnnom zisku. Podmienené úhrada klasifikovaná ako vlastné imanie, sa neprečunuje a jej následné vysporiadanie sa vykáže vo vlastnom imaní.

Goodwill sa prvotne oceňuje ako suma, o ktorú celková suma prevedenej úhrady a reálna hodnota menšinových podielov prevyšuje nadobudnutý čistý identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky. Ak je táto úhrada nižšia ako hodnota čistých aktív nadobudnutej dcérskej spoločnosti, rozdiel sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Transakcie s vlastními menšinových podielov, v dôsledku ktorých nedochádza k strate kontroly, sa vykazujú ako transakcie v rámci vlastného imania; to znamená, ako transakcie s vlastními z titulu ich pozície vlastníka. Rozdiel medzi reálnou hodnotou akejkoľvek zaplatenej úhrady za príslušný nadobudnutý podiel na účtovnej hodnote čistého majetku dcérskej spoločnosti sa vykáže vo vlastnom imaní. Zisky alebo straty z predaja menšinovým vlastníkom sa tiež vykazujú vo vlastnom imaní.

V prípade akvizícií dcérskych spoločností, ktoré nespĺňajú podmienku podniku, priradí Skupina náklady medzi jednotlivé identifikovateľný majetok a záväzky v Skupine pomerne, podľa príslušných reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách alebo udalostiach nevzniká goodwill.

Koniec účtovného obdobia pre všetky subjekty v Skupine je 31. december. Konsolidovaná účtovná závierka sa zostavuje na základe jednotných účtovných postupov pre rovnaké transakcie. Účtovné zásady a metódy dcérskych spoločností sú v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi Skupiny.

Vnútro skupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi podnikmi v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa takisto eliminujú v prípade, že náklad sa nedá získať späť.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka kombinovaného subjektu prezentuje tak, ako keby bol podnik kombinovaný od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, k dátumu, kedy sa kombinované subjekty dostali pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, prevedené pod spoločnú kontrolu, sa vedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchádzajúci subjekt sa považuje za najvyššiu reportujúcu účtovnú jednotku, v rámci ktorej sa účtovné výkazy zostavene podľa IFRS konsolidovali. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho subjektu sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu predchádzajúceho subjektu, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako súčasť vlastného imania.

Pridružené spoločnosti. Pridružené spoločnosti sú všetky subjekty, v ktorých má Skupina podstatný vplyv (priamo alebo nepriamo), no nie kontrolu, s čím je vo všeobecnosti spojené vlastníctvo 20% až 50% hlasovacích práv. Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov sa účtujú metódou vlastného imania a sú prvotne vykázané v obstarávacej cene. Účtovná hodnota pridružených spoločností zahŕňa goodwill v čase obstarania očistený o akumulované straty zo zníženia hodnoty, ak existujú. Dividendy od pridružených spoločností ponížujú účtovnú hodnotu investície v pridružených spoločnostiach.

Ďalšie zmeny hodnoty investície po akvizícii pridružených spoločností sú vykázané nasledovne:

- i) podiel Skupiny na ziskoch či stratách pridružených spoločností je vykázaný v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát ako podiel na zisku/strate pridruženej spoločnosti,
- ii) podiel Skupiny na zmenách ostatných súhrnných ziskov a strát je vykázaný samostatne v ostatných súhrnných ziskoch a stratách,
- iii) všetky ostatné zmeny podielu Skupiny na účtovnej hodnote čistých aktív pridružených spoločností sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako podiel na zisku/strate pridružených spoločností. Ak sa však podiel Skupiny na stratách pridruženej spoločnosti rovná alebo je vyšší ako hodnota investície v pridruženej spoločnosti, vrátane akýchkoľvek nezabezpečených pohľadávok, Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej nevznikli povinnosti alebo neuskutočnila platby v mene pridruženej spoločnosti.

Nerealizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej pridruženými spoločnosťami sa eliminujú v rozsahu podielu Skupiny v pridruženej spoločnosti; nerealizované straty z transakcií medzi Skupinou a jej pridruženými spoločnosťami sa tiež eliminujú ak je z transakcie zrejme, že došlo k poklesu hodnoty prevedeného aktíva.

Spoločne kontrolované subjekty. Spoločný podnik (joint venture) predstavuje zmluvnú dohodu, kde dve alebo viacero strán uskutočňuje ekonomickú činnosť, ktorá podlieha spoločnej kontrole. Podiely Skupiny v spoločne kontrolovaných subjektoch sú vykázané pomernou konsolidáciou. Skupina kombinuje svoj podiel na príjmoch a výdajoch spoločného podniku, jeho majetku a záväzkoch a peňažných tokoch podľa jednotlivých riadkov s podobnými položkami v účtovnej závierke Skupiny. Skupina vykazuje časť zisku alebo straty z predaja majetku Skupiny spoločnému podniku, ktorá prislúcha ostatným podnikom.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Predaj dcérskych spoločností, pridružených spoločností alebo spoločných podnikov (joint ventures). Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo podstatný vplyv, precení sa akýkoľvek ponechaný podiel na reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže vo výkaze ziskov a strát. Pre účely následného zaúčtovania ponechaného podielu ako pridruženej spoločnosti, joint venture alebo finančného majetku predstavuje reálna hodnota prvotnú účtovnú hodnotu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s týmto subjektom v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do výkazu ziskov a strát.

V prípade, že vlastnícky podiel v pridruženej spoločnosti sa zníži, ale významný vplyv sa ponechá, do výkazu ziskov a strát sa preklasifikuje len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi menšinových podielov uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného menšinového podielu Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného menšinového podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

Skupina nevykazuje svoj podiel na zisku alebo strate spoločného podniku v dôsledku kúpy majetku od spoločného podniku, pokiaľ nepredá tento majetok nezávislej strane. Strata z transakcie sa však vykáže ihneď, ak je evidentné, že došlo k zníženiu čistej realizovateľnej hodnoty krátkodobého majetku alebo strate z dôvodu zníženia hodnoty.

2.3. Prepočet cudzích mien

Funkčná mena a mena prezentácie

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každého subjektu v Skupine sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušný subjekt pôsobí ("Funkčná mena"). Funkčnou menou subjektov v Skupine je lokálna mena. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z úhrady takýchto transakcií a z prepočítania peňažného majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku.

Rozdiely z prepočtu nepeňažného majetku a záväzkov účtované v reálnej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku ako súčasť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu.

Spoločnosti v Skupine

Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty pri akvizícii sa účtujú ako majetok a záväzky zahraničného subjektu a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na inú menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku za obdobie do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na menšinové podiely v rámci vlastného imania.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.4. Dlhodobý hmotný majetok**

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacia cena. Obstarávacia cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Všetky náklady na prijaté úvery a pôžičky sú účtované do nákladov, s výnimkou tých, ktoré sú kapitalizované ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak ich je možné priamo priradiť k obstaraniu, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľnému aktívu. Obstarávacia cena zahŕňa náklady na výmenu existujúcej položky majetku v čase, keď náklad vznikol, za predpokladu, že sú splnené zásady vykazovania; a nezahŕňa náklady na bežnú údržbu položky dlhodobého majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, podľa prípadu, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do výkazu ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a konečnou zostatkovou cenou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Budovy
Stroje a zariadenia
Dopravné prostriedky a iný majetok

Životnosť v rokoch

30 rokov
4 až 6 rokov
6 až 8 rokov

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú hlavne autobusový park v rámci prepravnej činnosti Skupiny a osobné automobily skupiny.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena znížená o náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Zostatková hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca životnosti. K súvahovému dňu sa očakávaná hodnota v čase vyradenia a predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje, a ak je to potrebné, upravuje.

Každý komponent akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorého výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje proporcionálnu časť sumy pôvodne vykazanej ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným komponentom a každý takýto komponent odpisuje samostatne.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka 2.7).

Majetok, ktorý je opotrebovaný alebo vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa netto v prevádzkovom zisku.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú majetok v realizácii výstavby pre budúce využite ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastné pozemky, vlastné komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci prenájom vykazuje ako finančný prenájom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou, vrátane príslušných nákladov na transakciu. Náklady zahŕňajú vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom, a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane nedokončených investícií zhodnocovaných pre použitie ako investície do majetku, vykazujú v reálnej hodnote. Reálna hodnota investície do nehnuteľností je cena, za ktorú môže byť majetok vymenený medzi informovanými stranami, ochotnými vstúpiť do transakcie za bežných obchodných podmienok, bez odpočítania akýchkoľvek transakčných nákladov.

Reálna hodnota vychádza z cien na aktívnom trhu, ktoré sú v prípade potreby upravené o prípadné rozdiely v charaktere, lokalite, alebo stave konkrétneho majetku. V prípade, že takáto informácia nie je k dispozícii, používa Skupina alternatívne metódy ocenenia, ako napr. súčasné ceny na menej aktívnych trhoch alebo predpovede diskontovaných peňažných tokov. Správy z ocenenia k dátumu súvahy pripravuje nezávislý znalec s príslušnou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oceňovaní majetku v podobnej lokalite a podobnej kategórii majetku. Investície do nehnuteľností, ktoré sa zhodnocujú pre ďalšie použitie ako investície do majetku alebo ktorého trh sa stal menej aktívny, sa naďalej oceňuje reálnou hodnotou.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdaj peňazí, ktorý je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do majetku; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Náklady na transakciu, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľností sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť uvedeného oceňovania alebo nie.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, súčasný príjem z prenájmu a predpokladané príjmy z prenájmu v budúcnosti s ohľadom na súčasné trhové podmienky.

Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža peňažné výdaje, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s prenajatými pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného, sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú.

Následné výdavky sú kapitalizované do účtovnej hodnoty iba vtedy ak je pravdepodobne, že budú plynúť pre Skupinu v budúcnosti výnosy spojené s týmto výdavkom a je možné určiť výšku tohto nákladu spoľahlivo. Všetky ostatné náklady spojené s opravou a údržbou sú zaúčtované ako náklad v konsolidovanom výkaze ziskov a strát počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak časť investície do nehnuteľností je nahradená, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce kapitálové výdaje, ktoré zlepšia alebo zhodnotia nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce príjmy z budúcich výdajov, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

V prípade predaja nehnuteľnosti že reálnu hodnotu za bežných obchodných podmienok, sa účtovná hodnota bezprostredne pred predajom upraví na cenu transakcie, a úprava sa vykáže vo výkaze ziskov a strát ako čistý zisk z precenenia investície do nehnuteľností na reálnu hodnotu.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľností, z dôvodu zmeny jej použitia, v súlade s IAS 16 sa vykáže akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku ako zisk alebo strata z precenenia dlhodobého hmotného majetku.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Prírastky k dátumu prevodu investície do nehnuteľností do dlhodobého hmotného majetku sa vykazujú priamo v ostatnom súhrnnom zisku, za predpokladu, že v predchádzajúcich rokoch nebola vykázaná u toho istého majetku strata z dôvodu zníženia hodnoty, a časť prírastku sa vykáže vo výkaze ziskov a strát v rozsahu vykázanej straty z dôvodu zníženia hodnoty.

Všetky úbytky nad sumu zahrnutú v zisku z precenenia majetku vykázaného k dátumu prevodu sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti využíva vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investície do majetku, sa klasifikuje ako investícia do majetku a vyказuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie úprav za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásob bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné alebo investície do nehnuteľností – rozostavané, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č.6 Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané a voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli splnené právne požiadavky. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid'. Poznámku č. 2.2 "Podnikové kombinácie" ohľadom účtovania goodwillu.

Ostatný nehmotný majetok. Ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software (ii) licenciu na verejnú dopravu v rámci podnikovej kombinácie.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencie na prevádzkovanie verejnej dopravy	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne amortizovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou, ktorý je následne vydeľovaný odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Zostatková hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a zostatková hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k dizajnu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa kapitalizujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer na jeho dokončenie, používanie alebo predaj,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- je preukázateľný spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitia alebo predaja,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Náklady, ktoré je možné priamo priradiť, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období vykázané do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava – Viedeň bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.8. Finančné nástroje**

Reálna hodnota je suma, za ktorú je možné aktívum vymeniť alebo záväzok vysporiadať medzi informovanými, dobrovoľne súhlasiacimi stranami, ochotnými transakciu realizovať za bežných trhových podmienok. Reálna hodnota je súčasná cena ponuky za finančný majetok a súčasná cena dopytu za finančné záväzky, kótovaná na aktívnom trhu. Finančný nástroj sa považuje za kótovaný na aktívnom trhu, ak sú kótované ceny pravidelne k dispozícii na burze alebo inej inštitúcii a tieto ceny vychádzajú zo skutočných a pravidelných trhových transakcií realizovaných za bežných trhových podmienok.

Zostatková hodnota predstavuje sumu, v ktorej bol finančný nástroj ocenený pri prvotnom vykazovaní, poníženú o splátky istiny, navýšenú o časovo rozlíšené úroky a v prípade finančného majetku poníženú o stratu z dôvodu poklesu hodnoty. Časovo rozlíšené úroky zahŕňajú amortizáciu transakčných nákladov, ktorá bola časovo rozlíšená pri prvotnom vykazovaní a bonus alebo zľavu zo zostatkovej hodnoty ocenenú použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Časovo rozlíšené úrokové náklady a výnosy, vrátane kupónu a amortizovanej zľavy alebo bonusu (vrátane budúcich poplatkov) sa neprezentujú osobitne, ale sú zahrnuté do účtovnej hodnoty súvisiacich položiek v súvahe

Metóda efektívnej úrokovej miery je metóda alokovania výnosového alebo nákladového úroku počas príslušného obdobia, s cieľom dosiahnuť konštantnú periodickú úrokovú mieru (efektívna úroková miera).

Efektívna úroková miera je sadzba, ktorou sa presne diskontujú odhadované budúce peňažné platby alebo príjmy (s výnimkou budúcich kreditných strát) počas očakávanej doby životnosti finančného nástroja alebo prípadne počas kratšej doby, na čistú účtovnú hodnotu finančného nástroja. Efektívna úroková miera diskontuje peňažné toky nástrojov s variabilným úrokom do ďalšieho dátumu precenenia, s výnimkou prémie alebo zliav, ktoré reflektujú rozsah trhového rozptylu k variabilnej sadzbe špecifikovanej v nástroji alebo iné variabilne premenné, ktoré nie sú znovu vrátené na trhové sadzby. Tieto prémie alebo zľavy sa amortizujú počas celého obdobia očakávanej životnosti nástroja. Výpočet súčasnej hodnoty zahŕňa všetky zaplatené alebo prijaté poplatky medzi zmluvnými stranami, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery.

Klasifikácia finančného majetku. Skupina klasifikuje finančný majetok v súlade s IAS 39 "Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie" do nasledujúcich kategórií: finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát; finančný majetok k dispozícii na predaj a úvery a pohľadávky. Klasifikácia pri prvotnom vykazovaní závisí od zámeru obstarania finančného majetku, ďalej od toho, či je kótovaný na otvorenom trhu a od zámerov manažmentu.

Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát je finančný majetok určený na obchodovanie. Finančný majetok je zaradený do tejto kategórie, ak bol obstaraný predovšetkým na predaj v krátkodobom horizonte. Deriváty sú takisto kategorizované ako určené na obchodovanie.

Úvery a pohľadávky predstavujú nederivátový finančný majetok s fixnými alebo stanoviteľnými platbami, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Úvery a pohľadávky nezahŕňajú majetok, u ktorého je pravdepodobné, že vlastník nezinkasuje späť v podstate celú svoju investíciu, z iného dôvodu než je zhoršenie kvality úveru. Úvery a pohľadávky sú zahrnuté do obežných aktív, s výnimkou tých, ktorých splatnosť je viac ako 12 mesiacov po dátume súvahy. Tieto sú klasifikované ako stále aktíva.

Finančný majetok k dispozícii na predaj je nederivátový majetok, ktorý je buď zaradený do tejto kategórie alebo nie je klasifikovaný v žiadnej inej kategórii. Je zahrnutý do stálych aktív, ak vedenie nemá v úmysle ho predajť ho do 12 mesiacov od súvahového dňa.

Odsúhlasenie tohto finančného majetku so súvahovými triedami je uvedené v Poznámke č. 33.

Prvotné vykazovanie finančných nástrojov. Cenné papiere určené na obchodovanie, deriváty a ostatné finančné nástroje v reálnej hodnote preceňované cez výkaz ziskov a strát sa pri prvotnom vykazovaní oceňujú v reálnej hodnote. Ostatné finančné nástroje sa pri prvotnom vykazovaní oceňujú v reálnej hodnote zvýšenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykazovaní je najlepšie preukázaná cenou transakcie. Zisk alebo strata sa pri prvotnom vykazovaní vykáže iba vtedy, ak sa dá rozdiel medzi reálnou hodnotou a cenou transakcie zistiť na základe iných súčasných transakcií na trhu s rovnakými nástrojmi alebo na základe oceňovacej techniky, pri ktorej vstupy obsahujú len údaje z prístupných trhov.

Všetky nákupy a predaje finančného majetku, ktoré musia byť dodané v rámci časového rámca stanoveného predpismi alebo konvenciou na trhu (tzv. "regular way" kúpy a predaje) sa vykazujú k dátumu obchodu, ktorý je dátumom, kedy sa Skupina zaviazala dodať finančný majetok. Všetky ostatné kúpy a predaje sa vykazujú v čase, kedy sa Skupina stane stranou zmluvných podmienok nástroja.

Následné ocenenie finančného majetku. Finančný majetok k dispozícii na predaj a finančný majetok v reálnej hodnote precenený cez výkaz ziskov a strát sa následne oceňuje reálnou hodnotou. Úvery a pohľadávky sa účtujú v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Realizované a nerealizované zisky a straty v dôsledku zmien reálnej hodnoty 'finančného majetku preceneného cez výkaz ziskov a strát' sú zahrnuté do zisku alebo straty v období, kedy vznikli.

Realizované a nerealizované zisky a straty v dôsledku zmien reálnej hodnoty finančného majetku k dispozícii na predaj sú vykázané v ostatnom súhrnnom zisku v období, kedy vznikli a sú preklasifikované do zisku alebo straty pri vyradení alebo znehodnotení.

Pokles hodnoty finančného majetku účtovaného v zostatkovej hodnote. Straty z dôvodu poklesu hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát za obdobie kedy vznikli v dôsledku jednej alebo viacerých udalostí ("stratové udalosti"), ktoré nastali po prvotnom vykazovaní finančného majetku a ktoré majú dopad na výšku a časový plán odhadu budúcich peňažných tokov finančného majetku alebo skupiny finančných aktív, ktoré sa dajú spoľahlivo odhadnúť. Ak Skupina rozhodne, že neexistuje objektívny dôkaz o poklese hodnoty individuálne posudzovaného finančného majetku, či už významného alebo nie, zahrnie tento majetok do skupiny finančného majetku s podobným úverovým rizikom a spoločne posúdi pokles jeho hodnoty. Primárne faktory, ktoré Skupina zohľadňuje pri stanovení, či došlo k poklesu hodnoty finančného majetku je jeho status po lehote splatnosti a spoľahlivosť prípadného kolaterálu.

Pri stanovení, či existujú objektívne dôkazy straty z poklesu hodnoty, sa berú do úvahy nasledujúce základné kritériá:

- splátka je po lehote splatnosti a oneskorenú platbu nie je možné pripísať zúčtovaciemu systému;
- dlžník má významné finančné problémy, čoho dôkazom sú jeho finančné informácie, ktoré má Skupina k dispozícii;
- dlžník zvažuje konkurzné konanie alebo finančnú reorganizáciu;
- nastala nepriaznivá zmena v stave platieb dlžníka v dôsledku zmien národnej alebo miestnej ekonomiky, ktoré majú dopad na dlžníka; alebo
- významne sa znížila hodnota kolaterálu v dôsledku zhoršenia podmienok na trhu.

Pre účely spoločného posúdenia poklesu hodnoty je finančný majetok zoskupený na základe charakteristík podobného úverového rizika. Tieto charakteristiky sú dôležité pre odhad budúcich peňažných tokov pre skupiny takéhoto majetku, pretože naznačujú schopnosť dlžníka vyrovať všetky splatné sumy podľa zmluvných podmienok posudzovaného aktíva.

Budúce peňažné toky v rámci skupiny finančného majetku spoločne posudzovaného pre pokles hodnoty sa odhadujú na báze zmluvných peňažných tokov majetku a skúseností manažmentu čo sa týka rozsahu, v ktorom budú sumy po lehote splatnosti, v dôsledku minulých stratových udalostí a úspešnosti zinkasovania týchto súm. Predchádzajúce skúsenosti sú upravené na základe súčasných zistiteľných údajov tak, aby zohľadňovali dopad súčasných podmienok, ktoré neovplyvnili minulé obdobia a vyňali dopad minulých podmienok, ktoré neexistujú v súčasnosti.

Ak sa podmienky znehodnoteného finančného majetku držaného v zostatkovej hodnote opätovne prerokujú alebo sa inak modifikujú z dôvodu finančných ťažkostí dlžníka alebo emitenta, pokles hodnoty sa ocení použitím pôvodnej efektívnej úrokovej miery pred zmenou podmienok. Opätovne prerokovaný majetok sa potom odúčtuje a nový majetok sa vykáže v reálnej hodnote iba vtedy ak sa významne zmenili riziká a výhody vyplývajúce z daného majetku. Toto sa zvyčajne prejaví zásadným rozdielom medzi súčasnou hodnotou pôvodných peňažných tokov a nových očakávaných peňažných tokov.

Strata z poklesu hodnoty sa vždy vykazuje cez účet opravnej položky, prostredníctvom ktorej sa zníži účtovná hodnota majetku na súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov (kde nie sú zahrnuté budúce úverové straty, ktoré ešte nevznikli), diskontovanú pôvodnou efektívnou úrokovou sadzbou majetku. Výpočet súčasnej hodnoty odhadu budúcich peňažných tokov zabezpečeného finančného majetku odráža peňažné toky, ktoré môžu vzniknúť zo zabavenia majetku, znížené o náklady na získanie a predaj kolaterálu, či je zabavenie majetku pravdepodobné alebo nie.

V prípade, že v nasledujúcom období sa strata z poklesu hodnoty zníži a tento pokles je možné objektívne prisúdiť udalosti, ktorá nastala po vykázaní poklesu hodnoty (ako napríklad, zlepšenie úverového ratingu dlžníka), predtým vykázaná strata z poklesu hodnoty sa stornuje úpravou na účte opravnej položky vo výkaze ziskov a strát za obdobie.

Nedobytný majetok sa odpíše oproti príslušnej vytvorenej opravnej položky potom ako boli podniknuté všetky kroky na zinkasovanie dlžnej sumy a bola vyčíslená výška straty. Následne zinkasované sumy, ktoré už boli odpísané sa zaúčtujú v prospech účtu straty z poklesu hodnoty vo výkaze ziskov a strát za obdobie.

Odúčtovanie finančného majetku. Skupina odúčtuje finančný majetok ak (a) majetok je splatený alebo ak iným spôsobom vypršali práva na peňažné toky z majetku alebo (b) Skupina previedla práva na peňažné toky z finančného majetku alebo vstúpila do qualifying pass-through dohody a zároveň (i) previedla takmer všetky riziká a výhody z vlastníctva majetku alebo ak (ii) nepreviedla a ani si neponechala takmer všetky riziká a výhody plynúce z vlastníctva ale neponechala si kontrolu. Kontrola sa považuje za ponechanú, ak protistrana nemá praktickú schopnosť predat majetok vcelku strane, ktorá nie je spriaznenou stranou bez toho, aby musela uvaliť obmedzenia na predaj.

Testovanie poklesu hodnoty nefinančného majetku je popísané v Poznámke č. 2.7.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Finančné záväzky. Skupina klasifikuje svoje finančné záväzky v súlade s IAS 39 “Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie”. Klasifikácia závisí od zmluvných podmienok nástroja a zámeru, ktorý malo vedenie pri uzatvorení kontraktu. Manažment stanovuje klasifikáciu svojich záväzkov pri prvotnom vykazovaní.

Ostatné finančné záväzky (iné než derivátové finančné nástroje) sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady, ktoré je možné priamo priradiť vzniku finančného záväzku. Po prvotnom vykazovaní oceňuje Skupina všetky finančné záväzky (s výnimkou derivátových finančných nástrojov) v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote v deň uzatvorenia zmluvy a následne sa k dátumu súvahy preценка reálnou hodnotou stanovenou výnosovou krivkou eura pre príslušné derivátové finančné nástroje a príslušné obdobie.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako príjem z prenájmu. Doba trvania leasingu je neodvolateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní.

V prípade nájomných zmlúv, ktoré sú indexované fixným percentom, sa výnosy vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu spolu s dopadom na ostatné zmluvné dojednania, ako napr. postupné nájomné. Výsledná pohľadávka sa vykazuje v rámci stálych aktív alebo v rámci pohľadávok z obchodného styku v závislosti od očakávanej štruktúry inkasovania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušnej investície do nehnuteľností Skupina nezarátava dvakrát hodnotu tejto pohľadávky; reálna hodnota tejto investície do nehnuteľností nezahŕňa časovo rozlíšený príjem z operatívneho prenájmu ktorý sa vykazuje ako samostatné aktívum.

V prípade, že Skupina je nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od Prenajímateľa na Skupinu, sa celkové leasingové splátky vykazujú rovnomerne vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný prenájom.

Finančný leasing a majetkové podiely držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať majetkový podiel držaný na základe operatívneho leasingu ako investíciu do majetku, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií do nehnuteľností buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných poplatkov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do majetku nadobudnuté na základe finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, podľa jednotlivých subjektov. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím záväzkovej metódy v prípade neuhradenej straty minulých období a dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložený daňový záväzok sa nevykazuje z dočasných rozdielov pri prvotnom vykazovaní goodwillu a následne z goodwillu, ktorý nie je daňovo uznateľný. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka a

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.10. Splatná a odložená daň (pokračovanie)

odložený daňový záväzok sa medzi jednotlivými spoločnosťami v Skupine vzájomne započítavajú. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť

Odložená daň z príjmov sa účtuje z po-akvizičného nerozdeleného zisku a ostatných po-akvizičných pohybov v rezervách dcérskych spoločností v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že dočasné rozdiely budú v blízkej budúcnosti kompenzované rozdielmi vznikajúcimi v dôsledku zdaniteľného predaja lebo inej zdaniteľnej udalosti.

Odložená daň sa účtuje v plnej výške z rozdielov z precenenia investícií do nehnuteľností, ktoré vlastní Skupina v krajinách kde má daňovú povinnosť i keď Skupina môže zrealizovať predaj takýchto nehnuteľností spôsobom, ktorý nebude podliehať zdaneniu – prostredníctvom predaja dcérskej spoločnosti, ktorá vlastní majetkový podiel.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých sa má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj a prenájom v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie ich prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po 12 mesiacoch. K 31. decembru 2012, predstavovali pozemky vykazované ako zásoby s očakávanou realizáciou po 12 mesiacoch sumu 3,0 mil. EUR (2011: EUR 3,0 mil.). Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena pozemkov určených na výstavbu sa stanoví špecifickou identifikačnou metódou; obstarávacia cena ostatných zásob predstavujúcich vymeniteľné položky sa určí metódou váženého priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na ukončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina priebežne participuje na zákazkovej výrobe. Náklady na zákazku sa vykazujú v čase, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov.

Zmeny v zákazkovej výrobe, pohľadávky a prémie, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky ak boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty), aktívum. Čiastkové faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) ako záväzok.

2.13. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne sú vykázané v účtovnej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery, pričom ich hodnota sa znižuje o opravnú položku. Opravná položka sa vytvára vtedy, ak existuje objektívny dôkaz, že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok vzniku pohľadávky. Výška opravnej položky predstavuje rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou predpokladaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou mierou. Výška opravnej položky sa vykazuje v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát. Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je jej status po splatnosti. Nasledujúce ďalšie kritériá sa takisto berú do úvahy pri stanovení, že existuje objektívny dôkaz o strate z dôvodu poklesu hodnoty:

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.13. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

- ktorákoľvek časť pohľadávky je po lehote splatnosti a oneskorenie platby nemožno pripísať oneskoreniu v zúčtovacom systéme;
- protistrana má významné finančné problémy, čoho dôkazom sú finančné informácie, ktoré má Skupina k dispozícii;
- protistrana zvažuje vyhlásenie konkurzného konania alebo finančnej reorganizácie; a
- nastala nepriaznivá zmena v stave platieb dlžníka v dôsledku zmien národnej alebo miestnej ekonomických podmienok na trhu, ktoré majú dopad na dlžníka;

Prijaté záruky sa nevykazujú ale sú zohľadnené pri posudzovaní inkasovateľnosti príslušnej pohľadávky

2.14. Preddavky

Preddavky sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sú vykazované v účtovnej hodnote zníženej o opravnú položku. Preddavky sa klasifikujú ako dlhodobé, ak sa predpokladá, že tovar alebo služby budú prijaté po uplynutí viac než jedného roka, alebo ak sa preddavok viaže na majetok, ktorý sám bude klasifikovaný ako dlhodobý pri prvotnom vykazovaní. Ak existuje indikácia, že tovar alebo služby vzťahujúce sa na preddavok nebude možné získať, vykáže sa vo výkaze ziskov a strát opravná položka.

2.15. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, vklady v bankách k dispozícii na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Peniaze a peňažné prostriedky sa vykazujú v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať sú pre účely vykazovania peňažných tokov vyňaté z položky peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Zostatky, ktoré nemôžu byť zamenené alebo použité na vyrovnanie záväzku najmenej dvanásť mesiacov, sú zahrnuté do stálych aktív.

2.16. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je v poznámkach prezentovaná ako emisné ážio. Vklady vlastníkov do ostatných konsolidovaných subjektov bez zmeny v nekontrolnom podiele sú vykázané priamo v nerozdelenom zisku.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú prijaté vklady a vklady, ktoré sa majú prijať, prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.17. Dividendy a iné platby vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata vyhlásená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú vyhlásené po súvahovom dni avšak pred odsúhlasením účtovnej závierky.

2.18. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné poplatky. Následne sa úvery oceňujú v zostatkovej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Úrok súvisiaci s príslušným aktívom oceneným v reálnej hodnote a investície do majetku sa neaktivujú. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, s výnimkou ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

2.19. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú časovo rozlíšené, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Obchodné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sú vykazované v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.20. Rezervy na ostatné záväzky a náklady

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sú vykazované, ak má Skupina súčasnú zákonné alebo mimozmluvné záväzky, ktoré vznikli v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že k vyrovnaní týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu týchto záväzkov. Rezervy na ostatné záväzky a náklady sú nefinančné záväzky neistého načasovania vyrovnania a nejistej výšky. V prípade viacerých podobných záväzkov sa pravdepodobnosť, že bude potrebné vynaložiť prostriedky na vyrovnanie záväzku, stanoví na základe skupiny záväzkov ako celku. Rezerva sa tvorí aj v prípade, ak pravdepodobnosť vynaloženia prostriedkov na vyrovnanie jednotlivého záväzky zahrnutého v danej skupine záväzkov, je nízka..

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak niet pochyb o tom, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.21. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia s veľkou pravdepodobnosťou platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdu v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a daní (s výnimkou dane z príjmov) sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy

2.22. Finančné záruky

Finančné záruky sú zmluvy, ktoré vyžadujú, aby Skupina uskutočňovala špecifické platby ako kompenzáciu pre držiteľa záruky za stratu, ktorá mu vznikla z dôvodu, že konkrétny dlžník nerealizoval platbu v súlade s podmienkami dlhového nástroja. Finančné záruky sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote, ktorá je zvyčajne preukázaná sumou prijatých poplatkov. Táto suma je amortizovaná rovnomerne počas trvania záruky. Ku každému súvahovému dňu sa záruka ocení buď (i) neamortizovaným zostatkom sumy pri prvotnom vykazovaní alebo (ii) najlepším odhadom výdajov nevyhnutných na vyrovnanie povinnosti k súvahovému dňu, podľa toho, ktorá suma je vyššia.

2.23. Vykazovanie výnosov

Príjem z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Príjem z prenájmu sa vykazuje rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom stimuluje bonusy, vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie príjmov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného, indexovaného nájomného a postupne zvyšovaného nájomného Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako príjem v období, kedy príjem plynul, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrát z prenájmu tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Predaj služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa dokončenosti konkrétnej transakcie. Stupeň dokončenosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Predaje sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, do výnosov sa vykazujú provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostaných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklad, ktorý majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú na pomernej časovej báze, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.24. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú časovo rozlíšené v roku, v ktorom boli poskytnuté s nimi spojené služby zamestnancom Skupiny.

Zamestnanecké požitky zahŕňajú náklady na platby, na základe podielov poskytnuté zamestnancom v súvislosti s poskytnutými službami. Vysporiadanie podielu záväzkov voči zamestnancom je vyjadrené v reálnej hodnote záväzku k súvahovému dňu a vykázané v zisku, alebo strate do miery, v ktorej boli služby poskytnuté zamestnancom v uplatniteľnom období schválenom k súvahovému dňu.

Platby na základe podielov sa týkajú kompenzácie určitých kľúčových členov vedenia Skupiny. Požitky boli nadobudnuté k dátumu prechodu na IFRS – k 31. decembru 2007 a sú vysporiadané. Ich vnútorná hodnota sa blíži k účtovnej hodnote platobných záväzkov. Skupina taktiež aplikuje týmto záväzkom štandard IFRS 2. Viac detailov k účtovnej hodnote záväzkov je uvedených v poznámke 18 a k nákladom vzniknutých v danom období v Poznámke č. 22.

Začiatkom roka 2010 akcionári Skupiny predstavili novú schému pre vybraných vrcholových členov skupinového manažmentu. Vrcholové vedenie je oprávnené nadobudnúť od akcionárov určené platby na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol návrhom akcionárov a nie návrhom Skupiny a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky. Skupina nepovažuje tieto zamestnanecké požitky za náklady vstupujúce do zisku, alebo straty.

2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.25. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, amortizáciou autobusového parku, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.26. Derivátové finančné nástroje

Derivátové finančné nástroje predstavujú úrokové swapy a sú ocenené v reálnej hodnote. Všetky derivátové finančné nástroje sú zaúčtované ako aktívum, ak je reálna hodnota pozitívna a ako záväzok, ak je rána hodnota negatívna. Zmeny reálnej hodnoty derivátových finančných nástrojov sú zahrnuté do výkazu ziskov a strát za obdobie. Skupina nepoužíva hedgingový spôsob účtovania.

2.27. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania, ktorý je zodpovedný za alokáciu zdrojov a hodnotenie výkonnosti týchto prevádzkových segmentov, bol identifikovaný ako predstavenstvo Spoločnosti.

2.28. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné poplatky, poplatky za audit a iné poplatky. Sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli (na báze časového rozlíšenia).

3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia a iných faktoroch, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód používa vedenie okrem predpokladov obsahujúcich určité odhady, aj iné predpoklady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by sa mohli vyžadovať významné úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností použitím metódy kapitalizácie výnosov. Odhad reálnej hodnoty 98% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2011: 98%) uskutočnila Skupina na základe znaleckého poradenstva poskytnutého medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe skúseností realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Vzhľadom na charakter nehnuteľností a nedostatok porovnateľných trhových údajov používa sa pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností metóda kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota stanoví na základe očakávaných budúcich výnosov generovaných nehnuteľnosťou vo forme toku príjmov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktorý sa pre určenie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti kapitalizuje. Základné predpoklady, podmieňujúce odhad reálnej hodnoty sa týkajú: príjmu zmluvných platieb za prenájom; očakávanej výšky platieb za prenájom na trhu v budúcnosti; diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a ziskov developera na trhu. Ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu.

Počas rokov 2009 až 2012, došlo k poklesu na trhu s porovnateľnými transakciami v oblasti nehnuteľností na Slovensku a v Českej republike, v dôsledku čoho nebol k dispozícii dostatok porovnateľných cien. Napriek miernemu zlepšeniu od konca roku 2011 a počas roku 2012, existuje stále určitý stupeň neistoty v ocenení investícií do nehnuteľností, pretože v čase oceňovania bolo zložité odhadnúť dopad uvedených udalostí na trh. Manažment Skupiny a znalci na oceňovanie uplatnili pri stanovení reálnych hodnôt nehnuteľností svoj profesionálny úsudok.

Základné predpoklady a dopad možných zmien v týchto profesionálnych úsudkoch na celkové ocenenie:

- Nájomné za m² za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvnených a platných sadzieb na trhu podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10% zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 69.1 miliónov EUR (2011: 68.6 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov sa predpokladala vo výške 6.29% až 9.50%, alebo 7.26% priemerne (2011: 7.00% až 9.25%, alebo 7.39% priemerne). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila, o 25 bázických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia/nížšia o 44.2 mil. EUR (2011: 34.2 mil. EUR).

Dane z príjmov. Skupina je daňovníkom na daň z príjmov v rôznych jurisdikciách. Významné odhady sa vyžadujú pri stanovení rezervy na daň z príjmov. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že jeho realizácia je považovaná za pravdepodobnú. V prípadoch, kedy sa konečný dopad týchto okolností na daň z príjmov líši od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú tieto rozdiely dopad na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa daň stanovuje.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z skutočnosti, že tieto by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s cennými papiermi ale prostredníctvom transakcie s majetkom. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny kapitálový zisk vyňatý z akejkoľvek dane v prípade transakcie s cennými papiermi za predpokladu, že budú splnené určité podmienky a preto sa môžu kumulované odložené daňové záväzky vykázat ako zisk v závislosti od výsledku rokovania s budúcimi kupcami.

4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií

(a) Štandardy aplikované počas roka končiaceho k 31. decembru 2012. Pokiaľ nie je ďalej stanovené inak, dodatky a interpretácie nemali na konsolidovanú finančnú závierku Skupiny významný vplyv.

„Zverejnenia - Prevody finančného majetku“ – Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie (vydaná v októbri 2010 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2011 alebo neskôr). Novela vyžaduje zverejňovať dodatočné informácie ohľadom rizikových pozícií vyplývajúcich z prevedeného finančného majetku. Novela obsahuje požiadavku zverejniť za jednotlivé triedy majetku povahu, účtovnú hodnotu a popis rizík a ekonomických výhod spojených s finančným majetkom, ktorý bol síce prevedený na inú stranu, no účtovná jednotka ho ešte stále vykazuje vo svojej súvahe. Zverejnenia sú potrebné aj preto, aby čitateľovi účtovnej závierky umožnili pochopiť výšku akýchkoľvek súvisiacich záväzkov ako i vzťah medzi finančným majetkom a súvisiacimi záväzkami. Ak bol finančný majetok odúčtovaný, no účtovná jednotka je stále vystavená určitým rizikám a naďalej prijíma ekonomické výhody, ktoré sa s prevedeným majetkom spájajú, je potrebné zverejniť ďalšie informácie, aby čitateľ účtovnej závierky mohol pochopiť dopady týchto rizík. Štandard požaduje, aby boli tieto nové zverejnenia uvedené v samostatnej poznámke.

Ostatné novelizované štandardy a interpretácie: Novela IFRS 1, „Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva“, ktorá sa týka mimoriadne vysokej hyperinflácie a ruší odkazy na pevné dátumy pre určité výnimky a oslobodenia, nemala dopad na túto účtovnú závierku. Novela IAS 12, „Dane z príjmov“, ktorá zavádza vyvrátenú domnienku, že návratnosť investície v nehnuteľnostiach vykázanéj v reálnej hodnote sa realizuje výlučne predajom, nemala významný dopad na túto účtovnú závierku.

Skupina neaplikovala žiadny zo štandardov pred stanoveným dátumom účinnosti štandardu.

5 Nové účtovné štandardy

Určité nové vydané štandardy a interpretácie sú povinné pre obdobie začínajúce po 1. januári 2013, alebo neskôr a Skupina ich predčasne neaplikovala.

IFRS 9 „Finančné nástroje, 1. časť: Klasifikácia a oceňovanie“. IFRS 9, vydaný v novembri 2009, nahrádza tie časti IAS 39, ktoré sa vzťahujú na klasifikáciu a oceňovanie finančného majetku. Novela IFRS 9 z októbra 2010 sa týka klasifikácie a oceňovania finančných záväzkov. Novela z decembra 2011 (i) mení účinnosť štandardu na obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr a (ii) vyžaduje dodatočné zverejnenia ohľadne prvej aplikácie tohto štandardu. Základné charakteristiky štandardu sú tieto:

- Finančný majetok je potrebné pre účely oceňovania klasifikovať do dvoch kategórií: majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, a majetok, ktorý sa bude následne oceňovať v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery. Klasifikácia bude musieť byť uskutočnená v čase obstarania a prvotného vykázania finančného majetku a závisí od obchodného modelu účtovnej jednotky pre riadenie svojich finančných nástrojov a od charakteristík zmluvných peňažných tokov daného finančného nástroja.
- Finančný majetok sa bude následne oceňovať v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery len vtedy, ak pôjde o dlhový finančný nástroj a zároveň (i) cieľom obchodného modelu účtovnej jednotky je vlastniť tento majetok za účelom zinkasovania jeho zmluvných peňažných tokov a (ii) zmluvné peňažné toky z tohto majetku predstavujú len platby istiny a úrokov (t.j. finančný nástroj má len „základné úverové charakteristiky“). Všetky ostatné dlhové nástroje sa majú oceňovať v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát.
- Všetky akcie a obchodné podiely sa majú následne oceňovať v reálnej hodnote. Akcie a obchodné podiely držané na obchodovanie sa budú oceňovať v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát. Pre všetky ostatné akcie a obchodné podiely sa bude môcť účtovná jednotka v čase ich prvotného vykázania neodvolateľne rozhodnúť, že realizované a nerealizované zisky alebo straty z precenenia vykáže cez ostatný súhrnný zisk alebo stratu, a nie ako súčasť ziskov a strát. Recyklovanie precenenia do ziskov a strát nebude možné. Toto rozhodnutie bude možné uskutočniť samostatne pre každú obstaranú investíciu do akcií a obchodných podielov. Dividendy sa majú vykazovať ako súčasť ziskov a strát iba vtedy, ak predstavujú výnos z investície.
- Väčšina požiadaviek štandardu IAS 39 na klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov bola prenesená bez zmeny do štandardu IFRS 9. Hlavnou zmenou bude povinnosť účtovnej jednotky vykázat účinky zmien vlastného úverového rizika finančných záväzkov ocenených v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, v ostatnom súhrnnom zisku.

Aplikovanie IFRS 9 je povinné od 1. januára 2015, ale skoršie aplikovanie je povolené. Skupina zvaží dôsledky tohto štandardu, dopad na Skupinu a načasovanie aplikácie Skupinou.

5 Nové účtovné štandardy (Pokračovanie)

IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr) – nahrádza všetky ustanovenia ohľadom kontroly a konsolidácie v IAS 27, Konsolidované a individuálne účtovné závierky a SIC-12 „Konsolidácia – subjekty na špeciálny účel“. IFRS 10 mení definíciu kontroly tak, aby sa pri určovaní kontroly aplikovali tie isté kritériá na všetky subjekty. Táto definícia je podporená mnohými aplikačnými usmerneniami..

IFRS 11 „Spoločné dohody“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr) – nahrádza IAS 31, Podiely v spoločnom podnikaní, a SIC-13, Spoločne kontrolované subjekty – nepeňažné vklady spoločníkov. Zmeny v definíciách zredukovali počet typov spoločného podnikania na dve: spoločné činnosti a spoločné podniky. V účtovných postupoch existujúci výber metódy podielovej konsolidácie pre spoločne kontrolované subjekty bol zrušený. Účtovanie metódou vlastného imania je povinné pre účastníkov spoločných podnikov. Skupina momentálne posudzuje vplyv nového štandardu na jej konsolidovanú účtovnú závierku.

IFRS 12 „Zverejňovanie informácií o podieloch v iných subjektoch“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr) – týka sa subjektov, ktoré majú podiel v dcérskej spoločnosti, na spoločnom podnikaní, v pridruženom podniku alebo nekonsolidovanom štruktúrovanom subjekte. Nahrádza požiadavky na zverejňovanie, ktoré možno v súčasnosti nájsť v IAS 28, Podiely v pridružených podnikoch. IFRS 12 požaduje, aby účtovné jednotky zverejňovali informácie, ktoré pomôžu čitateľom účtovnej závierky zhodnotiť povahu, riziká a finančné efekty spojené s podielmi účtovnej jednotky v dcérskych spoločnostiach, pridružených podnikoch, na spoločnom podnikaní a v nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch. Aby sa uvedené ciele naplnili, požaduje nový štandard zverejnenie informácií z viacerých oblastí, vrátane významných úsudkov a predpokladov prijatých pri stanovení, či daná účtovná jednotka kontroluje, spoločne kontroluje, alebo podstatne ovplyvňuje svojimi podielmi iné subjekty, rozšírených informácií o podiele menšinových akcionárov resp. spoločníkov na činnostiach skupiny a na peňažných tokoch, sumárnych finančných informácií o dcérskych spoločnostiach s významnými menšinovými podielmi, ako aj podrobných zverejnení o podieloch v nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch.

IFRS 13 „Oceňovanie reálnou hodnotou“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr) – usiluje sa zlepšiť konzistentnosť a zmenšiť komplikovanosť cez novelizovanú definíciu reálnej hodnoty, stanovenie jediného zdroja pre oceňovanie reálnou hodnotou a cez požiadavky na zverejňovanie, ktoré sa majú aplikovať vo všetkých IFRS vyžadujúcich resp. umožňujúcich oceňovanie reálnou hodnotou.

Novela IAS 27 „Individuálna účtovná závierka“ (vydaná v máji 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr) – cieľom novelizácie je stanoviť požiadavky na účtovanie a zverejňovanie pre investície do dcérskych spoločností, spoločných a pridružených podnikov, ak účtovná jednotka zostavuje individuálnu účtovnú závierku. Usmernenia ohľadom kontroly a konsolidovanej účtovnej závierky sa presunuli do IFRS 10 „Konsolidované účtovné závierky“.

Novela IAS 28 „Podiely v pridružených a spoločných podnikoch“ (vydaná v máji 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr). Novela IAS 28 vyplynula z projektu IASB ohľadom spoločných podnikov. Pri diskusiách o tomto projekte sa IASB rozhodol zakomponovať účtovanie o spoločných podnikoch použitím metódy vlastného imania do IAS 28, pretože táto metóda sa dá aplikovať tak na spoločné ako aj na pridružené podniky. Okrem tejto jedinej výnimky ostali ostatné ustanovenia nezmenené.

Novela IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ (vydaná v júni 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2012 alebo neskôr) – mení zverejňovanie položiek obsiahnutých v ostatnom súhrnnom zisku. Novela požaduje, aby účtovné jednotky rozdelili položky obsiahnuté v ostatnom súhrnnom zisku do dvoch skupín podľa toho, či môžu alebo nemôžu byť v budúcnosti preklasifikované do ziskov a strát. Navrhovaný názov, ktorý IAS 1 používa, sa zmenil na „Výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku“. Skupina predpokladá, že v dôsledku novelizácie tohto štandardu sa zmení prezentácia jej konsolidovanej účtovnej závierky, no nebude to mať dopad na oceňovanie transakcií a zostatkov.

Novela IAS 19 „Zamestnanecké požitky“ (vydaná v júni 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013) – zavádza podstatné zmeny do vykazovania a oceňovania nákladov na penzijné programy so stanovenými požitkami a na požitky vyplývajúce z ukončenia pracovného pomeru, ako aj na zverejňovanie informácií o všetkých zamestnaneckých požitkoch. Štandard požaduje, aby sa všetky zmeny v čistej hodnote záväzku (aktíva) zo stanovených požitkov vykázali vtedy, keď k nim dôjde, a to nasledovne: (i) náklady na službu a čistý úrok do výkazu ziskov a strát, a (ii) precenenia do ostatného súhrnného zisku.

„Zverejnenia – Vzájomné započítavanie finančného majetku a finančných záväzkov“ – Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie (vydaná v decembri 2011 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr). Novela požaduje zverejnenia, ktoré by užívateľovi účtovnej závierky umožnili posúdiť dopad alebo možný dopad zmluvných ustanovení o vzájomnom započítavaní majetku a záväzkov, vrátane dopadu práva na vysporiadanie v netto sume.

Vzájomné započítavanie finančného majetku a finančných záväzkov – Novela IAS 32, Finančné nástroje: Prezentácia (vydaná v decembri 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Novela prináša aplikačné usmernenia k IAS 32, ktorých cieľom je odstrániť nezrovnalosti v aplikácii niektorých kritérií vzájomného započítavania. Objasňuje napríklad význam výrazu „mať v súčasnosti právne vymáhateľné právo na vzájomné započítanie“ ako aj skutočnosť, že niektoré systémy vzájomného vyrovnania v brutto sumách sa môžu považovať za ekvivalent vyrovnania v netto hodnotách.

Vylepšenia Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (vydané v máji 2012 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr). Vylepšenia spočívajú v zmene a doplnení piatich štandardov. IFRS 1 bol novelizovaný s cieľom (i) objasniť, že účtovná jednotka, ktorá znova začne zostavovať svoju účtovnú závierku podľa IFRS, môže byť opakovane aplikovať IFRS 1 alebo aplikovať všetky IFRS retrospektívne, akoby ich nikdy neprestala aplikovať, a (ii) povoliť výnimku, aby subjekty, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, nemuseli uplatňovať IAS 23, *Náklady na prijaté úvery a pôžičky*, retrospektívne. IAS 1 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že vysvetľujúce poznámky nie sú potrebné na objasnenie tretej súvahy prezentovanej k začiatku predchádzajúceho účtovného obdobia, ak sa spomínaná súvaha uvádza z dôvodu, že bola významným spôsobom ovplyvnená v dôsledku retrospektívnej opravy výkazov minulých období, zmenami účtovných postupov alebo reklasifikáciou pre účely prezentácie, zatiaľ čo vysvetľujúce poznámky sa budú vyžadovať vtedy, keď sa účtovná jednotka dobrovoľne rozhodne poskytnúť dodatočné porovnávacie výkazy. IAS 16 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že zariadenie na zabezpečovanie údržby, ktoré sa používa dlhšie než 1 rok, sa klasifikuje ako dlhodobý hmotný majetok, a nie ako zásoby. IAS 32 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že určité daňové dôsledky rozdeľovania dividend akcionárom by sa mali začítať do výkazu ziskov a strát, ako to vždy vyžadoval IAS 12. IAS 34 bol novelizovaný preto, aby zosúladiť svoje požiadavky s IFRS 8. IAS 34 bude vyžadovať zverejnenie výšky celkových aktív a pasív za prevádzkový segment iba vtedy, ak sa takéto informácie pravidelne poskytujú vedúcemu s rozhodovacou právomocou a ak sa táto výška od poslednej ročnej účtovnej závierky výrazne zmenila.

Novela prechodných ustanovení – Novela IFRS 10, IFRS 11 a IFRS 12 (vydaná v júni 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr). Novela objasňuje prechodné ustanovenia v IFRS 10, *Konsolidovaná účtovná závierka*. Účtovné jednotky, ktoré preberajú IFRS 10, by mali prehodnotiť kontrolu k prvému dňu ročného účtovného obdobia, v ktorom sa IFRS 10 po prvý raz uplatňuje, a ak sa záver o potrebe konsolidácie na základe IFRS 10 líši od záveru na základe IAS 27 a SIC 12, je potrebné opraviť bezprostredne predchádzajúce porovnávacie účtovné obdobie (t.j. rok 2012 pre účtovné jednotky, ktorých hospodársky rok sa zhoduje s kalendárnym rokom a ktoré začnú uplatňovať IFRS 10 v roku 2013), pokiaľ sa to dá prakticky zrealizovať. Novela poskytuje taktiež ďalšie prechodné úľavy uvedené v IFRS 10, *Konsolidovaná účtovná závierka*, IFRS 11, *Spoločné dohody* a IFRS 12, *Zverejňovanie podielov* v iných účtovných jednotkách, keď obmedzuje požiadavku na poskytnutie upravených porovnávacích informácií iba na bezprostredne predchádzajúce porovnávacie obdobie. Okrem toho novela ruší požiadavku prezentovať informácie za minulé obdobia týkajúce sa nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektov pre účtovné obdobia pred prvotnou aplikáciou IFRS 12.

Novela IFRS 1 „Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva- Štátne pôžičky“ (vydaná v marci 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr). Novela, ktorá sa zaoberá pôžičkami prijatými od štátu za zvýhodnenú úrokovú sadzbu (nižšiu než je trhová hodnota poskytovaných úverov), uľahčuje účtovným jednotkám, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, situáciu v tom, že nemusia retrospektívne v plnej miere uplatňovať IFRS, keď pri prechode na nový spôsob účtovania účtujú o týchto pôžičkách. Účtovné jednotky, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, tak dostávajú takú istú úľavu ako tí, ktorí už svoju účtovnú závierku podľa IFRS vykazujú.

Ostatné novelizované štandardy a interpretácie: Interpretácia IFRIC 20, *Náklady na skrývku* v produkčnej fáze povrchovej bane (schválená Európskou úniou 11. decembra 2012), objasňuje, kedy a ako treba účtovať úžitky vyplývajúce zo skrývky pri povrchovej ťažbe nerastných surovín. Interpretácia nebude mať dopad na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 27- Investičné spoločnosti (vydaná 31. októbra 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Novela zaviedla definíciu investičnej spoločnosti ako subjektu, ktorý (i) získava finančné prostriedky od investorov na to, aby im poskytoval investičné manažérske služby, (ii) sa zaviazal svojím investorom, že zmyslom jeho podnikania je investovať finančné prostriedky výhradne za účelom zhodnotenia kapitálu alebo generovania príjmov z kapitálového majetku, a (iii) oceňuje a vyhodnocuje svoje investície v reálnej hodnote. Investičná spoločnosť bude musieť účtovať o svojich dcérskych spoločnostiach v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, a zahrňovať do konsolidácie iba tie dcérske spoločnosti, ktoré poskytujú služby súvisiace s jej investičnou činnosťou. Novelizáciou IFRS 12 boli zavedené nové zverejnenia, vrátane uvedenia všetkých významných úsudkov, ktoré boli urobené pri posudzovaní, či je daná účtovná jednotka investičnou spoločnosťou, ako aj informácií o finančnej alebo inej pomoci pre nekonsolidované dcérske spoločnosti, či už plánovanej alebo už poskytnutej.

Ak nie je uvedené inak, nové štandardy a interpretácie by nemali mať významný vplyv na Skupinovú účtovnú závierku.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky participujúce na podnikateľských činnostiach, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (CODM) a za ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkony subjektu. Funkcie CODM vykonáva manažment Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb generujúcich výnosy podľa jednotlivých segmentov

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich príjem (používané alebo voľné nehnuteľnosti).

Príprava výstavby – predstavuje vyhľadávanie developerských príležitostí, obstarávanie pozemkov a budov, územné plánovanie a schvaľovanie, výstavbu a marketing investícií do nehnuteľností vo výstavbe.

Realizácia výstavby – predstavuje nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti vo výstavbe alebo ich výstavba sa plánuje v blízkej budúcnosti. Nehnuteľnosť je preklasifikovaná z kategórie “Realizácia výstavby” do kategórie “Správa majetku” na konci účtovného obdobia, v ktorom bola daná do užívania a bola skolaudovaná. To znamená, že výnosy, náklady, vrátane zisku alebo straty z precenenia vzťahujúce sa na rok, kedy nehnuteľnosť splnila dané kritériá, sú zahrnuté v kategórii nehnuteľnosť vo výstavbe a dokončená nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako používaná alebo voľná nehnuteľnosť v rámci činnosti “Správa majetku”.

Vedľajšie činnosti – predstavuje riadenie pozemkového fondu označené ako vedľajšie nehnuteľnosti a riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie subjektov zriadených za účelom koncentrácie peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovanie pôžičiek iným subjektom v konsolidovanej Skupine.

Riadenie investícií – tvorí HB Reavis Real Estate SICAV - SIF a jeho dcérske spoločnosti, ktoré boli zriadené v roku 2011 za účelom ponuky akcií vybraným investorom

(b) Faktory, ktoré Skupina zohľadnila pri identifikovaní samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Riadené sú osobitne, pretože jednotlivé podnikateľské jednotky ši vyžadujú ľudí s odlišnými kvalifikáciami a využívajú odlišné produkty a trh a uplatňujú iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentové finančné informácie, ktoré posudzuje manažment, zahŕňajú príjmy z prenájmu a iné príjmy z riadenia majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré predstavujúce čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností.

V súvislosti so segmentom Príprava výstavby, manažment posudzuje akvizičné možnosti a predložené ponuky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy nehnuteľností, povolenia a územné plánovanie ako aj stavebné rozpočty, marketingové aktivity a nájomné aktivity po ukončení stavebného cyklu.

V súvislosti so segmentom Riadenia investícií posudzuje manažment možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Vedenie posudzuje a schvaľuje rozpočty, plány a finančné výsledky prevádzky verejnej dopravy ako aj pozemkového fondu a vedľajších investícií.

Vedenie zostavuje a posudzuje rozpočty a plány čo sa týka peňažných tokov a riadenia peňažných prostriedkov.

(c) Ocenenie zisku a straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v EÚ.

Predstavenstvo hodnotí výkonov každého segmentu na základe zisku pred alokovaním ostatných prevádzkových nákladov a po úrokových nákladoch z úverov.

Skupina priraduje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie subjektov, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktoré dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam sú alokované segmentu pre ktorý boli energie kúpené).

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia a majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácia o výsledku hospodárenia za rok ukončený 31. decembra 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Spolu
Nájomné a podobný príjem z prenájmu investícií do majetku	19							
- Kancelárske		22,9	0,4	0,4	9,2	-	-	32,9
- Maloobchodné		21,1	-	0,8	3,6	-	-	25,5
- Priemyselné		7,0	-	-	3,9	-	-	10,9
		51,0	0,4	1,2	16,7	-	-	69,3
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20							
- Kancelárske		(7,3)	(0,2)	(0,3)	(2,3)	-	-	(10,1)
- Maloobchodné		(6,8)	-	(0,2)	(1,1)	-	-	(8,1)
- Priemyselné		(1,6)	-	-	(1,0)	-	-	(2,6)
		(15,7)	(0,2)	(0,5)	(4,4)	-	-	(20,8)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		35,3	0,2	0,7	12,3	-	-	48,5
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9							
- Kancelárske		2,4	46,3	13,1	(1,5)	-	-	60,3
- Maloobchodné		(5,7)	-	(3,4)	0,4	(0,8)	-	(9,5)
- Priemyselné		(4,7)	0,3	(0,1)	(1,9)	1,1	-	(5,3)
		(8,0)	46,6	9,6	(3,0)	0,3	-	45,5
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými stranami	7, 23	-	4,4	-	-	-	-	4,4
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	1,0	-	-	-	-	1,0
Náklady na výstavbu a zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	(5,1)	-	-	-	-	(5,1)
		-	0,3	-	-	-	-	0,3
Nákladové úroky – tretie strany	25	(6,7)	(1,7)	(0,2)	(4,3)	-	-	(12,9)
		20,6	45,4	10,1	5,0	0,3	-	81,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	-	-	-	-	20,8	-	20,8
Pohonné hmoty		-	-	-	-	(4,9)	-	(4,9)
Zamestnanecké požitky	22	(1,7)	(2,8)	(2,7)	-	(7,4)	-	(14,6)
Odpisy a amortizácia		(0,5)	(1,3)	(1,3)	-	(3,0)	-	(6,1)
Ostatné prevádzkové náklady (okrem nákladov na zariadenie priestorov pre		(3,0)	(20,3)	(0,2)	(0,7)	(7,0)	-	(31,2)
Ostatné prevádzkové náklady – tretie strany		0,5	1,9	-	-	3,5	-	5,9
Ostatné prevádzkové náklady – spriaznené strany	7	-	0,6	-	-	-	0,1	0,7
Výnosové úroky prijaté od tretích strán	25	-	0,4	-	-	0,1	-	0,5
Výnosové úroky od spriaznených strán	7, 25	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Nákladové úroky – spriaznené strany	7, 25	-	(0,1)	-	-	-	-	(0,1)
Kurzové zisky očistené o straty		0,7	5,5	0,6	-	0,1	-	6,9
Ostatné finančné výnosy		-	-	-	-	-	4,1	4,1
Ostatné finančné náklady		(0,2)	(0,5)	-	(0,3)	-	-	(1,0)
Výsledok segmentu		16,4	28,8	6,5	4,0	2,5	4,4	62,6
Obstaranie investícií do nehnuteľností	9	-	85,0	64,6	-	-	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	9,9	68,6	3,3	1,5	0,5	-	83,8
Prírastky dlhodobého hmotného majetku	8	-	2,9	0,3	-	0,4	-	3,6
Prírastky nehmotného majetku		-	0,1	-	-	-	-	0,1
Investície spolu		9,9	156,6	68,2	1,5	0,9	-	237,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	(5,2)

Predaj spolu	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	(5,2)
--------------	-------	---	---	---	-------	---	-------

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností									
- Kancelárske	9	235,7	235,0	185,8	103,0	-	-	-	759,5
- Maloobchodné		217,8	-	35,9	31,2	2,4	-	-	287,3
- Priemyselné		74,1	2,2	6,8	29,4	47,5	-	-	160,0
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	220,2	220,2
Majetok spolu		527,6	237,2	228,5	163,6	49,9	-	220,2	1 427,0
Pôžičky od tretích strán – dlhodobé	17	(234,0)	(65,8)	-	(34,4)	(0,1)	-	-	(334,3)
Iné úvery od tretích strán – dlhodobé	17	-	-	-	(14,7)	-	-	-	(14,7)
Iné úvery od spriaznených strán – dlhodobé	7, 17	-	(0,6)	-	-	-	-	-	(0,6)
Pôžičky od tretích strán – krátkodobé	17	(29,6)	-	-	(75,1)	(0,2)	-	-	(104,9)
Odložené daňové záväzky - nepriradené	26	-	-	-	-	-	-	(57,8)	(57,8)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(118,5)	(118,5)
Záväzky spolu		(263,6)	(66,4)	-	(124,2)	(0,3)	-	(176,3)	(630,8)
Hodnota čistého majetku segment		264,0	170,8	228,5	39,4	49,6	-	43,9	796,2

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie

V mil. EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Ostatné krajiny	Spolu
Nájomné a podobný príjem	19	64,9	4,0	0,4	-	-	69,3
Priame prevádzkové náklady	20	(19,6)	(0,7)	(0,3)	-	(0,2)	(20,8)
Cistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		45,3	3,3	0,1	-	(0,2)	48,5
Zisk z precenenia	9	5,7	(9,7)	50,3	(0,8)	-	45,5
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	0,8	0,2	-	-	-	1,0
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými osobami	7, 23	4,4	-	-	-	-	4,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	20,8	-	-	-	-	20,8
Výnosy z predaja pohonných hmôt	23	0,9	-	-	-	-	0,9
Ostatné prevádzkové výnosy		5,7	-	-	-	-	5,7
Hrubý prevádzkový zisk		38,3	(9,5)	50,3	(0,8)	-	78,3
Investície do nehnuteľností využívané alebo voľné	9	606,2	85,0	-	-	-	691,2
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	201,8	63,8	243,5	6,5	-	515,6
Dlhodobý hmotný majetok	8	29,2	0,4	1,4	0,2	0,3	31,5
Nehmotný majetok		2,1	-	-	-	-	2,1
Pohľadávky a úvery	11	8,0	1,5	-	-	2,3	11,8
Ostatný dlhodobý majetok	12	1,1	-	-	-	-	1,1
Celkový dlhodobý majetok		848,4	150,7	244,9	6,7	2,6	1 253,3
Kúpa investícií do nehnuteľností		-	25,0	119,3	5,3	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	32,5	10,4	38,8	2,1	-	83,8
Prírastky dlhodobého majetku	8	2,4	0,1	0,8	0,1	0,2	3,6
Prírastky nehmotného majetku		0,1	-	-	-	-	0,1
Investície spolu		35,0	35,5	158,9	7,5	0,2	237,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(5,2)	-	-	-	-	(5,2)
Predaj spolu		(5,2)	-	-	-	-	(5,2)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Výsledok hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2011:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedk	Spolu
Nájomné a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19							
- Kancelárske		27,4	0,4	-	7,9	-	-	35,7
- Maloobchodné		22,1	1,2	0,8	3,6	-	-	27,7
- Priemyselné		7,3	0,1	-	3,4	-	-	10,8
		56,8	1,7	0,8	14,9	-	-	74,2
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20							
- Kancelárske		(6,8)	(0,6)	(0,1)	(2,1)	-	-	(9,6)
- Maloobchodné		(6,2)	(0,2)	-	(1,2)	-	-	(7,6)
- Priemyselné		(1,5)	(0,3)	-	(0,9)	-	-	(2,7)
		(14,5)	(1,1)	(0,1)	(4,2)	-	-	(19,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		42,3	0,6	0,7	10,7	-	-	54,3
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9							
- Kancelárske		(6,0)	34,3	(0,7)	3,0	-	-	30,6
- Maloobchodné		13,2	16,7	(0,5)	(0,1)	(0,3)	-	29,0
- Priemyselné		(1,0)	2,2	(1,7)	-	(3,8)	-	(4,3)
		6,2	53,2	(2,9)	2,9	(4,1)	-	55,3
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými stranami	7, 23	-	3,5	-	-	-	-	3,5
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	2,4	-	-	-	-	2,4
Náklady na výstavbu a zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	(5,5)	-	-	-	-	(5,5)
		-	0,4	-	-	-	-	0,4
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	33,7	-	-	-	-	-	33,7
Nákladové úroky – tretie strany	25	(9,0)	(2,5)	-	(3,0)	-	-	(14,5)
		73,2	51,7	(2,2)	10,6	(4,1)	-	129,2
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	-	-	-	-	20,6	-	20,6
Náklady na pohonné hmoty		-	-	-	-	(4,6)	-	(4,6)
Zamestnanecké požitky	22	(1,9)	(5,9)	(3,2)	-	(7,1)	-	(18,1)
Odpisy a amortizácia		(0,4)	(1,2)	(1,3)	-	(3,3)	-	(6,2)
Ostatné prevádzkové náklady (okrem nákladov na zariadenie priestorov pre		(3,9)	(15,5)	(0,1)	(0,6)	(11,1)	(0,3)	(31,5)
Ostatné prevádzkové náklady – tretie strany		0,2	0,7	-	-	5,9	-	6,8
Ostatné prevádzkové náklady – spriaznené strany	7	-	0,3	-	0,9	-	-	1,2
Výnosové úroky prijaté od tretích strán	25	-	0,3	-	-	0,1	-	0,4
Výnosové úroky od spriaznených strán	7, 25	0,3	-	-	-	-	0,7	1,0
Nákladové úroky – spriaznené strany	7, 25	-	(0,5)	-	-	-	(0,5)	(1,0)
Kurzové zisky očistené o straty		(0,5)	(5,2)	0,1	-	-	-	(5,6)
Ostatné finančné výnosy		-	-	-	-	-	1,0	1,0
Ostatné finančné náklady		(0,8)	(0,3)	-	(0,1)	-	-	(1,2)
Výsledok segmentu		66,2	24,4	(6,7)	10,8	(3,6)	0,9	92,0
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	4,3	95,4	0,9	1,0	0,1	-	101,7
Prírastky dlhodobého hmotného majetku	8	-	1,1	0,5	-	1,7	-	3,3
Investície spolu		4,3	96,5	1,4	1,0	1,8	-	105,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(231,9)	-	-	-	(3,0)	-	(234,9)
Predaj spolu		(231,9)	-	-	-	(3,0)	-	(234,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2011:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností									
- Kancelárske	9	237,1	93,4	104,3	103,8	-	-	-	538,6
- Maloobchodné		218,3	-	38,3	30,6	3,2	-	-	290,4
- Priemyselné		76,7	-	8,3	31,1	51,1	-	-	167,2
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	257,1	257,1
Majetok spolu		532,1	93,4	150,9	165,5	54,3	-	257,1	1 253,3
Pôžičky od tretích strán – dlhodobé	17	(227,3)	-	-	(9,2)	(0,2)	-	-	(236,7)
Iné úvery od tretích strán – dlhodobé	17	-	-	-	(5,3)	-	-	-	(5,3)
Iné úvery od spriaznených strán – dlhodobé	7, 17	-	(0,5)	-	(2,5)	-	-	-	(3,0)
Pôžičky od tretích strán – krátkodobé	17	(10,8)	-	-	(102,0)	-	-	-	(112,8)
Odložené daňové záväzky - nepriradené	26	-	-	-	-	-	-	(57,5)	(57,5)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(101,2)	(101,2)
Záväzky spolu		(238,1)	(0,5)	-	(119,0)	(0,2)	-	(158,7)	(516,5)
Hodnota čistého majetku segment		294,0	92,9	150,9	46,5	54,1	-	98,4	736,8

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie

V mil. EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Ostatné krajiny	Spolu
Nájomné a podobný príjem	19	70,9	3,3	-	-	74,2
Priame prevádzkové náklady	20	(19,4)	(0,5)	-	-	(19,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		51,5	2,8	-	-	54,3
Zisk z precenenia	9	41,5	9,4	4,4	-	55,3
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	24	33,7	-	-	-	33,7
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými osobami	23	2,4	-	-	-	2,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	7, 23	3,5	-	-	-	3,5
Výnosy z predaja pohonných hmôt	21	20,6	-	-	-	20,6
Ostatné prevádzkové výnosy	23	4,0	-	-	-	4,0
Zisk z precenenia		4,0	-	-	-	4,0
Hrubý prevádzkový zisk		109,7	9,4	4,4	-	123,5
Investície do nehnuteľností využívané alebo voľné	9	657,5	40,1	-	-	697,6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	191,1	79,5	28,0	-	298,6
Dlhodobý hmotný majetok	8	32,5	0,4	0,7	0,2	33,8
Nehmotný majetok		2,5	-	-	-	2,5
Pohľadávky a úvery	11	10,9	0,8	-	2,1	13,8
Ostatný dlhodobý majetok	12	1,8	0,1	3,8	-	5,7
Celkový dlhodobý majetok		896,3	120,9	32,5	2,3	1 052,0
Odložené daňové záväzky - nepriradené	9	71,3	20,9	9,5	-	101,7
Ostatné nepriradené záväzky	8	2,5	-	0,6	0,2	3,3
Investície spolu		73,8	20,9	10,1	0,2	105,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9	234,9	-	-	-	234,9
Predaj spolu		234,9	-	-	-	234,9

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie len na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti je zverejnená v Poznámke č. 1.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 15 senior manažérov (2011: 14). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatkové stavy k 31. decembru 2012 sú uvedené nižšie.

K 31. decembru 2012 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	6,5	2,0	8,5
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,3	0,1	2,4
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	(0,6)
Závázky z obchodného styku a ostatné Závázky (Poznámka č.18)	(1,3)	(3,8)	(5,1)
<i>Z toho:</i>			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	(2,5)	(2,5)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2012 boli nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,7	-	0,7
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,4	4,4
Ostatné služby	(2,8)	(0,1)	(2,9)
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(3,1)	(3,1)
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na soc. poistenie)	-	(0,4)	(0,4)
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	3,7	3,7
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,2	-	0,2
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,1)	-	(0,1)

Hlavná entita Skupiny sa zaviazala zaplatiť senior manažérom Skupiny v rámci schémy vyplácania podielov zo zisku závisiacej od nárastu čistej hodnoty aktív (upravenej) sumu 0,7 mil. EUR za rok 2012 (2011: 0,9 mil. EUR). Keďže táto suma je splatná akcionárom a nepredstavuje platbu na základe podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Kompenzácia Predstavenstvu materskej spoločnosti predstavovala v roku 2012 0,7 mil. EUR (2011: 0,5 mil. EUR).

K 31. decembru 2012 Skupina eviduje zostatky pôžičiek členom predstavenstva vo výške 2,0 mil. EUR (2011: 2,9 mil. EUR).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila v roku 2012 a 2011 sú uvedené v Poznámke č. 16.

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

K 31. decembru 2011 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	9,8	2,9	12,7
Úvery a pohľadávky - dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,1	-	2,1
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,5)	(2,5)	(3,0)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky- krátkodobé (Poznámka č. 18)	(18,5)	(9,8)	(28,3)
Z toho:			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	(8,8)	(8,8)

Položky nákladov a výnosov so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	1,2	-	1,2
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	3,5	3,5
Ostatné služby	(2,0)	-	(2,0)
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(2,0)	(2,0)
Dlhodobé zamestnanecké výhody (sociálne poistenie)	-	(0,3)	(0,3)
Platby a základe podielov (Poznámka č. 22, Poznámka č. 2.24)	-	(2,0)	(2,0)
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	1,0	-	1,0
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,5)	(0,5)	(1,0)

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov	Spolu
Stav k decembru 2011					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	51,9
Oprávky a opravné položky	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	(18,1)
Zostatková hodnota	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Rok ukončený 31. decembra 2012					
Stav na začiatku obdobia	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Prírastky	-	-	-	3,6	3,6
Presuny	-	0,8	2,3	(3,1)	-
Úbytky	(0,2)	-	(0,1)	-	(0,3)
Odpisy	(1,7)	(0,3)	(3,6)	-	(5,6)
Stav na konci obdobia	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Stav k decembru 2012					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Zostatková hodnota	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5

K 31. decembru 2012 skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý majetok formou finančného prenájmu (kde spoločnosť je nájomcom).

K 31. decembru 2012 bolo na dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 13,2 mil. EUR (K 31. decembru 2011: 13,6 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka v súvislosti s úverom.

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov	Spolu
Stav k decembru 2010					
Obstarávacia cena	22,6	3,1	21,4	-	47,1
Oprávky a odpisy	(2,1)	(1,9)	(8,4)	-	(12,4)
Zostatková hodnota	20,5	1,2	13,0	-	34,7
Rok ukončený 31. decembra 2011					
Stav na začiatku obdobia	20,5	1,2	13,0	-	34,7
Prírastky	-	-	-	3,3	3,3
Presuny do investícií do nehnuteľností	(11,7)	-	-	-	(11,7)
Presuny z IP – vlastné kancelárie	13,6	-	-	-	13,6
Presuny	0,5	-	2,3	(2,8)	-
Úbytky	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Odpisy	(1,7)	(0,2)	(3,8)	-	(5,7)
Stav na konci obdobia	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Stav k decembru 2011					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	51,9
Oprávky a opravné položky	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	(18,1)
Zostatková hodnota	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8

9 Investície do nehnuteľností

V mil. EUR	2012		2011	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	298,6	697,6	362,7	718,4
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	183,3	-	96,9	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami (Poznámka č. 28)	38,2	-	-	-
Následné výdaje na investície do nehnuteľností	-	11,9	-	4,8
Presuny z realizovaných do používaných	(65,2)	65,2	(183,7)	183,7
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	-	14,0
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	(13,6)	-
Presuny do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj (Poznámka č. 14)	-	(73,2)	-	-
Predaje	(4,9)	(0,3)	(3,0)	(231,9)
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľnosti dokončené počas roka	1,0	-	32,4	-
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	55,5	(11,0)	13,8	9,1
Dopad prepočtu na menu prezentácie	9,1	1,0	(6,9)	(0,5)
Reálna hodnota k 31. decembru	515,6	691,2	298,6	697,6

Niektoré prevádzkové prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takýto operatívny prenájom sa účtuje ako finančný prenájom. K 31. decembru 2012 predstavovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností 18,8 mil. EUR (2011: 31,8 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote na základe poradenstva nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má súčasné skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2012: 98,0% nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2011: 98,5%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Poznámke č. 2.5 a 3.

K 31. decembru 2012 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 781,2 mil. EUR (31. december 2011: 696,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému účtovaniu majetku a záväzkov vykázaných ako samostatný majetok a záväzky a takisto boli upravené aj náklady na dokončenie výstavby nehnuteľnosti ocenených "ako keby boli dokončené". Zosúladenie medzi získaným a upraveným ocenením v účtovnej závierke:

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Získané ocenenia		1 319,4	1 033,3
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – Hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(5,5)	(5,4)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)		(14,4)	(13,6)
Mínus: budúce náklady na výstavbu a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené na báze "ako keby boli dokončené")		(6,8)	(7,1)
Mínus: pohľadávky z indexácie nájmu	11(a)	(9,4)	(11,0)
Mínus: presuny do skupín na predaj klasifikovaných ako nehnuteľnosti držané na predaj	14	(76,5)	-
Reálna hodnota k 31. decembru		1 206,8	996,2

10 Spoločne kontrolované subjekty

V roku 2012 predala Skupina 25% svojho podielu v spoločne kontrolovanom subjekte Hotel Šachtička, a.s. K 31. decembru 2012 si Skupina ponechala 50% podiel na Hoteli Šachtička, a.s. o ktorom účtuje metódou pomernej konsolidácie.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ným vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá je právnym vlastníkom nehnuteľnosti predstavujúcej hotel.

V roku 2011 predala Skupina svoj 50% podiel v spoločnosti AUPARK a.s. svojmu partnerovi v spoločne kontrolovanom subjekte, spoločnosti UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L.

Nasledujúce sumy predstavujú podiel Skupiny na majetku a záväzkoch a na výnosoch a hospodárskom výsledku spoločného podniku, ktoré sú vykázané v súvahe a výkaze súhrnného zisku:

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
Aktíva:		
Dlhodobý majetok	4,9	4,9
Krátkodobý majetok	0,7	0,4
Pasíva:		
Dlhodobé záväzky	(1,3)	(0,6)
Krátkodobé záväzky	(0,4)	(0,3)
Čisté aktíva	3,9	4,4
	2012	2011
Príjem z prenájmu	0,4	11,8
Precenenie investícií do nehnuteľností (strata) / zisk	(0,5)	3,7
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	-	(2,7)
Ostatné výnosy	0,1	-
Ostatné náklady	(0,1)	(1,3)
Daň z príjmov	-	(1,0)
Zisk/(strata) za obdobie	(0,1)	10,5

K 31. decembru 2012 ani k 31. decembru 2011 neexistuje spoločný podnik podmienené záväzky ani významné kapitálové záväzky.

11 Pohľadávky a úvery

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z indexácie nájmu	(a)	9,4	11,0
Ostatný dlhodobý majetok		-	0,7
Pôžičky spriazneným osobám - dlhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	2,4	2,1
Pohľadávky a úvery spolu		11,8	13,8

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa kvality úveru:

- Pohľadávky z indexácie nájmu vo výške 9,4 mil. EUR (31. december 2011: 11,0 mil. EUR) predstavujú pohľadávky vzťahujúce sa na nadobudnuté avšak nefakturované príjmy z indexácie nájomného splatného nájomníkmi – Poznámka 2.9. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné rôznymi nájomcami, kde má Skupina možnosť ich vystaňovania v prípade neplnenia.
- Skupina poskytla pôžičky spriazneným osobám vo výške 2,4 mil. EUR k 31. decembru 2012 (31. december 2011: 2,1 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti, ani nie sú znehodnotené. Pôžičky k 31. decembru 2012 boli poskytnuté za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 8,0% až 10,9%.

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	1,1	5,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		1,1	5,7

(a) K 31. decembru 2012, sa suma 0,8 mil. EUR vzťahovala na preddavky na pozemky na Slovensku, ktoré budú nadobudnuté v roku 2013. K 31. decembru 2011, sa suma 5,4 mil. EUR vzťahovala na preddavky na pozemky v Poľsku a na Slovensku.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám		17,0	14,6
Príjmy budúcich období z prenájmu		2,5	2,2
Ostatné pohľadávky	(a)	-	10,7
Znížené o opravnú položku		(1,1)	(1,0)
		18,4	26,5
Ostatné finančné pohľadávky		3,3	1,4
		21,7	27,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		4,7	10,5
Pôžičky spriazneným osobám	(b)	3,8	2,2
Pohľadávky a ostatné pohľadávky voči spriazneným	7	8,5	12,7
Finančný majetok spolu		30,2	40,6
Pohľadávka z titulu DPH		8,1	11,3
Preddavky		0,6	0,8
Pohľadávky a ostatné pohľadávky		38,9	52,7

(a) Ostatné pohľadávky voči UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L. sa týkali predaja podielu bez kontrolného vplyvu v spoločne kontrolovanom subjekte.

(b) Úvery a pôžičky sa poskytujú za nasledovných podmienok – úroková miera: 3,5% - 6,9% (2011: 8% - 14,9%).

Účtovné hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok Skupiny sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
EUR	36,6	47,7
CZK	2,8	3,1
PLN	0,6	2,9
Mínus opravná položka	(1,1)	(1,0)
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu	38,9	52,7

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Pohyb opravnej položky k pohľadávam z obchodného styku

<i>V mil. EUR</i>	2012	2011
Opravná položka k 1. januáru	1,0	0,7
Dodatočná opravná položka	0,1	0,3
Opravná položka k 31. decembru	1,1	1,0

Zabezpečené pohľadávky voči tretím stranám:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,7	2,5
- finančnými zárukami	2,2	2,1
Spolu	3,9	4,6

Vedenie posudzuje zaradenie majetku a skupín finančných nástrojov do príslušných tried, pričom zohľadňuje charakter a riziká týchto finančných nástrojov. Minimálne, odlišuje nástroje ocenené v zostatkovej hodnote od nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou a takisto za samostatnú kategóriu považuje finančné nástroje, ktoré sú mimo rozsahu IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejnenia.

Finančný efekt majetku držaného ako záruka sa prezentuje osobitným zverejnením hodnôt kolaterálu u (i) tých pohľadávok, kde sa kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie rovnajú účtovnej hodnote, alebo sú vyššie ako účtovná hodnota kolaterálu (“majetok s nadhodnoteným kolaterálom”) a (ii) pohľadávky, kde je kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie nižšie než účtovná hodnota pohľadávky (“majetok s podhodnoteným kolaterálom”).

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	4,9	4,5	2,9

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,5	5,4	4,5	3,1

Kolaterál sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade neplnenia zo strany klienta.

K 31. decembru 2012 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky v hodnote 17,0 mil. EUR ako zábezpeku za úvery (2011: 14,6 mil. EUR).

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek Spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	3,9	-	-	3,9
Nezabezpečené pohľadávky	9,5	7,1	4,7	21,3
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti – spolu:	13,4	7,1	4,7	25,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	0,7
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	6,1	-	-	6,1
Znížené o opravnú položku	(1,1)	-	-	(1,1)
Spolu	18,4	7,1	4,7	30,2

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek Spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Iné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti :</i>					
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	4,6	-	-	-	4,6
Nezabezpečené pohľadávky	4,8	3,6	10,5	10,7	29,6
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu	9,4	3,6	10,5	10,7	34,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	4,3	-	-	-	4,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1,0	-	-	-	1,0
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	-	0,6
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	7,4	-	-	-	7,4
Znížené o opravnú položku	(1,0)	-	-	-	(1,0)
Spolu	15,8	3,6	10,5	10,7	40,6

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je štatút po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ktoré sú klasifikované ako znehodnotené na báze individuálneho posúdenia.

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sa týkajú rôznych nájomcov a Skupina má možnosť vystaňovať neplatiacich nájomníkov. Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú splatné od členov vedenie Skupiny takisto ako väčšina ostatných finančných pohľadávok.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku a pohľadávkami voči členom kľúčového vedenia Skupina nezaznamenala významnú koncentráciu rizika, pretože Skupina má veľký počet klientov.

14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

K 31. decembru 2012 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dcérskej spoločnosti Apollo Business Center IV a. s. ako držané na predaj. K 31. decembru 2012 boli rokovania s potenciálnym kupcom v pokročilom štádiu. Očakáva sa, že transakcia bude dokončená v máji 2013.

Významné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Investície do nehnuteľností	73,2	-
Ostatný dlhodobý majetok	3,3	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,5	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,0	-
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	78,0	-

Investície do nehnuteľností sa oceňujú každoročne 31. decembra reálnou hodnotou na základe poradenstva kvalifikovaného, nezávislého znalca z odboru oceňovania, ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady, sa pri stanovení reálnej hodnoty uplatňujú, sú uvedené v Poznámke č. 2.5 and 3.

Významné triedy majetku a záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Dlhodobé pôžičky	(22,9)	-
Odložený daňový záväzok	(7,6)	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(0,5)	-
Krátkodobé pôžičky	(0,9)	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(1,2)	-
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj - spolu	(33,1)	-

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	43,9	130,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	11,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	47,6	141,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Efektívna úroková miera na bankové vklady je 0,15% až 2,66% (2011: od 0,022% do 0,838%) a v priemere 2,04% (2011: 0,185%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 7 dní (2011: 15 dní).

K 31. decembru 2012 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii pre použitie Skupinou, s výnimkou peňažných prostriedkov, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať, vo výške 1,5 mil. EUR (2011: 0,6 mil. EUR).

Žiadne zostatky na bankových účtoch a termínovaných vkladoch nie sú po lehote splatnosti ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladoch je nasledujúci:

	31. december 2012		31. december 2011	
V mil. EUR	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating Spoločnosťou</i>				
- Banky s ratingom 1	33,8	0,6	124,1	9,6
- Banky s ratingom 2	3,0	2,6	0,7	0,4
- Banky s ratingom 3	0,8	-	1,5	-
- Banky nehodnotené	5,8	0,5	3,5	1,6
Spolu	43,4	3,7	129,8	11,6

Poznámka: Spoločnosť klasifikuje banky nasledovne:

Banky s ratingom 1: Rating podľa Moody's A1, A2, A3 alebo rating podľa Fitch A+, A, A-

Banky s ratingom 2: Rating podľa Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-

Banky s ratingom 3: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating podľa Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. decembru 2012 a 2011 nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzené účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 31. decembru 2012	12 500	12 500	660 587 500	660 600 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 akcií s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie dividend dcérskymi spoločnosťami. Tieto obmedzenia sa väčšinou viažu na finančné kovenanty ako je pomer dlhovej služby alebo pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti.

Schválené a vyplatené dividendy počas roka:

V mil. EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu	2012	2011
Dividendy splatné k 1. januáru		
Dividendy schválené počas roka*	-	-
Dividendy vyplatené počas roka	13,8 (13,8)	19,7 (19,7)
Dividendy splatné k 31. decembru	-	-
Schválené dividendy na akciu počas roka v EUR	1 104,0	1 576,0

* Zverejnené sumy sa týkajú netto sumy v hotovosti vyplatenej akcionárom.

V roku 2012 Skupina prijala kapitálový vklad od bezprostrednej materskej spoločnosti vo výške 17 mil. EUR.

17 Úvery a pôžičky

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Dlhodobé		
Bankové úvery	334,3	236,7
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčového manažmentu (Poznámka č. 7)	0,6	3,0
Ostatné dlhy (a)	14,7	5,3
	349,6	245,0
Krátkodobé		
Bankové úvery	104,9	112,8
	104,9	112,8
Úvery a pôžičky spolu	454,5	357,8

(a) Vklady tretích strán do Fondu, (Poznámka č. 1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

Všetky pôžičky a úvery Skupiny sú denominované v EUR.

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek:

<i>V mil. EUR</i>	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálna hodnota k 31. decembru	
	2012	2011	2012	2011
Bankové úvery	334,3	236,7	327,7	234,5
Ostatné dlhy	14,7	5,3	14,7	5,6
Ostatné úvery a pôžičky – spriaznené osoby	0,6	3,0	0,6	3,1
Dlhodobé úvery a pôžičky	349,6	245,0	343,0	243,2

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke č. 32.

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote.

i) *Bankové úvery*

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Krátkodobé	104,9	112,8
Splatnosť 1 až 2 roky	48,4	37,8
Splatnosť 2 až 5 rokov	285,9	177,4
Splatnosť viac než 5 rokov	-	21,5
	334,3	236,7
Bankové úvery spolu	439,2	349,5

Vystavenie úverov Skupiny riziku zmien úrokovej miery a zmluvných dátumov precenenia sú k dátumu súvahy nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
6 mesiacov a menej	417,3	329,9
6 – 12 mesiacov	21,9	19,6
Bankové úvery spolu	439,2	349,5

Skupina má nasledujúce nečerpané úvery:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Premenlivá sadzba:		
- splatnosť do jedného roka	27,6	-
- splatnosť viac než jeden rok	12,0	29,3
Nečerpané úvery spolu	39,6	29,3

Na investície do nehnuteľností (Poznámka č. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti s úvermi vo výške 439,2 mil. EUR (2011: 349,2 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú koeficient maximálnej výšky úveru k hodnote od 60% do 70% (2011: 60% do 75%) a minimálny koeficient krytia dlhovej služby od 1,05 do 1,25 (2011: 1,05 do 1,25).

V roku 2012 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina plnila všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu neplnenia alebo porušenia podmienok, Okrem toho, po 31. decembri 2012 do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina refinancovala 64,0 mil. EUR krátkodobých úverov k 31. decembru 2012 (2011: 30,2 mil. EUR).

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

ii) Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu

<i>V mil, EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Krátkodobé		-	-
Splatnosť 1 až 2 roky		-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov		-	2,5
Splatnosť viac než 5 rokov		0,6	0,5
		0,6	3,0
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu	7	0,6	3,0

V roku 2012 predstavovali úrokové sadzby na úvery poskytnuté od spriaznených osôb 7% (2011 : 7%).

iii) Ostatné dlhy

<i>V mil, EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Krátkodobé	-	-
Splatnosť 1 až 2 roky	-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov	14,7	5,3
Splatnosť viac než 5 rokov	-	-
Úvery spolu	14,7	5,3

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Dlhodobé			
Závazok z finančného leasingu ⁽¹⁾		5,6	6,1
Finančné záväzky – dlhodobé			
		5,6	6,1
Ostatné dlhodobé záväzky		9,1	9,1
Ostatné dlhodobé záväzky – spriaznené osoby	7	0,9	-
Ostatné záväzky – dlhodobé			
		15,6	15,2
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku		12,7	3,6
Závazky z výstavby nehnuteľností		17,9	20,7
Časovo rozlíšené záväzky		2,0	2,9
Ostatné záväzky		3,1	1,5
Finančné záväzky voči tretím stranám – krátkodobé			
		35,7	28,7
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám		2,1	0,7
Ostatné záväzky voči spriazneným osobám		0,5	18,8
Finančné záväzky voči spriazneným osobám – krátkodobé			
	7	2,6	19,5
Krátkodobé finančné záväzky spolu			
		38,3	48,2
Výnosy z prenájmu týkajúce sa budúcich období		13,2	14,1
Platby na základe akcií spriazneným osobám	7	2,5	8,8
Budúce výdavky na zamestnanecké výhody		1,3	0,9
Ostatné splatné dane a poplatky		0,3	-
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky		1,8	1,6
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu – krátkodobé			
		57,4	73,6
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu			
		73,0	88,8

(1) Splatnosť záväzkov z prenájmu:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Krátkodobé		
Splatnosť 1 až 2 roky	-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov	5,6	6,1
Splatnosť viac než 5 rokov	-	-
Spolu		
	5,6	6,1

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z obchodného styku sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Dlhodobé		
EUR	9,9	9,1
CZK	5,7	6,1
Krátkodobé		
EUR	42,7	72,1
CZK	3,3	1,4
HUF	0,2	-
PLN	11,2	0,1
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	73,0	88,8

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného prenájmu, záväzkov z výstavby nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom a ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností

<i>V mil. EUR</i>	2012	2011
Príjem z prenájmu – kancelárie	32,9	35,7
Príjem z prenájmu – maloobchod	25,5	27,7
Príjem z prenájmu – priemysel	10,9	10,8
Výnosy spolu	69,3	74,2

V prípadoch, kde Skupina je prenajímateľom sú budúce minimálne platby splatné Skupine na základe neodvolateľného operatívneho prenájmu nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Najneskôr do 1 roka	40,6	42,3
1 – 5 rokov	123,9	141,1
5 rokov a viac	68,0	103,2
Platby z operatívneho prenájmu spolu	232,5	286,6

Príjmy Skupiny z prenájmu zahŕňajú príjem na základe hospodárskeho výsledku, ktorý závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených platbách, pretože Skupina nebola schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové podmienené platby vykázané v roku ako príjem Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,2 mil. EUR (2011: 0,5 mil. EUR).

Podmienené platby sa vypočítajú na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobené zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj v súčasnosti očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností

V mil. EUR	2012	2011
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi príjem z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	(0,6)	(0,8)
Opravy a údržba	(1,0)	(0,9)
Náklady na sieťové služby	(10,0)	(9,4)
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(8,0)	(7,3)
Daň z nehnuteľností	(1,0)	(0,9)
Ostatné náklady	(0,2)	(0,6)
Spolu	(20,8)	(19,9)

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

V mil. EUR	2012	2011
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – predaj lístkov	13,4	13,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté samosprávnym krajom	7,4	6,7
Ostatné súvisiace výnosy	-	0,2
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	20,8	20,6

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu, Dotácie poskytnuté krajskou samosprávou sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

22 Zamestnanecké požitky

V mil. EUR	2012	2011
Platy a mzdy	(20,6)	(15,0)
Platby na základe akcií	(a) 7,0	(2,0)
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	(1,0)	(1,1)
Zamestnanecké požitky spolu	(14,6)	(18,1)

(a) Zamestnanecké požitky v roku 2012 boli vo veľkej miere ovplyvnené precenením programu zamestnaneckých požitkov v hodnote 7,7 mil. EUR.

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej činnosti a verejnej doprave bol nasledujúci (prepočítaný počet zamestnancov):

	2012	2011
Realitná činnosť	337	272
Autobusová doprava	478	495
Počet zamestnancov spolu	815	767

23 Prevádzkové výnosy a náklady

V mil. EUR	2012	2011
Stavebné služby	(5,1)	(5,5)
Ostatné služby	(24,7)	(19,7)
Náklady na energie	(1,0)	(0,4)
Spotreba materiálu	(1,8)	(1,7)
Ostatné dane a poplatky	(0,9)	(0,7)
Náklady na predaj zásob	(0,3)	(0,9)
Náklady na predaj pohonných hmôt	(0,8)	(3,7)
Audítorské poplatky	(0,3)	(0,3)
Ostatné	(1,4)	(4,1)
Prevádzkové náklady spolu	(36,3)	(37,0)
Stavebné služby so sponzenými osobami	4,4	3,5
Zariadenie priestorov pre nájomcov	1,0	2,4
Predaj služieb	1,9	0,6
Predaj pohonných hmôt	0,9	4,0
Predaj zásob	0,4	1,0
Ostatné prevádzkové výnosy	3,4	2,4
Ostatné prevádzkové výnosy	12,0	13,9
Celkové prevádzkové náklady po odpočítaní prevádzkových výnosov	(24,3)	(23,1)

24 Zisk/strata z predaja majetku

V roku 2012 Skupina nepredala žiadnu dcérsku spoločnosť. Vo finančnom roku 2011 predala Skupina akcie v troch dcérskych spoločnostiach – 100% podiel v AUPARK Tower Bratislava s. r. o. spoločnosti Office - APT s. r. o., zvyšný 50%-ný podiel v spoločnosti AUPARK a.s. a 100%-ný podiel v spoločnosti AUPARK Bratislava, spol. s r.o. spoločnosti UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L. V roku 2011, zisk z predaja dcérskych spoločností predstavoval:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

V mil. EUR	AUPARK Tower Bratislava s. r. o.	AUPARK a.s. a AUPARK Bratislava, spol. s r. o.	2011 spolu
Využívané investície do nehnuteľností	83,2	154,2	237,4
Odložený daňový záväzok	(9,7)	(21,6)	(31,3)
Externý dlh	(52,6)	(33,6)	(86,2)
Čistý pracovný kapitál	(0,1)	2,1	2,0
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,4	4,7	6,1
Čistá hodnota majetku	20,8	101,1	121,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	9,7	24,0	33,7
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	30,5	125,1	155,6
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(1,4)	(4,7)	(6,1)
Peňažné prostriedky prijaté v roku 2012	-	(10,7)	(10,7)
Peňažné prostriedky prijaté v roku 2011	29,1	109,7	138,8

*IFRS vyžaduje, aby sa odložený daňový záväzok vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plnej výške, Investor, ktorý kúpil dcérsku spoločnosť od Skupiny nezohľadnil v kúpnej cene plnú výšku účtovnej hodnoty odloženého daňového záväzku.

25 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky pozostávajú z:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	2012	2011
Výnosové úroky – tretie strany		0,5	0,4
Výnosové úroky – spriaznené osoby	7	0,2	1,0
Výnosové úroky spolu		0,7	1,4
Nákladové úroky – tretie strany		(12,9)	(14,5)
Nákladové úroky – spriaznené osoby	7	(0,1)	(1,0)
Nákladové úroky spolu		(13,0)	(15,5)
Nákladové úroky znížené o výnosové úroky		(12,3)	(14,1)

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov:

<i>V mil. EUR</i>	2012	2011
Splatná daň	(1,5)	(3,4)
Odložená daň	(7,9)	(1,9)
Daň z príjmov – náklad	(9,4)	(5,3)

Zosúladenie medzi očakávanou a skutočnou výškou dane:

<i>V mil. EUR</i>	2012	2011
Zisk pred zdanením	62,6	92,0
Teoretická daň pri sadzbe dane (2012: 19%; 2011: 19%)	(11,9)	(17,5)
Dopad na daň daňovo neuznatelných položiek a nepodliehajúcich dani:		
- Príjem oslobodený od dane	10,6	11,9
- Položky podliehajúce dani	(0,3)	(0,4)
Umorenie daňovej straty	1,9	0,7
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 19% na 23% platnej od roku 2013)	(9,7)	-
Daň z príjmov – výnos/(náklad)	(9,4)	(5,3)

Skupina aplikuje 19% ako platnú sadzbu dane pre výpočet výšky teoretickej dane, pretože toto je sadzba platná na Slovensku, v Českej republike a Poľsku, kde sídli väčšina prevádzok Skupiny.

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Rozdiely medzi IFRS a platnou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou, Dopad pohybu týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie, Lehota na možnosť umorenia nevyužitých daňových strát, ktoré vznikli v roku 2011 a 2012 vo výške 18,6 mil. EUR, uplynie o 6 a 7 rokov.

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2012	Účtované na t'archu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Prevod majetku držaného na predaj	31. december 2012
Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov				
Investície do nehnuteľností	(61,0)	(15,1)	8,1	(68,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	5,6	8,3	(0,5)	13,4
Dlhodobý hmotný majetok	(0,8)	(0,5)	-	(1,3)
Ostatné	0,1	(0,6)	-	(0,5)
Odložený daňový (záväzok) netto	(57,5)	(7,9)	7,6	(57,8)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny daňové straty a daňové pohľadávky z bežnej dane odlišných spoločností v Skupine sa nemôžu započítať voči záväzkom z bežnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v skupine, Preto môže vzniknúť daň aj v prípade konsolidovanej daňovej straty, Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len ak sa vzťahujú na ten istý subjekt.

Daňový efekt pohybu dočasných rozdielov za rok ukončený 31. decembra 2011:

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2011	Účtované na t'archu/ (v prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	31. december 2011
Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov				
Investície do nehnuteľností	(87,8)	(4,5)	31,3	(61,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	2,2	3,4	-	5,6
Dlhodobý hmotný majetok	(1,4)	0,6	-	(0,8)
Ostatné	1,5	(1,4)	-	0,1
Odložený daňový (záväzok) netto	(86,9)	(1,9)	31,3	(57,5)

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 57,8 mil. EUR (2011: 57,5 mil. EUR) sa vykryštalizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva, Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a častým zmenám, Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu manažmentu uplatňovanú pri transakciách a činnostiach Skupiny.

Skupina zahŕňa spoločnosti zriadené mimo Slovenskej republiky. Daňové záväzky Skupiny sa stanovujú na základe predpokladu, že tieto spoločnosti nepodliehajú daňovej legislatíve na Slovensku, pretože tu nemajú stálu prevádzkareň. Slovenské daňové zákony neposkytujú podrobné pravidlá zdanenia zahraničných spoločností. Je možné, že v dôsledku vývoja interpretácie týchto pravidiel a zmien v prístupe daňových orgánov, môže byť štatút nezdaniteľnosti niektorých, respektíve všetkých zahraničných spoločností v Skupine spochybnený. Dopad takejto situácie nie je možné spoľahlivo odhadnúť, avšak môže byť významný pre finančnú situáciu a celkovú prevádzku subjektu.

27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká (Pokračovanie)

Záväzky z investičnej výstavby, Zmluvné povinnosti kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností predstavovali k 31. decembru 2012 sumu 31,8 mil. EUR (2011: 147,4 mil. EUR), Z tejto sumy, bude 13,8 mil. EUR financovaných externými úvermi, Skupina už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami, Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na krytie ich krytie ako aj na krytie podobných záväzkov.

28 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)

Keďže akvizície spoločností neboli zaúčtované ako podnikové kombinácie a v čase transakcie nemali vplyv ani na účtovný ani na zdaniteľný zisk, uplatňuje sa výnimka pri prvotnom vykazovaní podľa IAS 12, "Daň z príjmov".

Výška majetku a záväzkov vykázaných v konsolidovanej súvahe v deň akvizície bola v roku 2012 nasledujúca:

	Obstaranie majetku			Spolu
	Real Estate Metronom s.r.o.	Riga Office East s.r.o.	Postepu 14 Sp. z o.o.	
Investície do nehnuteľností	10,0	15,0	13,2	38,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1	-	-	0,1
Celková úhrada v hotovosti	10,1	15,0	13,2	38,3
Zníženie o: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty obstaranej dcérskej spoločnosti	(0,1)	-	-	(0,1)
Zníženie o: nesplatenú časť kúpnej ceny	-	-	(6,7)	(6,7)
Výdaj peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na akvizíciu	10,0	15,0	6,5	31,5

Vedenie je toho názoru, že akvizícia predstavuje obstaranie skupiny čistého majetku a nie podniku, ako je definované v IFRS 3, "Podnikové kombinácie", pretože pred akvizíciou mali dcérske spoločnosti nehnuteľnosti, ktoré prenajímali v rámci jedného alebo viacerých operatívnych prenájmov. Preto Skupina pri prvotnom vykazovaní klasifikovala dlhodobý majetok ako investície do nehnuteľností.

29 Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu

V roku 2011 kúpila Skupina 49,75% podiel v dcérskej spoločnosti ISTROCENTRUM a. s. za 12,5 mil. EUR od spríaznenej strany. Keďže nedošlo k strate kontroly, znížila predajná cena nerozdelený zisk Skupiny ako je uvedené v Konsolidovanom výkaze zmien vlastného imania.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizika v Skupina je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom funkcie riadenia rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Funkcia riadenia prevádzkového rizika a právneho rizika zabezpečuje náležité fungovanie interných predpisov a postupov na minimalizáciu prevádzkového a právneho rizika.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo predstavuje riziko že jedna strana zmluvy o finančnom nástroji spôsobí finančnú stratu druhej strane tým, že si nespĺní svoju finančnú povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku toho, že na základe pohľadávok Skupiny z prenájmu a z iných transakcií s protistranami dochádza k vzniku finančného majetku.

30 Riadenie finančného rizika (Pokračovanie)

Maximálne vystavenie úverovému riziku Skupinou, podľa triedy majetku:

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky a úvery (Poznámka č. 11)		
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	9,4	11,7
Úvery poskytnuté spriazneným osobám	2,4	2,1
Ostaný krátkodobý majetok	1,1	0,9
	12,9	14,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)		
Pohľadávky z obchodného styku, vrátane príjmov z prenájmu budúcich období	18,4	26,5
Ostatné finančné pohľadávky vrátane finančných pohľadávok voči	7,1	3,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – spriaznené strany	4,7	10,5
	30,2	40,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)		
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	43,9	130,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	11,6
	47,6	141,8
Deriváty a iný finančný majetok	0,2	2,1
Celkové maximálne vystavenie sa riziku	90,9	199,2

Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, stanovením limitu na úroveň akceptovateľného rizika v súvislosti s protistranami alebo skupinami protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úverového rizika. Riziká sa cyklicky monitorujú a raz za rok sa posudzujú.

Vedenie má zavedené dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu používa Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Vedenie preto považuje za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku ako je uvedené v Poznámke č. 13.

Koncentrácia úverového rizika

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 19 bankách, ale väčšina zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2012 uložených v 4 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na účte peňažných prostriedkov s bankami za akceptovateľné. Analýza podľa úverovej kvality (rating banky) je uvedená v Poznámke č. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vzniká v súvislosti s otvorenými pozíciami (a) v zahraničnej mene, (b) úročeným majetkom a záväzkami a (c) podielovými investíciami, z ktorých všetky sú vystavené všeobecným aj špecifickým pohybom na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy, vedenie si je vedomé zvyšujúcej sa miere vystavenia kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého a maďarského forintu. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Z tohto dôvodu boli prijaté interné zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie zostavilo zásady, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti v Skupine riadili kurzové riziko v spolupráci so skupinovým finančným oddelením. Na riadení kurzového rizika spojeného s budúcimi obchodnými transakciami a vykázaným majetkom a záväzkami používajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má k náležitému riadeniu peňažných prostriedkov a zabráneniu strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené do rôznych krajín. Záväzky vyplývajúce z derivátov predstavujú 0,2 mil. EUR (2011: 2,1 mil. EUR).

30 Riadenie finančného rizika (Pokračovanie)

Úrokové riziko. Skupina je vystavená riziku fluktuácie trhových úrokových mier, ktoré vplýva na jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi. Úvery s rôznymi úrokovými mierami vystavujú Skupinu úrokovému riziku, ktoré je čiastočne vyrovnané peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Tabuľka nižšie sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Tabuľka prezentuje agregované hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu precenenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý je skorší.

<i>V mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2012			
Peňažný finančný majetok spolu	79,1	11,8	90,9
Peňažný finančné záväzky spolu	(477,5)	(20,9)	(498,4)
Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2012			
	(398,4)	(9,1)	(407,5)
31. december 2011			
Peňažný finančný majetok spolu	194,5	11,7	206,2
Peňažné finančné záväzky spolu	(380,9)	(23,5)	(404,4)
Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2011			
	(186,4)	(11,8)	(198,2)

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu nižšie, než počas roka ukončeného 31. decembra 2012 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za účtovné obdobie o 1,1 mil. EUR vyšší (2011: o 1,5 mil. EUR), najmä v dôsledku nižších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní, by bolo o 0,9 mil. EUR (2011: 1,2 mil. EUR) vyššie.

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu vyššie, než počas roka ukončeného 31. decembra 2012 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za účtovné obdobie o 1,1 mil. EUR nižší (2011: o 1,5 mil. EUR), najmä v dôsledku vyšších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní, by bolo o 0,9 mil. EUR (2011: 1,2 mil. EUR) nižšie.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 31. decembru 2012 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, kde sumy sú sumy založené na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma fixovaná, stanoví sa zverejnená suma na základe podmienok existujúcich ku dátumu vykazovania. Platby v cudzej mene sú prekonvertované s použitím aktuálneho výmenného kurzu k dátumu súvahy.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina a budúce úrokové náklady)	115,5	59,6	324,9	-	500,0
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,6	-	5,6
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	38,3	-	-	-	38,3
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu					
	153,8	59,6	330,5	-	543,9

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2011:

V mil. EUR	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Závazky					
Úvery a pôžičky (istina a budúce úrokové náklady)	122,2	46,5	215,3	23,4	407,4
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	6,1	-	6,1
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	48,2	-	-	-	48,2
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu	170,4	46,5	221,4	23,4	461,7

Manažment priebežne posudzuje trojročnú predpoveď peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (bez činnosti prevádzkovania autobusovej dopravy). Predpovede na rok 2013 poukazujú na pozitívne peňažné toky z prenájmu nehnuteľností po odpočítaní nákladov na nehnuteľnosti a všeobecných prevádzkových nákladov Skupiny, približne vo výške 21,2 mil. EUR. Spolu s existujúcimi zostatkami na účtoch peňažných prostriedkov bude táto suma dostatočná na pokrytie finančných záväzkov Skupiny v roku 2013. Okrem toho sa počas prvých štyroch mesiacov roku 2013 podarilo Skupine získať nové financovanie vo výške 83,6 mil. EUR v súvislosti s niektorými nehnuteľnosťami vo výstavbe, vrátane úspešného refinancovania administratívneho komplexu City Business Center I, a II, v Bratislave, vo výške 64,5 mil. EUR v januári 2013. Do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky mala Skupina k dispozícii ďalších 44,6 mil. EUR vo forme podpísaných ale nečerpaných úverových linkách. Manažment je presvedčený, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Zámerom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečiť návratnosť pre akcionárov a výhody pre ďalších vlastníkov a udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať, resp. upraviť štruktúru kapitálu môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok a znížiť dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v odvetví, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku, Skupina vypočíta čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne.

V mil. EUR	Poznámka	31 december 2012	31 december 2011
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		778,8	719,5
Upravené o			
plus: Odložené záväzky na daň z príjmov	26	65,4	57,5
plus: Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	2,1	27,3
Mínus: Pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	(2,7)	(9,2)
Čistá hodnota majetku (upravená)		843,6	795,1

Skupina tiež riadi pomer čistého dlhu. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Poznámka č. 17a) mínus peňažné prostriedky a majetok Skupiny spolu. V roku 2012, bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého dlhu v rozpätí 25-35%. Ako je uvedené v tabuľke nižšie, tento pomer Skupiny bol koncom roka 2011 a 2012 pri dolnej hranici cieľového rozpätia. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady pre to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	414,4	207,7
Majetok spolu	1 440,4	1 253,3
Čistý dlhový pomer	28,8%	16,6%

32 Reálna hodnota finančných nástrojov

Reálna hodnota finančných nástrojov je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je dokumentovaná aktívnymi cenami na trhu. Odhad reálnej hodnoty finančného nástroje uskutočňuje Skupina, pričom používa dostupné trhové informácie, ak sú k dispozícii, a vhodné oceňovacie metódy opísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj úsudok.

Finančný majetok ocenený zostatkovou hodnotou. Reálna hodnota nástrojov zvyčajne predstavuje ich účtovnú hodnotu. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s fixnou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, o ktorých sa predpokladá, že budú prijaté a budú diskontované súčasnou úrokovou sadzbou v prípade nových nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené zostatkovou hodnotou. Za predpokladu, že úvery majú variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa nezmenilo, súčasná hodnota diskontovaných nákladov sa približne rovná ich reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po oznamovacej lehote („záväzky na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požiadať o jej zaplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 2,96% p.a. (2011: 3,76% p.a.). Viď Poznámku č. 17, týkajúcu sa odhadu reálnych hodnôt úverov a pôžičiek. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Derivátové finančné nástroje. Všetky derivátové finančné nástroje sú ocenené reálnou hodnotou v rámci aktív, v prípade, že reálna hodnota je pozitívna a ako záväzok, ak je reálna hodnota negatívna, Reálna hodnota sa stanoví na základe zisťiteľných vstupov na finančných trhoch (vstupy Úrovne 2).

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania, IAS 39, *Finančné nástroje: Vykazovanie a ocenenie*, klasifikuje finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti (d) finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu („FVTPL“), finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu má dve podkategórie (i) majetok tak označený pri prvotnom vykazovaní, a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie. Nasledujúca tabuľka uvádza odsúhlasenie tried finančného majetku s týmito kategóriami.

K 31. decembru 2012 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
MAJETOK				
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	18,4	-	-	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	7,1	-	-	7,1
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	4,7	-	-	4,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	-	-	47,6
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	9,4	-	-	9,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,4	-	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	-	1,1	-	1,1
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	0,2	0,2
FINANČNÝ MAJETOK SPOLU	89,6	1,1	0,2	90,9

K 31. decembru 2011 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
MAJETOK				
Ostatný dlhodobý finančný majetok (Poznámka č. 11)	-	0,7	-	0,7
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	26,5	-	-	26,5
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	3,6	-	-	3,6
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	10,5	-	-	10,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	141,8	-	-	141,8
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	11,0	-	-	11,0
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,1	-	-	2,1
Ostatný krátkodobý majetok	-	0,9	-	0,9
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	2,1	2,1

K 31. decembru 2011 <i>V mil. EUR</i>	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
FINANČNÝ MAJETOK SPOLU	195,5	1,6	2,1	199,2

Všetky finančné záväzky Skupiny sú ocenené zostatkovou hodnotou.

K 31. decembru 2012 <i>V mil. EUR</i>	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
ZÁVÄZKY		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,6	5,6
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	38,3	38,3
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	454,5	454,5
FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU	498,4	498,4

K 31. decembru 2011 <i>V mil. EUR</i>	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
ZÁVÄZKY		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	6,1	6,1
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	48,2	48,2
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	357,8	357,8
FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU	412,1	412,1

34 Udalosti po dátume súvahy

Vo februári 2013 Skupina úspešne refinancovala úver vo výške 64,5 mil. EUR a dohodla nový dátum splatenia 31. december 2016.

Vo februári 2013, Skupina podpísala úver vo výške 30,0 mil. EUR, ktorý bude použitý na financovanie už začatej výstavby biznis centra vo Varšave, Poľsko.

Vo februári 2013 Skupina predala svoj podiel v spoločnosti vlastniacej komplex administratívnych budov v centre Bratislavy na Slovensku (Apollo Business Center IV. a.s.). Očakáva sa, že transakcia s inštitucionálnym investorom bude ukončená po schválení regulačným orgánom a splnení odkladacích podmienok, čo sa očakáva v druhom štvrtroku 2013 (Poznámka č. 14).

K 25. marcu 2013, mala Skupina vklady v cyperských bankách, z ktorých suma 80 tis. EUR podliehala obmedzeniam platným pre vklady jednotlivu presahujúce sumu 0,1 mil. EUR.

Okrem uvedených udalostí, nedošlo po skončení finančného roka k významným udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na túto účtovnú závierku.

Príloha č. 4: Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2013**

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK UKONČENÝ 31. DECEMBRA 2013

Konsolidovaná súvaha	62
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidovaný výkaz ostatného súhrnného zisku.....	63
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní.....	64
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	65
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	
1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	66
2 Súhrn významných účtovných zásad a metód	67
3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	82
4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií	82
5 Nové účtovné štandardy.....	84
6 Segmentálna analýza	85
7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	92
8 Dlhodobý hmotný majetok.....	94
9 Investície do nehnuteľností	96
10 Spoločne kontrolované subjekty.....	97
11 Pohľadávky a úvery.....	97
12 Ostatný dlhodobý majetok.....	98
13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	99
14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj.....	102
15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	102
16 Základné imanie	103
17 Úvery a pôžičky	103
18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	107
19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností	108
20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností.....	109
21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	109
22 Zamestnanecké požitky.....	109
23 Prevádzkové výnosy a náklady	110
24 Zisk/strata z predaja majetku	111
25 Výnosové a nákladové úroky	111
26 Daň z príjmov	112
27 Kurzové zisky / (straty)	113
28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	113
29 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)	114
30 Riadenie finančného rizika	114
31 Riadenie kapitálu.....	118
32 Odhad reálnej hodnoty	118
33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	122
34 Udalosti po dátume súvahy	123



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2013, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T: +352 494848 1, F: +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. as of 31 December 2013, and of its consolidated financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report, which is the responsibility of the Board of Managers, is consistent with the consolidated financial statements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 7 May 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.:

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá pozostáva z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2013 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát, ostatných súhrnných ziskov, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré Manažment považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, napláňovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy internú kontrolu relevantnú pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru konsolidovaná účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2013 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu, za ktorú je zodpovedný Manažment, je konzistentná s konsolidovanou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Zastúpený

Luxemburg, 7.mája 2014

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR

Poznámka 31. december 2013 31. december 2012

AKTÍVA**Stále aktíva**

Dlhodobý hmotný majetok	8	25,9	31,5
Investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné	9	648,4	691,2
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	607,9	515,6
Nehmotný majetok		1,7	2,1
Pohľadávky a úvery	7, 11	16,1	11,8
Odložená daňová pohľadávka	26	8,0	13,4
Ostatné stále aktíva	12	3,6	1,1

Stále aktíva spolu**1 311,6 1 266,7****Obežné aktíva**

Majetok klasifikovaný ako určený na predaj	14	122,8	78,0
Zásoby		3,8	3,9
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	7, 13	42,7	38,9
Deriváty a iný finančný majetok		-	0,2
Preddavky na daň		-	4,0
Ostatný majetok		1,6	1,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	15	47,6	47,6

95,7 95,7**Obežné aktíva spolu****218,5 173,7****AKTÍVA SPOLU****1 530,1 1 440,4****VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie (12 500 akcií v hodnote 1 EUR za akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	651,2	660,6
Nerozdelený zisk		196,8	117,6
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(8,7)	0,5
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		839,3	778,7
Podiel menšinových vlastníkov		18,3	17,5

VLASTNÉ IMANIE SPOLU**857,6 796,2****ZÁVÄZKY****Dlhodobé záväzky**

Úvery a pôžičky	7, 17	382,1	349,6
Odložený daňový záväzok	26	45,2	71,2
Ostatné záväzky	7, 18	12,9	15,6

Dlhodobé záväzky spolu**440,2 436,4****Krátkodobé záväzky**

Záväzky priamo súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	79,5	33,1
Úvery a pôžičky	7, 17	84,9	104,9
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	7, 18	41,2	44,2
Výnosy budúcich období	18	13,6	13,2
Splatná daň z príjmov		13,1	12,4

152,8 174,7**Krátkodobé záväzky spolu****232,3 207,8****ZÁVÄZKY SPOLU****672,5 644,2****ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU****1 530,1 1 440,4**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. predstavenstvom HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. apríla 2014. Partneri sú oprávnení upraviť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní.

Michaël Watrin
Manažér A

Jiří Hrbáček
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

Spríevodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
	a		
Prenájom a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19	75,7	69,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	(24,0)	(20,8)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		51,7	48,5
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	68,5	45,5
Výsledok z predaja nehnuteľností	24	12,3	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	13,7	13,4
Ostatný prevádzkový zisk	7, 23	12,5	12,2
Zamestnanecké požitky	7, 22	(16,0)	(12,0)
Náklady na pohonné hmoty		(3,0)	(3,3)
Odpisy a amortizácia		(3,9)	(5,3)
Ostatné prevádzkové náklady	23	(32,8)	(34,1)
Prevádzkový zisk		103,0	64,9
Výnosové úroky	7, 25	1,0	0,7
Nákladové úroky	7, 25	(15,2)	(13,0)
Kurzové zisky / (straty), netto	27	(8,6)	6,9
Ostatné finančné výnosy		0,2	4,1
Ostatné finančné náklady		(1,5)	(1,0)
Finančné náklady netto		(24,1)	(2,3)
Zisk pred zdanením		78,9	62,6
Náklad zo splatnej dane	26	(2,2)	(1,5)
Výnos/(náklad) z odloženej dane	26	3,3	(7,9)
Daň z príjmov		1,1	(9,4)
Čistý zisk za účtovné obdobie		80,0	53,2
Ostatný súhrnný zisk /(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát:</i>			
Prepočet zahraničných transakcií na menu prezentácie	2.3	(9,2)	3,0
Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie		70,8	56,2
Čistý zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		79,2	53,0
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,8	0,2
Zisk za obdobie		80,0	53,2
Celkový súhrnný výsledok pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		70,0	56,0
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,8	0,2
Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie spolu		70,8	56,2

Sprievodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Pripadajúci na vlastníkov spoločnosti						Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Poznámka	Zákl. imanie (Pozn.16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu		
Stav k 1. januáru 2012		-	643,6	78,4	(2,5)	719,5	17,3	736,8
Zisk za účt. obdobie		-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Celkový súhrnný zisk		-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	16	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	16	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
Stav k 31. decembru 2012		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie		-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatné súhrnné straty		-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Schválené dividendy	16	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. decembru 2013		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		78,9	62,6
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia		4,7	6,1
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(68,5)	(45,5)
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	(12,3)	-
Výnosové úroky	25	(1,0)	(0,7)
Nákladové úroky	25	15,2	13,0
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy		0,7	(0,6)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	27(a)	9,3	(7,3)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného		27,0	27,6
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(5,8)	5,5
Zníženie/(zvýšenie) zásob		0,1	(0,1)
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(5,3)	(5,5)
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov		-	1,9
Peňažné toky z transakcií		16,0	29,4
Zaplatené úroky		(10,5)	(9,8)
Prijaté úroky		1,0	0,7
Dane z príjmov(zaplatené)/prijaté späť		2,5	(5,5)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		9,0	14,8
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(7,9)	(3,5)
Nákup investičného majetku		(77,6)	(143,0)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(112,6)	(86,5)
Preddavky zaplatené na investičný majetok		(1,6)	-
Príjmy z predaja investičného majetku		-	5,2
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky predaných dcérskych spoločností		76,1	10,7
Príjmy z predaja ostatných investícií		-	-
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám		-	-
Obstaranie nehmotného majetku		-	(0,1)
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán		(0,3)	0,4
Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		-	(1,5)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(123,9)	(218,3)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		206,8	147,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(81,7)	(29,8)
Kúpa menšinových podielov		-	(12,5)
Príjmy z predaja menšinových podielov		-	-
Vklady vlastníkov		-	17,0
Vyplatené dividendy	16	(8,9)	(13,8)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		116,2	108,8
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných		1,3	(94,7)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	15	47,1	141,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		48,4	47,1
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať		1,5	1,5
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj		(2,3)	(1,0)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia		47,6	47,6

Sprievodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“) za rok končiaci 31. decembra 2013 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej ako „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je kapitálovou spoločnosťou (private limited liability company) (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Majoritným vlastníkom HB Reavis Holding S.à r.l. je Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto účtovnej závierky bola bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

Hlavný predmet činnosti. HB REAVIS Group je developerská skupina s najvýznamnejším portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je developerstvo nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom majetku na základe operatívneho leasing, ako aj správa majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať príjem z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Retailové portfólio Skupiny zahŕňa v súčasnosti nákupné strediská Aupark v SR, v Piešťanoch a Košiciach. Vlakovou loďou Skupiny v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností predstavujú administratívne budovy City Business Center I-II dokončené v roku 2007, Apollo Business Center II (dokončené v dvoch etapách, v roku 2008 a 2009) a City Business Center III-V (dokončené v roku 2011), nachádzajúce sa v Bratislave. V roku 2012 Skupina otvorila River Garden Office I v Prahe, Česká republika, v roku 2013 Konstruktorska Business Center vo Varšave Poľsko a Forum Business Center v Bratislave, Slovensko, v roku 2013. V roku 2013 Skupina získala na realizáciu projekt prestavby administratívnej budovy na King William Street 33 v centrálnom Londýne, ktorý jej umožnil diverzifikovať svoje portfólio na ďalšie trhy. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehali projekty výstavby River Garden Office II-III a Metronom v Prahe, Česká republika, Gdanski Business Center I vo Varšave, Poľsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko. V roku 2013 získala Skupina nové územné povolenie, ktoré jej umožnilo pokračovať vo významnom kombinovanom developerskom projekte Twin City, ktorý zahŕňa výstavbu obchodných priestorov, kancelárií a autobusovej stanice v Bratislave. Skupina prevádzkuje nehnuteľný majetok viacerých logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy, východnom Slovensku a priemyselných parkov v Českej republike – Lovosice (ukončené v roku 2010) a Mošnov (čiastočne ukončené v roku 2011).

V roku 2011 Skupina zriadila v rámci svojej štruktúry novú subštruktúru. 25. mája 2011 bol v Luxembursku zriadený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d’investissement specialise. Fond bol zriadený na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V uvedený deň spustila správcovská spoločnosť činnosť fondu a jeho prvého podfondu, HB Reavis CE REIF (ďalej „Podfond A“). Správou Fondu je poverený HB Reavis Investment Management S.à r.l. („Správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená v súlade s legislatívou Luxemburska (registračné číslo B 161.176) so sídlom 20, rue de la Poste, L-2346 Luxemburg. Pokiaľ nebudú platiť obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Vstupné portfólio Podfondov sa použije na investovanie do najkvalitnejšieho nehnuteľného majetku situovaného výhradne na Slovensku. Investície v segmente kancelárií sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych zónach obvodoch v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu kancelárií kvalifikujú tak hlavné mesto ako aj regionálne mestá. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej a východnej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond A sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti splňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku manažmentom zmluvného nájomného cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľnosti.

Okrem toho, Skupina prevádzkuje spoločnosť verejnej dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje prestavbu kúpenej autobusovej stanice v Bratislave.

Skupina tiež realizuje niektoré stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odráža aj v predpovediach peňažných tokov, ktoré sa pravidelne monitorujú, vrátane posúdenia a primeranosti zostavenia účtovnej závierky za predpokladu nepretržitej činnosti. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu zložku posúdenia, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu s nehnuteľnosťami. Významné účtovné rozhodnutia pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo spoločnosti je na adrese:

46A, Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
Luxembursko

Skupina má kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1 Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Vyhlasenie o súlade

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IFRS, platnými v Európskej únii. Skupina aplikuje všetky IFRS a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board - ďalej len "IASB" platnými v EÚ, ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2013.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov

Na základe rozhodnutia, Skupina prezentuje jeden výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa charakteru.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, čo najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe nepretržitého trvania činnosti s použitím historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do investícií, finančného majetku k dispozícii na predaj a finančných derivátov.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie posúdení vedenia. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasti, ktoré vyžadujú vyšší stupeň posúdenia alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na princípe bežných obchodných podmienok alebo zohľadnenia finančných údajov protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov, u ktorých nie sú k dispozícii informácie o ocenení na externých trhoch. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať uplatnenie určitých predpokladov, ktoré nie je možné overiť na trhové údaje. Táto účtovná závierka obsahuje zverejnenia v prípade, že zmena týchto predpokladov na reálnu alternatívu by mohla viesť k významne odlišnému zisku alebo strate z precenenia investícií do nehnuteľností, čistého zisku alebo straty za obdobie, celkového majetku alebo záväzkov.

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa jednotlivé konsolidované subjekty agregujú po jednotlivých riadkoch a spájajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze v prípade, že majú dcérske spoločnosti.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú spoločnosti a iné subjekty (účelové spoločnosti), v ktorých Skupiny vlastní priamo alebo nepriamo viac než polovicu hlasovacích práv alebo je inak oprávnená riadiť ich finančné operácie s cieľom získať ekonomické výhody. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú aktuálne uplatniteľné alebo zameniteľné, sa posudzuje pri určení, či Skupina kontroluje inú spoločnosť. Skupina takisto posudzuje existenciu kontroly v prípade, že nevlastní viac ako 50% hlasovacích práv, ale je schopná riadiť finančnú a prevádzkovú politiku na základe kontroly de-facto. De-facto kontrola môže vzniknúť v prípade, že hlasovacie práva Skupiny vzhľadom na veľkosť a rozptyl vlastníctva iných vlastníkov, oprávňuje Skupinu riadiť finančnú a prevádzkovú politiku, atď. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	31.december 2012
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (Predchodca holdingovej spoločnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Chorvátsko B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Chorvátsko, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
19	HB Reavis Maďarsko Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Poľsko Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT Sp. z o. o.****	PLN	Poľsko	-	100
23	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
24	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
25	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
29	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
30	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
31	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
32	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
33	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Slovensko a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	90
38	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Žilina SC a. s.**	EUR	Slovensko	-	100
49	AUPARK Žilina, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
50	CBC Development a. s. (do 10.12.2013 CBC Development, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
51	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
55	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	Funkčná mena
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center IV, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
58	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	ALLPERTON Slovensko, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS IM Advisor Slovensko s. r. o.	EUR	Slovensko	93	93
69	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
73	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
74	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
76	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property Finance III, s.r.o. (do 2.10.2012 SPC Property VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
83	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
84	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
85	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
86	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
87	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
88	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
89	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
90	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
91	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
92	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
94	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 Future Development CZ s.r.o.)***	CZK	Česká republika	100	100
96	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
97	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
98	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
100	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
101	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
102	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	TARASI Logistics, a.s.**	CZK	Česká republika	-	65
106	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
107	RiGa Office West a.s.	CZK	Česká republika	100	100
108	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
109	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	Funkčná mena
110	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
111	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
112	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
113	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
114	Konstruktorska BC Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
115	Polcom Investment XV Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
116	CHM1 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
117	CHM2 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
118	CHM3 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
119	Polcom Investment X sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
120	Polcom Investment XI sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
121	Polcom Investment XII sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
122	Polcom Investment XIII sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
123	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
124	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
125	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
126	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
127	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
128			Česká	100	100
	DII Czech s.r.o.	CZK	republika		
129			Česká	100	100
	DNW Czech s.r.o.	CZK	republika		
130			Česká	-	100
	Riga Office East s.r.o.***	CZK	republika		
131			Česká	100	100
	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	republika		
132			Česká	100	100
	Combar, s.r.o.	CZK	republika		
133			Česká	100	100
	Phibell s.r.o.	CZK	republika		
134			Česká	100	100
	Daestar, s.r.o.	CZK	republika		
135			Česká	100	100
	Temster, s.r.o.	CZK	republika		
136	Twin City I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
137	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
138	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
139	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
140	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
142	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
143	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 ako ALISTON V s. r. o.)*	EUR	Slovensko	100	-
144	HB Reavis UK Ltd.*	GBP	UK	100	-
145	TRITRI House S.à r.l.*	GBP	Luxembursko	100	-
	Spoločne kontrolované podniky				
146	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
147	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
148	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
149	Hotel Šachtička, a.s.***	EUR	Slovensko	50	50
150	Šachtičky, a.s.***	EUR	Slovensko	50	50

*Subjekty, ktoré skupina založila/nadobudla počas r. 2013

** Subjekty, ktoré skupina predala v r. 2013, ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 24 – Zisk/strata z predaja nehnuteľností

*** Subjekty, ktoré boli súčasťou zlúčenia v r. 2013 bez vplyvu na túto konsolidovanú účtovnú závierku

**** Subjekt zlúčený s Konstruktorska BC Sp. z o.o. v r. 2013

Subjekty pod číslami 3 a 4 a 42, 43, 55, 60, 62 a 75 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zriadeného v r. 2011

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Podnikové kombinácie. Účtovanie podnikových kombinácií podľa IFRS 3 sa uplatní len vtedy, ak išlo o akvizíciu podniku. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú za obstaranie majetku, a nie za podnikovú kombináciu. Podľa IFRS 3, "Podnikové kombinácie" je podnik definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia návratnosti pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre vlastníkov poisťnej zmluvy alebo účastníkov. Vo všeobecnosti podnik pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak pri prevode súboru činností a majetku vzniká goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Akvízie od strán, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou, a ktoré spĺňajú definíciu podnikovej kombinácie sa účtujú metódou kúpy. Prevedená úhrada za akvizíciu dcérskej spoločnosti predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, záväzkov predchádzajúcich vlastníkom nadobúdaného podniku a podielov vydaných Skupinou. Prevedená úhrada zahŕňa reálnu hodnotu majetku alebo záväzkov, ktoré vzniknú v dôsledku podmieneného plnenia. Identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu akvizície. Skupina vykazuje menšinové podiely v nadobúdanej spoločnosti v závislosti od akvizície, buď v reálnej hodnote alebo výškou pomerného podielu menšinového vlastníka na vykázaných sumách identifikovateľného majetku nadobúdanej spoločnosti.

Náklady na akvizíciu sa pri podnikovej kombinácii účtujú do nákladov pri ich vzniku.

Ak sa podniková kombinácia realizuje po etapách, potom sa reálna hodnota podielu, ktorý už nadobúdateľ v nadobúdanom podniku vlastní, preceňuje k dátumu akvizície na reálnu hodnotu, s vplyvom na výkaz ziskov a strát.

Podmienená úhrada, ktorá sa má previesť na Skupinu, sa vykazuje v reálnej hodnote. Následné zmeny reálnej hodnoty podmienenej úhrady, ktoré sa považujú za majetok alebo záväzok, sa v súlade s IAS 39 vykážu vo výkaze ziskov a strát. Podmienené úhrada klasifikovaná ako vlastné imanie, sa nepreceňuje a jej následné vysporiadanie sa vykáže vo vlastnom imaní.

Goodwill sa prvotne oceňuje ako suma, o ktorú celková suma prevedenej úhrady a menšinových podielov prevyšuje nadobudnutý čistý identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky. Ak je táto úhrada nižšia ako hodnota čistých aktív nadobudnutej dcérskej spoločnosti, rozdiel sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Transakcie s vlastníckimi menšinovými podielmi, v dôsledku ktorých nedochádza k strate kontroly, sa vykazujú ako transakcie v rámci vlastného imania; to znamená, ako transakcie s vlastníckimi z titulu ich pozície vlastníka. Rozdiel medzi reálnou hodnotou akejkoľvek zaplatenej úhrady za príslušný nadobudnutý podiel na účtovnej hodnote čistého majetku dcérskej spoločnosti sa vykáže vo vlastnom imaní. Zisky alebo straty z predaja menšinovým vlastníkom sa tiež vykazujú vo vlastnom imaní.

V prípade akvizícií dcérskej spoločnosti, ktoré nespĺňajú podmienku podniku, priradí Skupina náklady medzi jednotlivé identifikovateľné majetky a záväzky v Skupine pomerne, podľa príslušných reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách alebo udalostiach nevzniká goodwill.

Koniec účtovného obdobia pre všetky subjekty v Skupine je 31. december. Konsolidovaná účtovná závierka sa zostavuje na základe jednotných účtovných postupov pre rovnaké transakcie. Účtovné zásady a metódy dcérskej spoločnosti sú v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi Skupiny.

Vnútro skupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi podnikmi v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa takisto eliminujú v prípade, že náklad sa nedá získať späť.

Kúpa dcérskej spoločnosti od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskej spoločnosti od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka kombinovaného subjektu prezentuje tak, ako keby bol podnik kombinovaný od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, k dátumu, kedy sa kombinované subjekty dostali pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, prevedené pod spoločnú kontrolu, sa vedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchádzajúci subjekt sa považuje za najvyššiu reportujúcu účtovnú jednotku, v rámci ktorej sa účtovné výkazy zostavene podľa IFRS konsolidovali. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho subjektu sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu predchádzajúceho subjektu, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke súčasť vlastného imania.

Spoločne kontrolované subjekty. Spoločný podnik (joint venture) predstavuje zmluvnú dohodu, kde dve alebo viacero strán uskutočňuje ekonomickú činnosť, ktorá podlieha spoločnej kontrole. Podiely Skupiny v spoločne kontrolovaných subjektoch sú vykázané pomernou konsolidáciou. Skupina kombinuje svoj podiel na príjmoch a výdajoch spoločného podniku, jeho majetku a záväzkoch a peňažných tokoch podľa jednotlivých riadkov s podobnými položkami v účtovnej závierke Skupiny. Skupina vykazuje časť zisku alebo straty z predaja majetku Skupiny spoločnému podniku, ktorá prislúcha ostatným podnikom.

Predaj dcérskej spoločnosti, pridružených spoločností alebo spoločných podnikov (joint ventures). Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo podstatný vplyv, preceňuje sa akýkoľvek ponechaný podiel na reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže vo výkaze ziskov a strát. Pre účely následného zaúčtovania ponechaného podielu ako pridruženej spoločnosti, joint venture alebo finančného majetku predstavuje reálna hodnota prvotnú účtovnú hodnotu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s týmto subjektom v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do výkazu ziskov a strát.

V prípade, že vlastnícky podiel v pridruženej spoločnosti sa zníži, ale významný vplyv sa ponechá, do výkazu ziskov a strát sa preklasifikuje len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi menšinových podielov uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnu cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného menšinového podielu Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného menšinového podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

Skupina nevykazuje svoj podiel na zisku alebo strate spoločného podniku v dôsledku kúpy majetku od spoločného podniku, pokiaľ nepredá tento majetok nezávislej strane. Strata z transakcie sa však vykáže ihneď, ak je evidentné, že došlo k zníženiu čistej realizovateľnej hodnoty krátkodobého majetku alebo strate z dôvodu zníženia hodnoty.

2.3. Prepočet cudzích mien

Funkčná mena a mena prezentácie

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každého subjektu v Skupine sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušný subjekt pôsobí ("Funkčná mena"). Funkčnou menou subjektov v Skupine je lokálna mena. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z úhrady takýchto transakcií a z prepočítania peňažného majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku.

Rozdiely z prepočtu nepeňažného majetku a záväzkov účtované v reálnej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku ako súčasť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu.

Spoločnosti v Skupine

Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty pri akvizícii sa účtujú ako majetok a záväzky zahraničného subjektu a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na inú menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku za obdobie do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na menšinové podiely v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, podľa prípadu, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do výkazu ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a konečnou zostatkovou cenou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Každý komponent akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorého výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje proporcionálnu časť sumy pôvodne vykázanéj ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným komponentom a každý takýto komponent odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú hlavne autobusový park v rámci prepravnej činnosti Skupiny a osobné automobily skupiny..

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Konečná zostatková hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena znížená o náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Zostatková hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca životnosti. K súvahovému dňu sa očakávaná hodnota v čase vyradenia a predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje, a ak je to potrebné, upravuje.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka 2.7).

Majetok, ktorý je opotrebovaný alebo vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými opravkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa netto v prevádzkovom zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastné pozemky, vlastné komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v dražbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci prenájom vyказuje ako finančný prenájom.

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v cene obstarania zníženej o kumulované oprávky a prípadné zníženie hodnoty. V prípade, že nastali skutočnosti spôsobujúce zníženie hodnoty investície, Skupina odhadne realizovateľnú hodnotu, ktorá sa určí ako reálna hodnota znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota majetku, podľa toho, ktorá je vyššia. Účtovná hodnota sa zníži na realizovateľnú hodnotu a zníženie hodnoty sa vyказuje vo výkaze súhrnných ziskov a strát. Zníženie hodnoty majetku vykázané v minulých obdobiach sa rozpustí do výnosov, ak dôjde k zmene odhadu použitého pri určení realizovateľnej hodnoty.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou, vrátane príslušných nákladov na transakciu. Náklady zahŕňajú vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom, a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane nedokončených investícií zhodnocovaných pre použitie ako investície do majetku, vykazujú v reálnej hodnote. Cena, za ktorú by bolo možné predať aktívum alebo ktorá by bola zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu v čase ohodnotenia.

Reálna hodnota vychádza z cien na aktívnom trhu, ktoré sú v prípade potreby upravené o prípadné rozdiely v charaktere, lokalite, alebo stave konkrétneho majetku. V prípade, že takáto informácia nie je k dispozícii, používa Skupina alternatívne metódy ocenenia, ako napr. súčasné ceny na menej aktívnych trhoch alebo predpovede diskontovaných peňažných tokov. Správy z ocenenia k dátumu súvahy pripravuje nezávislý znalec s príslušnou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oceňovaní majetku v podobnej lokalite a podobnej kategórii majetku. Investície do nehnuteľností, ktoré sa zhodnocujú pre ďalšie použitie ako investície do majetku alebo ktorého trh sa stal menej aktívny, sa naďalej oceňuje reálnou hodnotou.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdaj peňazí, ktorý je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do majetku; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Náklady na transakciu, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť uvedeného oceňovania alebo nie.

Následné výdaje sa aktivujú na účtovnú hodnotu majetku len v prípade, že skupine budú v súvislosti s týmito výdajmi plynúť budúce ekonomické výhody a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce kapitálové výdaje, ktoré zlepšia alebo zhodnotia nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce benefity z budúcich výdajov, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

V prípade predaja nehnuteľnosti že reálnu hodnotu za bežných obchodných podmienok, sa účtovná hodnota bezprostredne pred predajom upraví na cenu transakcie, a úprava sa vykáže vo výkaze ziskov a strát ako čistý zisk z precenenia investície do nehnuteľností na reálnu hodnotu.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti, z dôvodu zmeny jej použitia, v súlade s IAS 16 sa vykáže akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku ako zisk alebo strata z precenenia dlhodobého hmotného majetku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti využíva vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investície do majetku, sa klasifikuje ako investícia do majetku a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie úprav za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásob bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné alebo investície do nehnuteľností – rozostavané, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli splnené právne požiadavky. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid'. Poznámku č. 2.2 "Podnikové kombinácie" ohľadom účtovania goodwillu.

Ostatný nehmotný majetok. Ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software (ii) licenciu na verejnú dopravu v rámci podnikovej kombinácie.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

Software a licencie na software
Licencie na prevádzkovanie verejnej dopravy

Životnosť v rokoch
5 rokov
10 rokov

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok (Pokračovanie)

Nehmotný majetok sa začne amortizovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Zostatková hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a zostatková hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré sú priamo priraditeľné k dizajnu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa kapitalizujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer na jeho dokončenie, používanie alebo predaj,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- je preukázateľný spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitia alebo predaja,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období vykázané do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava – Viedeň bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančné nástroje. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok určený na obchodovanie. Skupina zaradiť finančné aktíva do tried pri prvotnom vykazovaní, kedy sú ocenené reálnou hodnotou, a investície, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou cez výkaz ziskov a strát, sa oceňujú priamo priraditeľnými nákladmi na transakciu.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla v podstate všetky riziká a výhody vyplývajúce z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj.

Finančný majetok vykázaný v konsolidovanom výkaze finančnej pozície (súvaha) v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú zostatkovou hodnotou zníženou o opravnú položku.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú zostatkovou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Ku každému súvahovému dňu Skupina posudzuje, či existujú indikátory, že finančný majetok alebo skupina finančného majetku je znehodnotená. Ak existuje objektívny dôkaz (ako napríklad významné finančné ťažkosti dlžníka, porušenie zmluvy, alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásené konkurzné konanie), testuje sa majetok na pokles hodnoty. Výšku straty predstavuje rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a súčasnou hodnotou odhadu budúcich peňažných tokov (s výnimkou budúcich očakávaných strát z úverov, ktoré ešte nevznikli) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou sadzbou majetku (t.j. úrokovou sadzbou vypočítanou pri prvotnom vykazovaní). Účtovná hodnota majetku sa zníži použitím účtu opravných položiek. Výška straty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam v prípade, že existuje objektívny dôkaz, (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach) že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotené úvery sa odúčtujú, ak existuje predpoklad, že nebudú splatené.

Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná strata z poklesu hodnoty sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho zostatkovú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky v rozsahu ustanovení IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok vysporiadaný, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné náklady na transakciu. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia zostatkovou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď. Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov).

Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne zostatkovou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako príjem z prenájmu. Doba trvania leasingu je neodvolateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania príjmov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19.

V prípade, že Skupina je nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od Prenajímateľa na Skupinu, sa celkové leasingové splátky vykazujú rovnomerne vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný prenájom.

Finančný leasing a majetkové podiely držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať majetkový podiel držaný na základe operatívneho leasingu ako investíciu do majetku, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií do nehnuteľností buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných poplatkov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do majetku nadobudnuté na základe finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, podľa jednotlivých subjektov. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostanom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.10. Splatná a odložená daň (Pokračovanie)

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím záväzkovej metódy v prípade neuhradenej straty minulých období a dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

Účtovná hodnota investícií Skupiny do nehnuteľností sa na konci doby užívania považuje za realizovanú predajom. Daňová sadzba uplatnená na kapitálový zisk je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykazanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bola transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových implikácií súvisiacich s realizáciou predaja.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožiteľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky s krátkodobými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovnanie zostatkov úrovni aktív.

2.11. Zásoby

Zásoby sa vykazujú buď v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena sa stanoví metódou váženého aritmetického priemeru. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny za bežných obchodných podmienok, zníženej o náklady na predaj. Opravná položka na potenciálne straty k zastaraným a pomaly obrátkovým materiálom je určená ich očakávaným použitím a súčasnou čistou realizovateľnou hodnotou.

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých sa má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj a prenájom v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie ich prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na ukončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina priebežne participuje na zákazkovej výrobe. Náklady na zákazku sa vykazujú v čase, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov.

Zmeny v zákazkovej výrobe, pohľadávky a prémie, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky ak boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty), aktívum. Čiastkové faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkovi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) ako záväzok.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je v poznámkach prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú prijaté vklady a vklady, ktoré sa majú prijať, prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné platby vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata vyhlásená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú vyhlásené po súvahovom dni avšak pred odsúhlasením účtovnej závierky.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné poplatky. Následne sa úvery oceňujú v zostatkovej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Úrok súvisiaci s príslušným aktívom oceneným v reálnej hodnote a investície do majetku sa neaktivujú. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, s výnimkou ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú časovo rozlíšené, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Obchodné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia zostatkovou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti možno spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťovnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak niet pochyb o tom, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia s veľkou pravdepodobnosťou platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdu v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a daní (s výnimkou dane z príjmov) sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Príjem z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

Príjem z prenájmu sa vykazuje rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom stimulujúce bonusy, vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie príjmov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného, indexovaného nájomného a postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobý majetok alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávanej harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nevykonáva prepočítanie majetku; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľností nezahŕňa kumulovaný príjem z operatívneho leasingu, pretože tento sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako príjem v období, kedy príjem plynul, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat z prenájmu tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Predaj služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa dokončenosti konkrétnej transakcie. Stupeň dokončenosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Predaje sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, do výnosov sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklad, ktorý majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú na pomernej časovej báze, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú časovo rozlíšené v roku, v ktorom boli poskytnuté s nimi spojené služby zamestnancom Skupiny.

Zamestnanecké požitky zahŕňajú náklady na platby, na základe podielov poskytnuté zamestnancom v súvislosti s poskytnutými službami. Vysporiadanie podielu záväzkov voči zamestnancom je vyjadrené v reálnej hodnote záväzku k súvahovému dňu a vykázané v zisku, alebo strate do miery, v ktorej boli služby poskytnuté zamestnancom v uplatniteľnom období schválenom k súvahovému dňu.

Platby na základe podielov sa týkajú kompenzácie určitých kľúčových členov vedenia Skupiny. Požitky boli nadobudnuté k dátumu prechodu na IFRS – k 31. decembru 2007 a sú vysporiadané. Ich vnútorná hodnota sa blíži k účtovnej hodnote platobných záväzkov. Skupina taktiež aplikuje týmto záväzkom štandard IFRS 2. Viac detailov k účtovnej hodnote záväzkov je uvedených v poznámke 20 a k nákladom vzniknutých v danom období v poznámke 22.

Začiatkom roka 2010 skupinoví akcionári predstavili novú schému pre vybraných vrcholových členov skupinového manažmentu. Vrcholové vedenie je oprávnené nadobudnúť od akcionárov určené platby na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol návrhom akcionárov a nie návrhom Skupiny a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky, Skupina nepovažuje tieto zamestnanecké požitky za náklady vstupujúce do zisku, alebo straty.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, amortizáciou autobusového parku, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania, ktorý je zodpovedný za alokáciu zdrojov a hodnotenie výkonnosti týchto prevádzkových segmentov, bol identifikovaný ako predstavenstvo Spoločnosti.

2.23. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné poplatky, poplatky za audit a iné poplatky. Sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli (na báze časového rozlíšenia).

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia a iných faktoroch, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód používa vedenie okrem predpokladov obsahujúcich určité odhady, aj iné predpoklady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by sa mohli vyžadovať významné úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Odhad reálnej hodnoty 93% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2012: 98%) uskutočnila Skupina na základe znaleckého poradenstva poskytnutého medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe skúseností realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností sa používa metóda kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota stanoví na základe očakávaných budúcich výhod, ktoré by mal majetok generovať vo forme toku príjmov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktorý sa pre určenie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti kapitalizuje. Základné predpoklady, podmieňujúce odhad reálnej hodnoty sa týkajú: príjmu zmluvných platieb za prenájom; očakávanej výšky platieb za prenájom na trhu v budúcnosti; diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a ziskov developera. Ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v Poznámke 32.

Základne predpoklady a ich možný vplyv na celkove ocenenie sú nasledujúce

- Nájomné za m² za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvnených a platných sadzieb na trhu podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10% zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 64,9 miliónov EUR. (2012: 69,1 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov sa predpokladala vo výške 6,25% až 9,25%, alebo 7,32% priemerne (2012: 6,29% až 9,50%, alebo 7,26% priemerne). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 základných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia/nížšia o 41,6 mil. EUR (2012: 44,2 mil. EUR).

Dane z príjmov. Skupina je daňovníkom na daň z príjmov v rôznych jurisdikciách. Významné odhady sa vyžadujú pri stanovení rezervy na daň z príjmov. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že jeho realizácia je považovaná za pravdepodobnú. V prípadoch, kedy sa konečný dopad týchto okolností na daň z príjmov líši od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú tieto rozdiely dopad na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa daň stanovuje.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z skutočnosti, že tieto by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s cennými papiermi ale prostredníctvom transakcie s majetkom. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny kapitálový zisk vyňatý z akejkoľvek dane v prípade transakcie s cennými papiermi za predpokladu, že budú splnené určité podmienky a preto sa môžu kumulované odložené daňové záväzky vykázať ako zisk v závislosti od výsledku rokovania s budúcimi kupcami.

4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií

Nasledovné štandardy a interpretácie boli Skupinou aplikované po prvý krát počas finančného roka začínajúceho 1. Januára 2014 a neskôr:

Novela IAS 1, „Prezentácia účtovnej závierky“ mení zverejňovanie položiek obsiahnutých v ostatnom súhrnnom zisku. Hlavnou zmenou, ktorú novela zavádza, je požiadavka, aby účtovné jednotky zoskupili položky prezentované v ostatnom súhrnnom zisku na základe toho, či ich je možné následne preklasifikovať do výkazu ziskov a strát (úprava z preklasifikovania). Táto novela nemá významný dopad na túto účtovnú závierku.

Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie. Novela požaduje zverejnenia, ktoré by užívateľovi účtovnej závierky umožnili posúdiť dopad alebo možný dopad zmluvných ustanovení o vzájomnom započítavaní majetku a záväzkov, vrátane dopadu práva na vysporiadanie v netto sume. Štandard nemá významný dopad na účtovnú závierku Skupiny. Podrobnejšie informácie o požadovaných zverejneniach sú uvedené v Poznámke 30.

4. Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

IFRS 13, 'Oceňovanie reálnou hodnotou', sa usiluje zlepšiť konzistentnosť a zmenšiť komplikovanosť cez novelizovanú definíciu reálnej hodnoty, stanovením jediného zdroja pre oceňovanie reálnou hodnotou a cez požiadavky na zverejňovanie, ktoré sa majú aplikovať vo všetkých IFRS štandardoch vyžadujúcich resp. umožňujúcich oceňovanie reálnou hodnotou. Požiadavky, ktoré sú zjednotené medzi IFRS a US GAAP, nerozširujú použitie oceňovanie reálnou hodnotou, ale poskytujú návod ako by mala byť aplikovaná kde je jej použitie už vyžadované alebo povolené inými štandardami IFRS. Implementácia IFRS 13 nemá dopad na ocenenie investícií do nehnuteľností. Podrobnejšie informácie o požadovaných zverejneniach sú uvedené v Poznámke 32.

Skupina neaplikovala žiadny zo štandardov pred stanoveným dátumom účinnosti štandardu.

5 Nové účtovné štandardy

Niekoľko nových štandardov a dodatkov k štandardom a ich interpretáciám je platných pre obdobie začínajúce po 1. januári 2013, no tieto zmeny neboli aplikované pri príprave tejto konsolidovanej finančnej závierky. Žiadna z týchto skutočností však nemá zásadný vplyv na konsolidovanú finančnú závierku Skupiny, okrem nasledujúcich bodov:

Štandard IFRS 10: “Konsolidovaná finančná závierka” nadväzuje identifikovaním konceptu kontroly, ako určujúceho faktora, na existujúce princípy, v tom či by mala byť entita zahrnutá v konsolidovanej závierke materskej spoločnosti. Tento štandard poskytuje doplňujúce poradenstvo pri probléme stanovenia kontroly, pokiaľ je to zložité určiť. Tento štandard je aplikovateľný pre obdobie začínajúce po 1. januári 2014 a Skupina neočakáva, že aplikácia tohto štandardu bude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Štandard IFRS 11: “Spoločné dohody” sa zaoberá skôr právami a povinnosťami strán v dohode, než jej legálnou formou. Existujú dva typy spoločného podnikania: spoločné činnosti a spoločné podniky. Spoločné činnosti vznikajú keď investori nadobúdajú práva k majetku a povinnosti za záväzky vyplývajúce z dohody. Účastník spoločnej činnosti zodpovedá za jeho podiel na majetku, záväzkoch, príjmoch a výdavkoch. Spoločné podniky vznikajú keď investori nadobúdajú právo na čisté aktíva vyplývajúce z dohody. V rámci spoločných podnikov sa účtuje na základe metódy vlastného imania. Podielová konsolidácia spoločných podnikov už nie je povolená. Keďže tento štandard je aplikovateľný pre obdobie začínajúce 1. januára 2014, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom finančnom roku.

Štandard IFRS 12: “Zverejnenie podielov v iných subjektoch” zahŕňa požiadavky na zverejnenie všetkých foriem podielov v iných subjektoch. Keďže tento štandard je platný pre obdobie začínajúce 1. januára 2014, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom finančnom roku.

Štandard IFRS 9: “Finančné nástroje” sa zaoberá klasifikáciou, meraním a oceňovaním finančných aktív a pasív. Štandard bol vydaný v novembri 2009 a pozmenený v októbri 2010, v decembri 2011 a novembri 2013, pričom nahrádza časť štandardu IAS 39, ktorý sa týka klasifikácie a merania finančných nástrojov. IFRS 9 vyžaduje klasifikáciu finančných aktív do dvoch kategórií: tie, ktoré sú oceňované reálnou hodnotou a tie, ktoré sú oceňované umorovanou hodnotou. Konkrétna kategória sa určí pri prvotnom vykázaní finančného aktíva a závisí na modeli riadenia finančných nástrojov subjektu a na zmluvných charakteristikách peňažných tokov nástroja. Pre finančné záväzky, štandard zachováva väčšinu požiadaviek IAS 39. Hlavnou zmenou je, že v prípade oceňovanie finančných pasív reálnou hodnotou, časť zmeny reálnej hodnoty v dôsledku vlastného úverového rizika nie je zaznamenaná vo výkaze ziskov a strát, ale v ostatnom súhrnom zisku, pokiaľ to nevytvára účtovný nesúlad. Zaisťovacie účtovné požiadavky boli zmenené tak, aby bolo účtovníctvo viac prepojené s riadením rizík. Štandard poskytuje subjektom možnosť výberu účtovného postupu medzi aplikovaním zaisťovacích účtovných požiadaviek IFRS 9 a medzi pokračovaním aplikácie štandardu IAS 39 pre všetky zábezpeky, pretože v súčasnosti sa nezaobera účtovaním makro zaistenia. Skupina posúdi plný dopad štandardu IFRS 9. Skupina taktiež zváži vplyv ostatných fáz štandardu po jeho dokončení. .

Dodatky k štandardu IFRS 10: “Konsolidovaná finančná závierka”, k štandardu IFRS 12: “Zverejnenie podielov v iných subjektoch” a k štandardu IAS 27: “Individuálna účtovná závierka” – investičné subjekty: Dodatky definujú investičné subjekty a zavádzajú výnimku pre konsolidáciu jednotlivých dcérskych spoločností investičných subjektov. Tieto dodatky vyžadujú od investičných subjektov oceňovanie dcérskych spoločností v ich reálnej hodnote cez zisk, alebo stratu v súlade so štandardom IFRS 9: “Finančné nástroje” v ich konsolidovanej a individuálnej účtovnej závierke. Dodatky v IFRS 12 a IAS 27 taktiež zavádzajú nové požiadavky na zverejňovanie pre investičné subjekty. Subjekty sú povinné aplikovať tieto dodatky v období začínajúcom 1.januára 2014. Skupina zváži dopad týchto dodatkov v nasledujúcom finančnom roku.

Dodatky k štandardu IAS 36: “Zníženie hodnoty aktív” o spätné získateľnú sumu pre nefinančné aktíva. Tento dodatok odstraňuje zverejňovanie spätne získateľnej sumy CGU, ktorá bola zahrnutá v štandardoch IAS 36 vydaním IFRS 13. Tento štandard nie je pre Skupinu povinný do 1. januára 2014. Skupina zváži vplyv štandardu v nasledujúcom finančnom roku.

Neexistujú žiadne iné interpretácie štandardov IFRS, alebo IFRIC, ktoré nie sú efektívne a mali by významný vplyv na Skupinu.

Žiadne iné nové štandardy a interpretácie, okrem vymenovaných a opísaných vyššie, by nemali mať významný vplyv na Skupinovú účtovnú závierku.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky participujúce na podnikateľských činnostiach, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (CODM) a za ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkony subjektu. Funkcie CODM vykonáva manažment Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb generujúcich výnosy za jednotlivé segmenty

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich príjem (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina zhodnotila alebo obstarala a neočakáva významné zhodnocovanie.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou. Majetok sa preklasifikuje z Realizácie výstavby do Správy majetku ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bol schválený na zamýšľané použitie. Znamená to, že výnosy, náklady, vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúce sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá, sú zahrnuté do realizácie stavby, dokončená výstavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu Správa majetku.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, vrátane akvizície pozemku, projektového návrhu a povolenia až po stavebné povolenie. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z Prípravy výstavby do realizácie výstavby ku koncu účtovného obdobia v ktorom sa začala výstavba.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností riadených Skupinou.

Vedľajšie činnosti – predstavuje riadenie pozemkového fondu označeného ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie subjektov zriadených za účelom koncentrácie peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovanie pôžičiek iným subjektom v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré Skupina zohľadnila pri identifikovaní samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Riadené sú osobitne, pretože jednotlivé podnikateľské jednotky si vyžadujú ľudí s odlišnými kvalifikáciami a využívajú odlišné produkty a trh a uplatňujú iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentové finančné informácie, ktoré posudzuje manažment, zahŕňajú príjmy z prenájmu a iné príjmy z Riadenia majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré predstavujúce Čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností.

V súvislosti so segmentom Príprava výstavby posudzuje manažment možnosti akvizícií a predkladané ponuky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány.

V súvislosti so segmentom Realizácia výstavby posudzuje manažment rozpočet a marketing nehnuteľností činnosti súvisiace s prenájomom po ukončení výstavby.

V súvislosti so segmentom Riadenia investícií posudzuje manažment možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Vedenie posudzuje a schvaľuje rozpočty, plány a finančné výsledky prevádzky verejnej dopravy ako aj použitie pozemkového fondu a vedľajších investícií.

Vedenie zostavuje a posudzuje rozpočty a plány čo sa týka peňažných tokov a riadenia peňažných prostriedkov.

(c) Ocenenie zisku a straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v EÚ

Predstavenstvo hodnotí výkonov každého segmentu na základe zisku pred zdanením.

Skupina priradzuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie subjektov, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktoré dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam sú alokované segmentu pre ktorý boli energie kúpené), ak ich nie je možné alokovať konkrétnej kategórii segmentu a zostanú nealokované.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia a majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácia o výsledku hospodárenia za rok ukončený 31. decembra 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Nájomné a podobný príjem z prenájmu investícií do	19								
- Kancelárske		25,8	3,7	1,0	9,2	-	-	-	39,7
- Maloobchodné		19,9	-	1,0	3,7	-	-	-	24,6
- Priemvselné		7,6	-	-	3,8	-	-	-	11,4
		53,3	3,7	2,0	16,7	-	-	-	75,7
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(9,0)	(1,3)	-	(2,2)	-	-	-	(12,5)
- Maloobchodné		(7,5)	-	(0,3)	(1,1)	-	-	-	(8,9)
- Priemvselné		(1,7)	-	-	(0,9)	-	-	-	(2,6)
		(18,2)	(1,3)	(0,3)	(4,2)	-	-	-	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do		35,1	2,4	1,7	12,5	-	-	-	51,7
Zisk /(strata) z precenenej investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		5,3	40,2	30,0	0,6	(0,1)	-	-	76,0
- Maloobchodné		(7,1)	-	4,1	(0,7)	(0,4)	-	-	(4,1)
- Priemvselné		(0,3)	-	(0,1)	(0,6)	(2,2)	-	-	(3,2)
- Iné		-	-	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
		(2,1)	40,2	34,0	(0,7)	(2,9)	-	-	68,5
Nákladové úroky	25	(6,2)	(3,1)	(0,5)	(5,4)	-	-	-	(15,2)
Ostatné (náklady)/výnosy		(6,2)	(7,8)	(11,7)	(0,9)	0,8	0,6	-	(25,2)
Výsledok segmentu		20,6	31,7	23,5	5,5	(2,1)	0,6	-	79,8
Nepriradené ostatné (náklad)/výnos		-	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
Zisk pred zdanením		20,6	31,7	23,5	5,5	(2,1)	0,6	(0,9)	78,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		286,5	210,4	305,3	104,7	-	-	-	906,9
- Maloobchodné		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- Priemyselné		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- Vedľajšie		-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	175,2	175,2
Majetok spolu		582,8	210,4	349,1	164,2	48,4	-	175,2	1 530,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- krátkodobé	7, 17	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(139,6)	(139,6)
Záväzky spolu		(273,3)	(63,9)	(53,8)	(134,0)	(7,9)	-	(139,6)	(672,5)
Hodnota čistého majetku segmentu		309,5	146,5	295,3	30,2	40,5	-	35,6	857,6
V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do	9	6,5	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,7
Investície spolu		6,5	98,4	82,5	1,4	0,5	-	-	189,3
Predaj investícií do nehnuteľností	24, 9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
Predaj spolu		(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkov vykazovaných segmentov

Výsledok hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Nájomné a podobný príjem z investícií do	19								
- Kancelárske		22.9	0.4	0.4	9.2	-	-	-	32.9
- Maloobchodné		21.1	-	0.8	3.6	-	-	-	25.5
- Priemvselné		7.0	-	-	3.9	-	-	-	10.9
		51.0	0.4	1.2	16.7	-	-	-	69.3
Príjmy prevádzkových nákladov na investície do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(7.3)	(0.2)	(0.3)	(2.3)	-	-	-	(10.1)
- Maloobchodné		(6.8)	-	(0.2)	(1.1)	-	-	-	(8.1)
- Priemvselné		(1.6)	-	-	(1.0)	-	-	-	(2.6)
		(15.7)	(0.2)	(0.5)	(4.4)	-	-	-	(20.8)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do		35.3	0.2	0.7	12.3	-	-	-	48.5
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		2.4	46.3	13.1	(1.5)	-	-	-	60.3
- Maloobchodné		(5.7)	-	(3.4)	0.4	(0.8)	-	-	(9.5)
- Priemvselné		(4.7)	0.3	(0.1)	(1.9)	1.1	-	-	(5.3)
		(8.0)	46.6	9.6	(3.0)	0.3	-	-	45.5
Nákladové úroky	25	(6.7)	(1.8)	(0.2)	(4.3)	-	-	-	(13.0)
Ostatné (náklady)/výnosy		(4.9)	(4.7)	(8.8)	(1.0)	2.1	4.4	-	(12.9)
Výsledok segmentu		15.7	40.3	1.3	4.0	2.4	4.4	-	68.1
Nepriradené ostatné (náklad)/výnos		-	-	-	-	-	-	(5.5)	(5.5)
Zisk pred zdanením		15.7	40.3	1.3	4.0	2.4	4.4	(5.5)	62.6

V roku 2013 Skupina zmenila interné výkazníctvo týkajúce sa segmentálnej analýzy tak, aby poskytovalo presnejšiu prezentáciu výsledkov jednotlivých segmentov. Skupina identifikovala viaceré operácie (napr. kurzové zisky / (straty), ktoré sa nedajú priradiť ku konkrétnej kategórii a klasifikovala ich ako novú, nepriradenú kategóriu. Skupina zmenila prezentáciu predchádzajúceho obdobia pre účely porovnávania.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavba	Pripravovaná výstavba	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		235,7	235,0	185,8	103,0	-	-	-	759,5
- Maloobchodné		217,8	-	35,9	31,2	2,4	-	-	287,3
- Priemyselné		74,1	2,2	6,8	29,4	47,5	-	-	160,0
- Vedľajšie	14	73,2	-	-	-	-	-	-	73,2
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj		-	-	-	-	-	-	160,4	160,4
Ostatný nepriradený majetok		600,8	237,2	228,5	163,6	49,9	-	160,4	1 440,4
Majetok spolu									
Úvery a pôžičky	7, 17	(234,0)	(66,4)	-	(49,1)	(0,1)	-	-	(349,6)
- dlhodobé	17	(29,6)	-	-	(75,1)	(0,2)	-	-	(104,9)
- krátkodobé	14	(23,8)	-	-	-	-	-	-	(23,8)
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj		-	-	-	-	-	-	(165,9)	(165,9)
Ostatné nepriradené záväzky		(287,4)	(66,4)	-	(124,2)	(0,3)	-	(165,9)	(644,2)
Záväzky spolu		313,4	170,8	228,5	39,4	49,6	-	(5,5)	796,2

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizovaná výstavba	Pripravovaná výstavba	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	85,0	64,6	-	-	-	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do	9	9,9	68,6	3,3	1,5	0,5	-	-	83,8
Investície spolu		9,9	153,6	67,9	1,5	0,5	-	-	233,4
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)
Predaj spolu		(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie len na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti je zverejnená v Poznámke č. 1.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 16 senior manažérov (2012: 15). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatkové stavy k 31. decembru 2013 sú uvedené nižšie.

K 31. decembru 2013 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	3,9	5,2	9,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,5	0,2	2,7
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	(0,6)
Závázky z obchodného styku a ostatné Závázky (Poznámka č.18)	(4,2)	(0,6)	(4,8)
Ostatné závázky dlhodobé (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. December 2013 boli nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,8	-	0,8
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,8	4,8
Ostatné služby	(4,0)	(4,9)	(8,9)
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(2,3)	(2,3)
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na soc. poistenie)	-	(0,4)	(0,4)
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,3	-	0,3

Hlavná entita Skupiny sa zaviazala zaplatiť senior manažérom Skupiny v rámci schémy vyplácania podielov na zisku závisiacej od nárastu hodnoty čistej hodnoty aktív sumu v hodnote 0,7 mil. EUR za rok 2013 (2012: 0,7 mil EUR). Keďže táto suma je splatná akcionárom, a nepredstavuje platbu na základe podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Kompenzácia Predstavenstvu materskej spoločnosti predstavovala v roku 2013 0,8 mil. EUR (2012: 0,7 mil. EUR).

K 31. Decembru 2013 Skupina eviduje zostatky pôžičiek členom predstavenstva vo výške 0,2 mil. EUR (2012: 2,0 mil. EUR).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila v roku 2013 a 2012 sú uvedené v Poznámke č.16.

Zostatky na účtoch so subjektmi pod spoločnou kontrolou sú uvedené v Poznámke č. 10.

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

K 31. decembru 2012 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	6,5	2,0	8,5
Úvery a pohľadávky - dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,3	0,1	2,4
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	(0,6)
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky- krátkodobé (Poznámka č. 18)	(1,3)	(3,8)	(5,1)
<i>Z toho:</i>			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.20)	-	(2,5)	(2,5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	(0,9)

Položky nákladov a výnosov so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,7	-	0,7
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,4	4,4
Ostatné služby	(2,8)	(0,1)	(2,9)
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(3,1)	(3,1)
Dlhodobé zamestnanecké výhody (sociálne poistenie)	-	(0,4)	(0,4)
Platby a základe podielov (Poznámka č. 22, Poznámka č. 2.20)	-	3,7	3,7
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,2	-	0,2
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,1)	-	(0,1)

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
Stav k decembru 2012					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Zostatková hodnota	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Rok ukončený 31. Decembra 2013					
Stav na začiatku obdobia	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Prírastky	-	-	-	9,3	9,3
Presuny do investícií do nehnuteľností	(0,7)	-	-	-	(0,7)
Presuny z IP – vlastné kancelárie	6,5	-	-	-	6,5
Presuny	-	0,7	9,5	(10,2)	-
Presuny do majetku držaného na predaj	(15,1)	-	-	-	(15,1)
Úbytky	-	(0,8)	(0,6)	-	(1,4)
Odpisy	(0,6)	(0,5)	(3,1)	-	(4,2)
Stav na konci obdobia	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Stav k decembru 2013					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
Zostatková hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9

K 31. decembru 2013 skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý majetok formou finančného prenájmu (kde spoločnosť je nájomcom).

K 31. decembru 2013 nebolo na žiadny dlhodobý majetok (k 31. Decembru 2012: 13,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka v súvislosti s úverom.

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
Stav k decembru 2011					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	51,9
Oprávky a odpisy	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	(18,1)
Zostatková hodnota	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Rok ukončený 31. decembra 2012					
Stav na začiatku obdobia	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Prírastky	-	-	-	3,6	3,6
Presuny	-	0,8	2,3	(3,1)	-
Úbytky	(0,2)	-	(0,1)	-	(0,3)
Odpisy	(1,7)	(0,3)	(3,6)	-	(5,6)
Stav na konci obdobia	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Stav k decembru 2012					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a odpisy	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Zostatková hodnota	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5

9 Investície do nehnuteľností

V mil. EUR	2013		2012	
	Vo výstavbe	Používané alebo voľné	Vo výstavbe	Používané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	515,6	691,2	298,6	697,6
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	181,4	-	183,3	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami (Poznámka č. 29)	0,8	-	38,2	-
Následné výdaje na investície do nehnuteľností	-	7,9	-	11,9
Presuny z realizovaných do používaných	(150,9)	150,9	(65,2)	65,2
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	0,7	-	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	(6,5)	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku klasifikovaného ako držaný na predaj (Poznámka č.8)	-	(98,6)	-	(73,2)
Predaje	(1,4)	(86,3)	(4,9)	(0,3)
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	(3,8)	-	1,0	-
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti*	75,1	(2,6)	55,5	(11,0)
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(9,6)	(7,6)	9,1	1,0
Reálna hodnota k 31. decembru	607,9	648,4	515,6	691,2

*Bezprostredne pred predajom majetku, ktorý bol k 31. decembru 2012 klasifikovaný ako dlhodobý majetok držaný na predaj, bol tento majetok precenený na reálnu hodnotu a bola vykázaná strata z precenenia vo výške 0,2 mil. EUR.

Niektoré prevádzkové prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takýto operatívny prenájom sa účtuje ako finančný prenájom. K 31. decembru 2013 predstavovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností 18,2 mil. EUR (2012: 18,8 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote na základe poradenstva nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má súčasne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2013: 93,3% nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2012: 98,0%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Poznámke č.2.5, 3 a 32.

K 31. decembru 2013 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 640,6 mil. EUR (31. december 2012: 781,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému účtovaniu majetku a záväzkov vykázaných ako samostatný majetok a záväzky a takisto boli upravené aj náklady na dokončenie výstavby nehnuteľností ocenených "ako keby boli dokončené". Zosúladenie medzi získaným a upraveným ocenením v účtovnej závierke:

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Získané ocenenia		1.404,7	1.319,4
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – Hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(8,8)	(5,5)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)		(20,5)	(14,4)
Mínus: Pozemky, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou		(2,6)	-
Mínus: budúce náklady na výstavbu a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené na báze "ako keby boli dokončené")		(4,5)	(6,8)
Mínus: pohľadávky z leasingových bonusov	11(a)	(11,0)	(9,4)
Mínus: presuny do skupín na predaj klasifikovaných ako nehnuteľnosti držané na predaj	14	(101,0)	(76,5)
Reálna hodnota k 31. decembru		1 256,3	1 206,8

10 Spoločne kontrolované subjekty

V roku 2012 predala Skupina 25% svojho podielu v spoločne kontrolovanom subjekte Hotel Šachtička, a.s. K 31. Decembru 2013 si Skupina ponechala 50% podiel na Hoteli Šachtička, a.s. o ktorom účtuje metódou pomernej konsolidácie.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ným vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá je právnym vlastníkom nehnuteľnosti predstavujúcej hotel.

Nasledujúce sumy predstavujú podiel Skupiny na majetku a záväzkoch a na výnosoch a hospodárskom výsledku spoločného podniku, ktoré sú vykázané v súvahe a výkaze súhrnného zisku:

<i>V mil. EUR</i>	31. December 2013	31. december 2012
Aktíva:		
Dlhodobý majetok	5,3	4,9
Krátkodobý majetok	0,3	0,7
Pasíva:		
Dlhodobé záväzky	(0,1)	(1,3)
Krátkodobé záväzky	(1,3)	(0,4)
Čisté aktíva	4,2	3,9
	2013	2012
Príjem z prenájmu	0,4	0,4
Precenenie investícií do nehnuteľností (strata) / zisk	(0,4)	(0,5)
Ostatné výnosy	-	0,1
Ostatné náklady	(0,1)	(0,1)
Zisk/(strata) za obdobie	(0,1)	(0,1)

K 31. decembru 2013 ani k 31. decembru 2012 neviduje spoločný podnik podmienené záväzky ani významné kapitálové záväzky.

11 Pohľadávky a úvery

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	11,0	9,4
Pôžičky spriazneným osobám - dlhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	2,7	2,4
Pôžičky tretím stranám		2,4	-
Pohľadávky a úvery spolu		16,1	11,8

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa kvality úveru:

- (a) Motivačné bonusy za prenájom vo výške 11,0 mil. EUR (31. december 2012: 9,4 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované počas trvania prenájmu rovnomernou metódou – vid' Poznámka č. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné rôznymi nájomcami, kde má Skupina možnosť ich vystaňovania v prípade neplnenia.
- (b) Skupina poskytla pôžičky spriazneným osobám vo výške EUR 2,7 mil. EUR k 31. decembru 2013 (31. december 2012: 2,4 mil. EUR). K 31. decembru 2013 sú podmienky týchto pôžičiek nasledovné – úroková miera 8,0% až 10,9%.

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka č.	31. december 2013	31. december 2012
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	3,6	1,1
Ostatný dlhodobý majetok spolu		3,6	1,1

- (a) K 31. decembru 2013 sa suma 1,6 mil. EUR vzťahovala na preddavky za pozemky, ktoré Skupina plánuje obstaráť vo finančnom roku 2014 (31. december 2012: 0,8 mil. EUR) a 1,6 mil. EUR sa vzťahuje na 'Earn-out' splatný v zmysle dohody za nehnuteľnosť predanú v roku 2013.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		15,3	17,0
Príjmy z prenájmu		3,0	2,5
Ostatné pohľadávky		0,1	-
'Earn-out'		1,2	-
Znížené o opravnú položku		(1,0)	(1,1)
		18,6	18,4
Ostatné finančné pohľadávky		2,7	3,3
		21,3	21,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		6,1	4,7
Pôžičky spriazneným osobám	(a)	3,0	3,8
Pohľadávky a ostatné pohľadávky voči spriazneným	7	9,1	8,5
Finančný majetok spolu		30,4	30,2
Pohľadávka z titulu DPH		10,3	8,1
Preddavky		2,0	0,6
Pohľadávky a ostatné pohľadávky		42,7	38,9

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za nasledovných podmienok – úroková miera: 3,5% - 7,5% (2012: 3,5% - 6,9%).

Účtovné hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok Skupiny sú denominované v nasledujúcich menách:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
EUR	26,5	36,6
CZK	4,9	2,8
PLN	9,7	0,6
HUF	0,4	-
HRK	0,2	-
GBP	2,0	-
Znížené o opravnú položku	(1,0)	(1,1)
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu	42,7	38,9

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

V mil. EUR	2013	2012
Opravná položka k 1. januáru	1,1	1,0
Dodatočná opravná položka	(0,1)	0,1
Opravná položka k 31. decembru	1,0	1,1

Zabezpečené pohľadávky voči tretím stranám:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	2,5	1,7
- finančnými zárukami	1,8	2,2
Spolu	4,3	3,9

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Vedenie posudzuje zaradenie majetku a skupín finančných nástrojov do príslušných tried, pričom zohľadňuje charakter a riziká týchto finančných nástrojov. Minimálne, odlišuje nástroje ocenené v zostatkovej hodnote od nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou a takisto za samostatnú kategóriu považuje finančné nástroje, ktoré sú mimo rozsahu IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejnenia.

Finančný efekt majetku držaného ako záruka sa prezentuje osobitným zverejnením hodnôt kolaterálu u (i) tých pohľadávok, kde sa kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie rovnajú účtovnej hodnote, alebo sú vyššie ako účtovná hodnota kolaterálu (“majetok s nadhodnoteným kolaterálom”) a (ii) pohľadávky kde je kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie nižší než účtovná hodnota pohľadávky (“majetok s podhodnoteným kolaterálom”).

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2013:

V mil. EUR	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	7,8	5,0	3,3

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	4,9	4,5	2,9

Kolaterál sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade neplnenia zo strany klienta.

K 31. Decembru 2013 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky v hodnote 9,2 mil. EUR ako zábezpeku za úvery (2012: 17,0 mil. EUR).

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. Decembru 2013:

V mil. EUR	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	4,3	-	-	4,3
Nezabezpečené pohľadávky	6,4	5,7	6,1	18,2
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-	-	1,2
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu	11,9	5,7	6,1	23,7
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	4,8	-	-	4,8
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	7,7	-	-	7,7
Znížené o opravnú položku	(1,0)	-	-	(1,0)
Spolu	18,6	5,7	6,1	30,4

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. Decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájmu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	3,9	-	-	3,9
Nezabezpečené pohľadávky	9,5	7,1	4,7	21,3
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu	13,4	7,1	4,7	25,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	0,7
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	6,1	-	-	6,1
Mínus opravná položka	(1,1)	-	-	(1,1)
Spolu	18,4	7,1	4,7	30,2

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je jej štatút po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ktoré sú klasifikované ako znehodnotené na báze individuálneho posúdenia.

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sa týkajú rôznych nájomcov a Skupina má možnosť vysťahovať neplatiacich nájomníkov. Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú splatné od členov vedenie Skupiny takisto ako väčšina ostatných finančných pohľadávok.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku a pohľadávkami voči členom kľúčového vedenia Skupina nezaznamenala významnú koncentráciu rizika, pretože Skupina má veľký počet klientov.

14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

K 31. Decembru 2013 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch svojich dcérskych spoločností ako držaný na predaj. K 31. decembru 2013 boli rokovania s potenciálnym kupcom v pokročilom štádiu. Očakáva sa, že transakcia bude dokončená v druhom štvrtroku 2014.

K 31. Decembru 2012 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dcérskej spoločnosti Apollo Business Center IV a. s. ako držaný na predaj. Transakcia bola ukončená v júni 2013.

Významné triedy majetku klasifikované ako držané na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Dlhodobý hmotný majetok	15,1	-
Investície do nehnuteľností	98,6	73,2
Ostatný dlhodobý majetok	2,4	3,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,3	0,5
Odložená daňová pohľadávka	3,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2,3	1,0
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	122,8	78,0

Investície do nehnuteľností sa oceňujú každoročne 31. Decembra reálnou hodnotou na základe poradenstva kvalifikovaného, nezávislého znalca z odboru oceňovania, ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady, sa pri stanovení reálnej hodnoty uplatňujú, sú uvedené v Poznámke č. 2.5, 3 a 32.

Významné triedy majetku a záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Dlhodobé pôžičky	(63,5)	(22,9)
Odložený daňový záväzok	(10,9)	(7,6)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(1,0)	(0,5)
Krátkodobé pôžičky	(2,4)	(0,9)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(1,7)	(1,2)
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj - spolu	(79,5)	(33,1)

K 31. decembru 2013 boli na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 98,6 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 73,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 15,1 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,3 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 0,5 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán z titulu pôžičiek.

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	44,2	43,9
Krátkodobé bankové vklady	3,4	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	47,6	47,6

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková miera na bankové vklady je 0,15% až 1,77% (2012: 0,15% až 2,66%) a v priemere 1,24% (2012: 2,04%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 1 deň (2012: 7 dní).

K 31. decembru 2013 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii pre použitie Skupinou, s výnimkou peňažných prostriedkov, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať vo výške 1,5 mil. EUR (2012: 1,5 mil.).

Žiadne zostatky na bankových účtoch a termínovaných vkladoch nie sú po lehote splatnosti ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladoch je nasledujúci:

V mil. EUR	31. december 2013		31. december 2012	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating Spoločnosťou</i>				
- Banky s ratingom 1	24,9	1,1	33,8	0,6
- Banky s ratingom 2	9,2	2,3	3,0	2,6
- Banky s ratingom 3	-	-	0,8	-
- Banky nehodnotené	9,7	-	5,8	0,5
Spolu	43,8	3,4	43,4	3,7

Poznámka: Spoločnosť klasifikuje banky nasledovne:

Banky s ratingom 1: Rating podľa Moody's A1, A2, A3 alebo rating podľa Fitch A+, A, A-

Banky s ratingom 2: Rating podľa Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-

Banky s ratingom 3: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating podľa Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. decembru 2013 a 2012 nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzené účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 31. decembru 2013	12 500	12 500	651 197 500	651 210 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 akcií s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 20. Októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie dividend dcérskymi spoločnosťami.

Schválené a vyplatené dividendy počas roka:

V mil. EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu	2013	2012
Dividendy splatné k 1. januáru	-	-
Dividendy schválené počas roka*	9,4	13,8
Dividendy vyplatené počas roka	(8,9)	(13,8)
Dividendy splatné k 31. decembru	0,5	-
Schválené dividendy na akciu počas roka v EUR	751,2	1 104,0

*Zverejnené sumy sa týkajú netto sumy v hotovosti vyplatenej akcionárom

V roku 2012 Skupina prijala kapitálový vklad od bezprostrednej materskej spoločnosti vo výške 17 mil. EUR.

17 Úvery a pôžičky

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Dlhodobé		
Bankové úvery	328,3	334,3
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčového manažmentu (Poznámka č. 7)	-	0,6
Ostatné dlhy	(a) 27,1	14,7
Vydané dlhopisy	(b) 26,7	-

	382,1	349,6
Krátkodobé		
Bankové úvery	84,3	104,9
Pôžičky od spriaznených osôb (Poznámka č. 7)	0,6	-
	84,9	104,9
Úvery a pôžičky spolu	467,0	454,5

- (a) Vklady tretích strán do Fondu (Poznámka č. 1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.
- (b) Dlhopisy predstavujú dlhový nástroj denominovaný v PLN (111 mil. PLN), boli vystavené vo Varšave v novembri 2013, sú splatné o štyri roky a úročené 3M WIBOR + 3.95%. Uzatvorením medzimenového úrokového swapu bola mena zamenená na EUR a úroková miera sa fixovala na 4,75%. Následne boli dlhopisy kótované na trhu Catalystr vo Varšave

Všetky pôžičky a úvery Skupiny sú denominované v EUR, s výnimkou dlhopisov.

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek:

<i>V mil. EUR</i>	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálna hodnota k 31. decembru	
	2013	2012	2013	2012
Bankové úvery	328,3	334,3	325,4	327,7
Ostatné úvery a pôžičky – spriaznené osoby	-	0,6	-	0,6
Ostatné dlhy	27,1	14,7	27,1	14,7
Vydané dlhopisy	26,7	-	26,7	-
Dlhodobé úvery a pôžičky	382,1	349,6	379,2	343,0

Predpoklady pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke č. 32.

Účtovná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote.

i) Bankové úvery

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Krátkodobé	84,3	104,9
Splatnosť 1 až 2 roky	29,9	48,4
Splatnosť 2 až 5 rokov	287,4	285,9
Splatnosť viac než 5 rokov	11,0	-
	328,3	334,3
Bankové úvery spolu	412,6	439,2

Vystavenie úverov Skupiny riziku zmien úrokovvej miery a zmluvných dátumov precenenia sú k dátumu súvahy nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
6 mesiacov a menej	344,0	417,3
6 – 12 mesiacov	21,4	21,9
Fix	47,2	-

Bankové úvery spolu	412,6	439,2
----------------------------	--------------	--------------

Skupina má nasledujúce nečerpané úvery:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Premenlivá sadzba:		
- splatnosť do jedného roka	10,8	27,6
- splatnosť viac než jeden rok	98,0	12,0
Nečerpané úvery spolu	108,8	39,6

Na investície do nehnuteľností (Poznámka č. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti s úvermi vo výške 399,7 mil. EUR (2012: 439,2 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú koeficient maximálnej výšky úveru k hodnote od 65% do 70% (2012: 60% až 70%) a minimálny koeficient krytia dlhovej služby od 1,01 do 1,25 (2012: 1,05 do 1.25).

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

V roku 2013 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina plnila všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu neplnenia alebo porušenia podmienok. Okrem toho, po 31. Decembri 2013 do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina prefinancovala 3,0 mil. EUR z krátkodobých úverov k 31. Decembru 2013 (2012: 64,0 mil. EUR).

ii) Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Krátkodobé		0,6	-
Splatnosť viac než 5 rokov		-	0,6
		-	0,6
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu	7	0,6	0,6

V roku 2013 predstavovali úrokové sadzby na úvery poskytnuté od spriaznených osôb 7% (2012: 7%).

iii) Ostatné dlhy a vydané dlhopisy

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Splatnosť 1 až 2 roky	27,1	14,7
Splatnosť 2 až 5 rokov	26,7	-
Úvery spolu	53,8	14,7

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Dlhodobé			
Závazok z finančného leasingu ⁽¹⁾		5,3	5,6
Finančné záväzky – dlhodobé		5,3	5,6
Ostatné dlhodobé záväzky		6,7	9,1
Ostatné dlhodobé záväzky – spriaznené osoby	7	0,9	0,9
Ostatné záväzky – dlhodobé		12,9	15,6
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku		7,1	12,7
Závazky z výstavby nehnuteľností		20,0	17,9
Časovo rozlíšené záväzky		1,5	2,0
Ostatné záväzky		3,8	3,1
Finančné záväzky voči tretím stranám – krátkodobé		32,4	35,7
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám		4,3	2,1
Ostatné záväzky voči spriazneným osobám		0,5	0,5
Finančné záväzky voči spriazneným osobám – krátkodobé	7	4,8	2,6
Krátkodobé finančné záväzky spolu		37,2	38,3
Výnosy z prenájmu týkajúce sa budúcich období		13,6	13,2
Platby na základe akcií spriazneným osobám	7	-	2,5
Budúce výdavky na zamestnanecké výhody		1,6	1,3
Ostatné splatné dane a poplatky		0,5	0,3
Preddavky na nájomné o ostatné preddavky		1,9	1,8
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu – krátkodobé		54,8	57,4
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu		67,7	73,0

(1) Splatnosť záväzkov z prenájmu:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. December 2012
Splatnosť 2 až 5 rokov	5,3	5,6
Spolu	5,3	5,6

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z obchodného styku sú denominované v nasledujúcich menách:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Dlhodobé		
EUR	7,2	9,9
CZK	5,5	5,7
PLN	0,2	-
Krátkodobé		
EUR	33,5	42,7
CZK	6,2	3,3
HUF	2,4	0,2
PLN	9,7	11,2
GBP	3,0	-
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	67,7	73,0

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného prenájmu, záväzkov z výstavby nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom a ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa neliši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností

V mil. EUR	2013	2012
Príjem z prenájmu – kancelárie	39,7	32,9
Príjem z prenájmu – maloobchod	24,6	25,5
Príjem z prenájmu – priemysel	11,4	10,9
Výnosy spolu	75,7	69,3

V prípadoch, kde Skupina je prenajímateľom sú budúce minimálne platby splatné Skupine na základe neodvolateľného operatívneho prenájmu nasledujúce:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Najneskôr do 1 roka	38,5	40,6
1 – 5 rokov	114,3	123,9
5 rokov a viac	76,1	68,0
Platby z operatívneho prenájmu spolu	228,9	232,5

Príjmy Skupiny z prenájmu zahŕňajú príjem na základe hospodárskeho výsledku, ktorý závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených platbách, pretože Skupina nebola schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2013 ako príjem Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,2 mil. EUR (2012: 0,2 mil. EUR).

Podmienené platby sa vypočítajú na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobené zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj v súčasnosti očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností

V mil. EUR	2013	2012
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi príjem z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	(0,6)	(0,6)
Opravy a údržba	(1,3)	(1,0)
Náklady na sieťové služby	(10,9)	(10,0)
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(10,1)	(8,0)
Daň z nehnuteľností	(1,0)	(1,0)
Ostatné náklady	(0,1)	(0,2)
Spolu	(24,0)	(20,8)

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

V mil. EUR	2013	2012
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,7	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	13,7	13,4

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu.

22 Zamestnanecké požitky

V mil. EUR	2013	2012
Platy a mzdy	(15,6)	(18,4)
Platby na základe akcií (a)	0,3	7,0
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	(0,7)	(0,6)
Zamestnanecké požitky spolu	(16,0)	(12,0)

(a) Zamestnanecké požitky v roku 2012 boli vo veľkej miere ovplyvnené precenením programu benefitov v hodnote 7,7 mil. EUR.

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej činnosti a verejnej doprave bol nasledujúci (prepočítaný počet zamestnancov):

	2013	2012
Realitná činnosť	350	337
Autobusová doprava	490	478
Počet zamestnancov spolu	840	815

23 Prevádzkové výnosy a náklady

<i>V mil. EUR</i>		2013	2012
Stavebné služby		(6,4)	(4,8)
Ostatné služby		(18,0)	(23,2)
Náklady na energiu		(0,2)	(0,9)
Spotreba materiálu		(2,2)	(1,7)
Ostatné dane a poplatky		(0,9)	(0,8)
Náklady na predaj zásob		(0,8)	(0,3)
Náklady na predané pohonné hmoty		(0,8)	(0,8)
Auditorské poplatky		(0,5)	(0,3)
Ostatné		(3,0)	(1,3)
Prevádzkové náklady spolu		(32,8)	(34,1)
Stavebné služby so sponzorovanými osobami	7	4,8	4,4
Zariadenie priestorov pre nájomcov		2,1	1,0
Predaj služieb		2,5	1,9
Predaj pohonných hmôt		0,9	0,9
Predaj zásob		0,8	0,4
Ostatné prevádzkové výnosy		1,2	3,4
Výnosy z verejnej dopravy – dotácie poskytnuté samosprávnym krajom	(a)	0,2	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy		12,5	12,2
Celkové prevádzkové náklady po odpočítaní prevádzkových výnosov		(20,3)	(21,9)

(a) Dotácie poskytnuté krajskou samosprávou sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>V mil. EUR</i>		2013	2012
Dotácie regionálnej samosprávy - brutto		7,9	7,4
Náklady týkajúce sa dotácií regionálnej samosprávy:			
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)		(4,1)	(3,8)
- Zamestnanecké požitky		(2,8)	(2,6)
- Odpisy a amortizácia		(0,8)	(0,8)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie krajskej samosprávy		0,2	0,2

24 Zisk/strata z predaja majetku

Vo finančnom roku 2013 predala Skupina akcie v štyroch dcérskych spoločnostiach - 100% akcií v Apollo Business Center IV a. s., AUPARK Žilina SC a. s., AUPARK Žilina, spol. s r.o. a TARASI Logistics, a.s. V roku 2012 Skupina nepredala žiadnu dcérsku spoločnosť. V roku 2013 zisky z predaja dcérskych spoločností tvorili:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

<i>V mil. EUR</i>	2013
Využívané investície do nehnuteľností	164,2
Odložený daňový záväzok	(17,1)
Externý dlh	(77,7)
Čistý pracovný kapitál	2,6
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5,4
Čistá hodnota majetku	72,0
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	12,3
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	84,3
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(5,4)
Peňažné prostriedky prijaté v roku 2013	76,1
Pohľadávka z 'Earn-out'	2,8

*IFRS vyžaduje, aby sa odložený daňový záväzok vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plnej výške. Investor, ktorý kúpil dcérsku spoločnosť od Skupiny nezohľadnil v kúpnej cene plnú výšku účtovnej hodnoty odloženého daňového záväzku.

25 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky pozostávajú z:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	2013	2012
Výnosové úroky – tretie strany		0,7	0,5
Výnosové úroky – spriaznené osoby	7	0,3	0,2
Výnosové úroky spolu		1,0	0,7
Nákladové úroky – tretie strany		(15,2)	(12,9)
Nákladové úroky – spriaznené osoby	7	-	(0,1)
Nákladové úroky spolu		(15,2)	(13,0)
Nákladové úroky znížené o výnosové úroky		(14,2)	(12,3)

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov:

V mil. EUR	2013	2012
Splatná daň	(2,2)	(1,5)
Odložená daň	3,3	(7,9)
Daň z príjmov – výnos/(náklad)	1,1	(9,4)

Zosúladenie medzi očakávanou a skutočnou výškou dane:

V mil. EUR	2013	2012
Zisk pred zdanením	78,9	62,6
Teoretická daň pri sadzbe dane 21,04% (2012: 19%)	(16,6)	(11,9)
Dopad na daň daňovo neuznatelných položiek a položiek nepodliehajúcich dani:		
- Príjem oslobodený od dane	13,0	10,6
- Položky podliehajúce dani	(0,5)	(0,3)
Umorenie daňovej straty	3,8	1,9
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 19% na 23% platnej od roku 2013)	-	(9,7)
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 23% na 22% platnej od roku 2014)	1,4	-
Daň z príjmov – výnos/(náklad)	1,1	(9,4)

Skupina aplikuje 21.04% (2012: 19%) ako platnú daň pre výpočet výšky teoretickej dane, ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných na Slovensku (23%), v Českej republike a Poľsku (19%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Dopad pohybu týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie.

V mil. EUR	1. január 2013	Účtované na ťarchu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	Prevod majetku držaného na predaj	31. December 2013
Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov					
Investície do nehnuteľností	(68,0)	8,4	9,5	10,2	(39,9)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	13,4	(4,8)	-	(2,4)	6,2
Dlhodobý hmotný majetok	(1,3)	(0,3)	-	-	(1,6)
Ostatné	(0,5)	-	-	-	(0,5)
Odložený daňový (záväzok) netto	(57,8)	3,3	9,5	7,8	(37,2)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny daňové straty a daňové pohľadávky z bežnej dane odlišných spoločností v Skupine sa nemôžu započítavať voči záväzkom z bežnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len ak sa vzťahujú na ten istý subjekt.

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Daňový efekt pohybu dočasných rozdielov za rok ukončený 31. decembra 2012:

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2012	Účtované na tárcu/ (v prospech) výkazu ziskov a strát	Prevod do majetku držaného na predaj	31. december 2012
Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov				
Investície do nehnuteľností	(61,0)	(15,1)	8,1	(68,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	5,6	8,3	(0,5)	13,4
Dlhodobý hmotný majetok	(0,8)	(0,5)	-	(1,3)
Ostatné	0,1	(0,6)	-	(0,5)
Odložený daňový (záväzok) netto	(57,5)	(7,9)	7,6	(57,8)

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 37,2 mil. EUR (2012: 57,8 mil. EUR) sa vykryštalizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

27 Kurzové zisky / (straty)

<i>V mil. EUR</i>	2013	2012
Kurzové (straty)/zisky	(8,6)	6,9
<i>Z toho:</i>		
Bankové úvery – nerealizované k 31. decembru (27a)	(3,9)	0,6
Pôžičky v rámci spoločnosti, ktoré nie sú denominované v EUR – nerealizované k 31. decembru (27a)	(2,1)	6,5
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	0,7	(0,4)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované k 31. decembru (27a)	(3,3)	0,2

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a častým zmenám. Príslušné orgány môžu spochybníť interpretáciu manažmentu uplatňovanú pri transakciách a činnostiach Skupiny.

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné povinnosti kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností predstavovali k 31. decembru 2013 sumu 48,3 mil. EUR (2012: 31,8 mil. EUR). Z tejto sumy bude 47,9 mil. EUR financovaných externými úvermi. Skupina už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami. Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na krytie ich krytie ako aj na krytie podobných záväzkov.

29 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)

Keďže akvizície spoločností neboli zaúčtované ako podnikové kombinácie a v čase transakcie nemali vplyv ani na účtovný ani na zdaniteľný zisk, uplatňuje sa výnimka pri prvotnom vykazovaní podľa IAS 12, "Daň z príjmov".

V roku 2013 Skupina neobstarala žiadnu dcérsku spoločnosť. Výška majetku a záväzkov vykázaných v konsolidovanej súvahe v deň akvizície bola v roku 2012 nasledujúca:

<i>V mil. EUR</i>	Total
Investície do nehnuteľností	38,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1
Celková úhrada v hotovosti	38,3
Zníženie o: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty obstaranej dcérskej spoločnosti	(0,1)
Zníženie o: nesplatenú časť kúpnej ceny	(6,7)
Výdaj peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na akvizíciu	31,5

Vedenie je toho názoru, že akvizícia predstavuje obstaranie skupiny čistého majetku a nie podniku, ako je definované v IFRS 3, "Podnikové kombinácie", pretože pred akvizíciou mali dcérske spoločnosti nehnuteľnosti, ktoré prenajímali v rámci jedného alebo viacerých operatívnych prenájmov. Preto Skupina pri prvotnom vykazovaní klasifikovala dlhodobý majetok ako investície do nehnuteľností.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizika v Skupina je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom funkcie riadenia rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Funkcia riadenia prevádzkového rizika a právneho rizika zabezpečuje náležité fungovanie interných predpisov a postupov na minimalizáciu prevádzkového a právneho rizika.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo predstavuje riziko že jedna strana zmluvy o finančnom nástroji spôsobí finančnú stratu druhej strane tým, že si nesplní svoju finančnú povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku toho, že na základe pohľadávok Skupiny z prenájmu a z iných transakcií s protistranami kde dochádza k vzniku finančného aktíva.

Maximálne vystavenie úverovému riziku Skupinou, podľa triedy majetku:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky a úvery (Poznámka č. 11)		
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	13,4	9,4
Úvery poskytnuté spriazneným osobám	2,7	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	1,6	1,1
	17,7	12,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)		
Pohľadávky z obchodného styku vrátane príjmov z prenájmu budúcich období	17,6	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane finančných pohľadávok voči spriazneným	5,5	7,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – spriaznené strany	6,1	4,7
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-
	30,4	30,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)		
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	44,2	43,9
Krátkodobé bankové vklady	3,4	3,7
	47,6	47,6
Deriváty a iný finančný majetok	-	0,2
Celkové maximálne vystavenie sa riziku	95,7	90,9

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, stanovením limitu na úroveň akceptovateľného rizika v súvislosti s protistranami alebo skupinami protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úverového rizika. Riziká sa cyklicky monitorujú a raz za rok sa posudzujú.

Vedenie má zavedené dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu používa Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Vedenie preto považuje za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku ako je uvedené v Poznámke č. 13.

Finančné nástroje podliehajúce započítaniu, vynútenému vzorovému započítaniu netting a podobným podmienkam boli k 31. Decembru 2013 nasledujúce:

V mil. EUR	Brutto suma pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto suma započítaná v súvahe b)	Čistá suma po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Sumy podliehajúce započítaniu a podobným dohodám, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	4,3	-	4,3	2,5	1,8	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,8	-	1,8	1,8	-	-

Finančné nástroje podliehajúce započítaniu, vynútenému vzorovému započítaniu netting a podobným podmienkam boli k 31. Decembru 2012 nasledujúce:

V mil. EUR	Brutto suma pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto suma započítaná v súvahe b)	Čistá suma po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Sumy podliehajúce započítaniu a podobným dohodám, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	3,9	-	3,9	1,7	2,2	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,2	-	2,2	2,2	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje sumu zabezpečenú peňažnou zábezpekou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať sumy po lehote splatnosti voči zábezpeke alebo sume čerpanej pod bankovou zárukou.

Sumy v stĺpcoch (d) a (e) v tabuľkách vyššie sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň netto rizika nebude podhodnotená.

Maximálna úroveň vystavenia úverovému riziku je zohľadnená v účtovnej hodnote finančného majetku vykazaného v súvahe. Skupina nevydala finančné záruky ani neposkytla žiadne úverové záruky.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**Koncentrácia úverového rizika**

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 19 bankách, ale 86% zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2013 uložených v 6 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na účte peňažných prostriedkov s bankami za akceptovateľné. Analýza podľa úverovej kvality (rating banky) je uvedená v Poznámke č. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vzniká v súvislosti s otvorenými pozíciami (a) v zahraničnej mene, (b) úročeným majetkom a záväzkami a (c) podielovými investíciami, z ktorých všetky sú vystavené všeobecným aj špecifickým pohybom na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy, vedenie si je vedomé zvyšujúcej sa miere vystavenia kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého a maďarského forintu. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Z tohto dôvodu boli prijaté interné zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie zostavilo zásady, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti v Skupine riadili kurzové riziko v spolupráci so skupinovým finančným oddelením. Na riadení kurzového rizika spojeného s budúcimi obchodnými transakciami a vykázaným majetkom a záväzkami používajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má k náležitému riadeniu peňažných prostriedkov a zabráneniu strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené do rôznych krajín. Záväzky vyplývajúce z derivátov predstavujú 0,1 mil. EUR (2012: pohľadávky vo výške 0,2 mil. EUR).

Ak by boli výmenné kurzy o jednu desatinu nižšie ako boli počas účtovného obdobia ukončeného 31. Decembra 2013 a ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za obdobie o 0,9 mil. EUR vyšší (2012: 0,7 mil. EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,7 mil. EUR vyššie (2012: 0,6 mil. EUR nižšie).

Ak by boli výmenné kurzy o jednu desatinu vyššie ako boli počas účtovného obdobia ukončeného 31. Decembra 2013 a ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za obdobie o 0,9 mil. EUR nižší (2012: 0,7 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,7 mil. EUR nižšie (2012: 0,6 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená riziku fluktuácie trhových úrokových mier, ktoré vplýva na jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi. Úvery s rôznymi úrokovými mierami vystavujú Skupinu úrokovému riziku, ktoré je čiastočne vyrovnané peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Tabuľka nižšie sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Tabuľka prezentuje agregované hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu precenenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý je skorší.

V mil. EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2013			
Peňažný finančný majetok spolu	79,6	16,1	95,7
Peňažný finančné záväzky spolu	(450,4)	(59,1)	(509,5)
Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2013	(370,8)	(43,0)	(413,8)
31. december 2012			
Peňažný finančný majetok spolu	79,1	11,8	90,9
Peňažné finančné záväzky spolu	(477,5)	(20,9)	(498,4)
Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. Decembru 2012	(398,4)	(9,1)	(407,5)

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu nižšie než počas roka ukončeného 31. decembra 2013 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk pred zdanením za účtovné obdobie o 1,2 mil. vyšší (2012: o 1,1 mil.), najmä v dôsledku nižších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) vyššie.

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu vyššie než počas roka ukončeného 31. decembra 2013 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk pred zdanením za účtovné obdobie o 1,2 mil. nižší (2012: o 1,1 mil.), najmä v dôsledku vyšších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) nižšie.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Úrokové riziko Skupiny súvisí najmä s dlhodobými úvermi a pôžičkami (Poznámka č. 17). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku reálnej hodnoty úrokovej sadzby.

Skupina prijala zásadu v niektorých prípadoch fixovať úrokovú mieru úverov s variabilnou sadzbou. Skupina pri tom uzatvára úrokové swapy, kde súhlasí s výmenou, vo vopred špecifikovaných intervaloch, rozdielu medzi sumou pri uplatnení fixnej a variabilnej úrokovej sadzby, vypočítaným s ohľadom na dohodnutú hypotetickú sumu istiny. K 31. Decembru 2013, ako aj v predchádzajúcom roku, je po zohľadnení dopadu úrokových swapov a dohodnutých najvyšších sadziieb (caps), asi 12% bankových úverov Skupiny úročených fixnou úrokovou sadzbou. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky ako aj záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než jeden rok, preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko úrokovej miery.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej miery Skupiny na mesačnej báze. Politiku riadenia rizika úrokovej miery štvrťročne schvaľuje Manažment. Vedenie analyzuje mieru rizika úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená na dynamickej báze. Vytvára simulácie rôznych scenárov, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnova súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania.. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad zmeny definovanej úrokovej miery. Scenáre sa pripravujú len pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácie sa uskutočňujú mesačne s cieľom overiť, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí stanovenom vedením.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a majú splatnosť do jedného roka.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 31. Decembru 2013 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, kde sumy sú sumy založené na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma fixovaná, stanoví sa zverejnená suma na základe podmienok existujúcich ku dátumu vykazovania. Platby v cudzej mene sú prekonvertované s použitím aktuálneho výmenného kurzu k dátumu súvahy.

Analýzy splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	84,9	30,0	341,1	11,0	467,0
Úvery a pôžičky (budúce úrokové náklady)	13,4	14,0	20,2	0,9	48,5
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,3	-	5,3
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	37,2	-	-	-	37,2
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu	135,5	44,0	366,6	11,9	558,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	104,9	48,5	301,1	-	454,5
Úvery a pôžičky (budúce úrokové náklady)	10,6	11,1	23,8	-	45,5
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,6	-	5,6
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	38,3	-	-	-	38,3
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu	153,8	59,6	330,5	-	543,9

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročný forecast peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (bez činnosti prevádzkovania autobusovej dopravy). Predpovede na rok 2014 poukazujú na pozitívne peňažné toky z prenájmu nehnuteľností po odpočítaní nákladov na nehnuteľnosti a všeobecných prevádzkových nákladov Skupiny, približne vo výške 7,1 mil. EUR. Spolu s existujúcimi zostatkami na účtoch peňažných prostriedkov a získaným novým financovaním vo výške ďalších 30,5 mil. EUR počas prvých štyroch mesiacov roku 2014 v súvislosti s niektorými nehnuteľnosťami vo výstavbe, bude táto suma dostatočná na pokrytie finančných záväzkov Skupiny v roku 2014, ako je uvedené vyššie. Okrem toho, k 31. decembru 2013, Skupina naďalej držala ďalších 108,8 mil. EUR v podpísaných avšak nečerpaných úverových linkách. Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Zámerom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečiť návratnosť pre akcionárov a výhody pre ďalších vlastníkov a udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať, resp. upraviť štruktúru kapitálu môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok a znížiť dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v odvetví, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku. Skupina vypočíta čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31 December 2013	31 December 2012
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		839,3	778,8
Upravené o			
plus: Odložené záväzky na daň z príjmov	Chyba!	45,0	65,4
plus: Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	-	2,1
Mínus: Pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	(2,4)	(2,7)
Čistá hodnota majetku (upravená)		881,9	843,6

Skupina tiež riadi pomer čistého dlhu. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Poznámka č. 17a) mínus peňažné prostriedky a majetok Skupiny spolu. V roku 2013, bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého dlhu v rozpätí 25-35%. Ako je uvedené v tabuľke nižšie, tento pomer Skupiny bol koncom roka 2012 a 2013 pri dolnej hranici cieľového rozpätia. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady pre to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. december 2012
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	455,9	414,4
Majetok spolu	1 530,1	1 440,4
Čistý dlhový pomer	29,8%	28,8%

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích metód pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie zisiteľných vstupov a minimalizovať použitie nezisiteľných vstupov. Miera podrobnosti zverejnenia závisí od zisiteľnosti použitých vstupov.

Pre tento účel IFRS 13 zavádza hierarchiu, ktorá klasifikuje vstupy do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (Úroveň 1).
- Vstupy iné ako kótované ceny zaradené do Úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupy pre majetok a záväzky, ktoré nie sú založené na zisiteľných trhových údajoch (t.j. nezisiteľné vstupy)

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka prezentuje investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou k 31. decembru 2013.

V mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností – získané ocenenie	-	-	1 404,7	1 404,7
Majetok spolu	-	-	1 404,7	1 404,7

Úroveň 3 investície do nehnuteľností sa oceňujú reálnou hodnotou použitím metódy diskontovaných peňažných tokov, výnosovej metódy, metódy zostatkovej hodnoty, porovnávacej metódy a reálnej hodnoty pri akvizícii (obstarávacia cena) v prípade majetku, ktorý bol obstaraný buď v termíne blízkom k dátumu súvahy alebo ak nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné údaje, vedenie pri stanovení reálnej hodnoty uplatní svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú popísané v Poznámke č. 3.

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri použití nezistiteľných vstupov:

Správa majetku a Riadenie investícií

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpätie
Slovensko				
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	312,7	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	121,0 – 198,0 7,75% - 9,5% 7,25% - 9,0%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	49,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	181,0 6,9%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	162,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	250,0 – 297,0 7,75% - 8,25% 7,25% - 7,75%
Logistika	Diskontované peňažné toky	65,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	48,0 – 56,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
Spolu		589,3		
Česká republika				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	52,5	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	172,0 6,4% - 7,0%
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	38,0	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	50,0 – 58,0 8,5% - 8,75%
Spolu		90,5		
Poľsko				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	103,1	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	181,0 7,5% - 8,0%
Spolu		103,1		
Spolu za segment		782,9		

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizovaná a pripravovaná výstavba

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Interval
Slovensko				
Administratívne priestory, Administratívne priestory/Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	133,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	268,7 7,25%- 8,5%
Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	2,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	11,1 7,75%
Spolu		135,6		
Česká republika				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	70,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	56,9 7,0%-7,5%
Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	14,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	30,1 7,0%
	Obstarávacou cenou	3,7	-	-
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	1,8	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	55,0 8,5%
	Porovnávací metóda	5,2	-	-
Spolu		96,2		
Poľsko				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	205,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	143,4 6,25%- 7,5%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	36,7	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	218 6,75%- 6,9%
Administratívne priestory	Obstarávacou cenou	1,2		
Spolu		243,3		
Spojené Kráľovstvo				
Administratívne priestory	Obstarávacou cenou *	79,0	-	-
Spolu		79,0		
Maďarsko				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	19,3	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	7,3 7,75%
Spolu		19,3		
Spolu za segment		573,4		

Vedľajšie činnosti

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpätie
Maloobchodné priestory	Porovnávací metóda	1,0	Cena v EUR za m2	88,0
Logistika	Porovnávací metóda	46,4	Cena v EUR za m2	6,1-27,6
Ostatné	Porovnávací metóda	1,0	Cena v EUR za m2	0,4-20,1
Spolu za segment		48,4		

* Náklady na projekt vo Veľkej Británii predstavujú kúpnu cenu pred skončením roka, ktorá sa rovná reálnej hodnote k 31. decembru 2013.

32 Odhad reálnej hodnoty (Pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na diferencie významných nezistiteľných vstupov

Zníženie odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre konečnú hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne podmienené podmienkami pre trhové sadzby. Viď Poznámku č. 3 týkajúcu sa kvantitatívnej analýzy citlivosti.

Oceňovací proces

Ocenenia nehnuteľností sa uskutočňujú dvakrát za rok na základe správ z ocenenia pripravených nezávislými a kvalifikovanými znalcami.

Tieto správy vychádzajú z:

- informácií poskytnutých spoločnosťou, ako napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdaje, atď. Tieto informácie vyhotoví systém finančného a majetkového riadenia a podlieha celkovým kontrolným postupom spoločnosti.
- Predpokladov a oceňovacích modelov použitých znalcami – tieto predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií ako napr. výnosy a diskontné sadzby. Tieto sú založené na profesionálnom úsudku a pozorovaní trhu. Vo všeobecnosti, sa pre majetok generujúci zisk používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda zostatkovej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku a pozemkového fondu.

Informácie poskytnuté znalcom – predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú – posudzuje oddelenie kontrolingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty za obdobie.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančných nástrojov je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je dokumentovaná aktívnymi cenami na trhu. Odhad reálnej hodnoty finančného nástroje uskutočňuje Skupina, pričom používa dostupné trhové informácie, ak sú k dispozícii, a vhodné oceňovacie metódy opísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj úsudok.

Finančný majetok ocenený zostatkovou hodnotou. Reálna hodnota nástrojov zvyčajne predstavuje ich účtovnú hodnotu. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s fixnou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, o ktorých sa predpokladá, že budú prijaté a budú diskontované súčasnou úrokovou sadzbou v prípade nových nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Záväzky ocenené zostatkovou hodnotou. Za predpokladu, že úvery majú variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa nezmenilo, súčasná hodnota diskontovaných nákladov sa približne rovná ich reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po oznamovacej lehote (“záväzky na požiadanie”) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požiadať o jej zaplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 3,09% p.a. (2012: 2,96% p.a.). Viď Poznámku č. 17, týkajúcu sa odhadu reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupy Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupy Úrovne 3). Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania, IAS 39, *Finančné nástroje: Vykazovanie a ocenenie*, klasifikuje finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti; (d) finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu (“FVTPL”). finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu má dve podkategórie (i) majetok tak označený pri prvotnom vykazovaní, a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie. Nasledujúca tabuľka uvádza odsúhlasenie tried finančného majetku s týmito kategóriami.

K 31. decembru 2013 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Úvery a pohľadávky (klasifikované ako držané na predaj podľa IFRS 5)	Spolu
MAJETOK			
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	17,6	1,3	18,9
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	5,5	-	5,5
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	6,1	-	6,1
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	2,3	49,9
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	11,0	2,4	13,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,7	-	2,7
Pôžičky poskytnuté tretím stranám (Poznámka č. 11)	2,4	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	1,6	-	1,6
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	-
FINANČNÝ MAJETOK SPOLU	95,7	6,0	101,7

K 31. Decembru 2012 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Úvery a pohľadávky (klasifikované ako držané na predaj podľa IFRS 5)	FVTPL držané na obchod ovanie	Spolu
ASSETS				
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	18,4	-	-	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	7,1	-	-	7,1
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	4,7	-	-	4,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	-	-	47,6
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	9,4	-	-	9,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,4	-	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	-	1,1	-	1,1
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	0,2	0,2
FINANČNÝ MAJETOK SPOLU	89,6	1,1	0,2	90,9

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia (pokračovanie)

Všetky finančné záväzky Skupiny sú ocenené reálnou hodnotou, ktorej zmena je vykázaná vo výkaze ziskov a strát.

K 31. decembru 2013 <i>V mil. EUR</i>	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
ZÁVÄZKY		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,3	5,3
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	37,2	37,2
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	467,0	467,0
FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU	509,5	509,5

K 31. decembru 2012 <i>V mil. EUR</i>	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
ZÁVÄZKY		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,6	5,6
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	38,3	38,3
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	454,5	454,5
FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU	498,4	498,4

34 Udalosti po dátume súvahy

Počas prvých štyroch mesiacov roku 2014 podpísala Skupina dve nové úverové linky vo výške 67,8 mil. EUR na financovanie developérskeho činností Skupiny vo Varšave a Budapešti.

V marci 2014 Skupina predala svoj podiel na projekte, kde Skupina vlastnila komplex administratívnych budov v centre Bratislavy, Slovensko (City Business Center III - V).

Okrem uvedených udalostí, nedošlo po skončení finančného roka k významným udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na túto účtovnú závierku.

Príloha č. 5: Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2014 vypracovaná podľa IFRS.

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Priebežná skrútená konsolidovaná úctovná závierka
k 30. júnu 2014**

Obsah

PRIEBEŽNÁ SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K A ZA OBDOBIE 6 MESIACOV KONČIACICH 30. JÚNA 2014

PRIEBEŽNÁ SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA	1
PRIEBEŽNÝ SKRÁTENÝ KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SÚHRNNÉHO ZISKU	2
PRIEBEŽNÝ SKRÁTENÝ KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ	3
PRIEBEŽNÝ SKRÁTENÝ KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV	4

Poznámky k priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke

1	SKUPINA HB REAVIS A JEJ ČINNOSTI	5
2	SÚHRN VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A METÓD	6
3	VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ODHADY A PREDPOKLADY PRI APLIKOVANÍ ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	19
4	APLIKÁCIA NOVÝCH MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VYKAZOVANIA A ICH INTERPRETÁCIÍ	20
5	NOVÉ ÚČTOVNÉ ŠTANDARDY	21
6	SEGMENTÁLNA ANALÝZA	22
7	ZOSTATKY NA ÚČTOCH A TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI	29
8	DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	31
9	INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	33
10	SPOLOČNE KONTROLOVANÉ SPOLOČNOSTI	35
11	POHLADÁVKY A ÚVERY	35
12	OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	36
13	POHLADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHLADÁVKY	36
14	MAJETOK KLASIFIKOVANÝ AKO DRŽANÝ NA PREDAJ	39
15	PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	40
16	ZÁKLADNÉ IMANIE	40
17	ÚVERY A PÓŽIČKY	41
18	ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY	44
19	VÝNOSY Z PRENÁJMU A PODOBNÉ VÝNOSY Z INVESTÍCIÍ DO NEHNUTEĽNOSTÍ	45
20	PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SÚVISIACE S INVESTÍCIAMI DO NEHNUTEĽNOSTÍ	46
21	VÝNOSY Z PREVÁDZKOVANIA VEREJNEJ DOPRAVY	46
22	ZAMESTNANECKÉ POŽITKY	46
23	PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY	47
24	ZISK/STRATA Z PREDAJA NEHNUTEĽNOSTÍ	48
25	VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY	49
26	DAŇ Z PRÍJMOV	49
27	KURZOVÉ ZISKY / (STRATY)	50
28	PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A PREVÁDZKOVÉ RIZIKÁ	51
29	RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	51
30	RIADENIE KAPITÁLU	54
31	ODHAD REÁLNEJ HODNOTY	55
32	UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	58

V mil. EUR	Poznámka	30. jún 2014 neauditované	31. december 2013 auditované
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Dlhodobý hmotný majetok	8	31,1	25,9
Investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné	9	841,7	648,4
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	500,1	607,9
Dlhodobý nehmotný majetok		1,6	1,7
Pohľadávky a úvery poskytnuté tretím stranám	11	14,4	13,4
Pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným stranám	7, 11	7,8	2,7
Odložená daňová pohľadávka	26	13,4	8,0
Ostatné dlhodobé aktíva	12	2,5	3,6
Dlhodobé aktíva spolu		1 412,6	1 311,6
Obežné aktíva			
Majetok klasifikovaný ako určený na predaj	14	53,7	122,8
Zásoby		3,8	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči tretím stranám	13	29,8	33,6
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7, 13	22,2	9,1
Ostatný majetok		2,8	1,6
Peniaze a peňažné ekvivalenty	15	53,2	47,6
		111,8	95,7
Obežné aktíva spolu		165,5	218,5
AKTÍVA SPOLU		1 578,1	1 530,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v hodnote 1 EUR za akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	647,2	651,2
Nerozdelený zisk		238,0	196,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(7,6)	(8,7)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		877,6	839,3
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		18,8	18,3
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		896,4	857,6
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	17	438,3	382,1
Odložený daňový záväzok	26	51,8	45,2
Ostatné záväzky voči tretím stranám	18	12,9	12,0
Ostatné záväzky voči spriazneným stranám	7, 18	0,9	0,9
Dlhodobé záväzky spolu		503,9	440,2
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	36,7	79,5
Úvery a pôžičky od tretích strán	17	88,2	84,3
Úvery a pôžičky od spriaznených strán	7, 17	-	0,6
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky voči tretím stranám	18	28,4	36,4
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky voči spriazneným stranám	7, 18	1,1	4,8
Výnosy budúcich období	18	11,4	13,6
Splatná daň z príjmov		12,0	13,1
		141,1	152,8
Krátkodobé záväzky spolu		177,8	232,3
ZÁVÄZKY SPOLU		681,7	672,5
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 578,1	1 530,1

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná členmi predstavenstva HB Reavis Holding S.à r.l v mene HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. septembra 2014. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku aj potom ako bola zverejnená.

Michaël Watrin (Manažér A)

Pavel Trenka (Manažér B)

Jiří Hrbáček (Manažér B)

V mil. EUR	Poznámka	6 mesiacov končiacich sa	
		30. júna 2014 neauditované	30. júna 2013 neauditované
Prenájom a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	19	35,5	37,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	(10,2)	(11,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,3	26,5
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	37,6	28,1
Zisk z predaja nehnuteľností	24	3,6	9,2
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	6,9	7,0
Zákazková stavebná výroba pre spriaznené strany	7, 23	2,2	1,5
Ostatné prevádzkové výnosy – tretie strany	23	3,0	2,4
Ostatné prevádzkové výnosy – spriaznené strany	7, 23	0,2	0,3
Zamestnanecké požitky	7, 22	(7,8)	(7,4)
Náklady na pohonné hmoty		(1,3)	(1,6)
Odpisy a amortizácia		(1,8)	(1,8)
Ostatné prevádzkové náklady	23	(14,7)	(14,7)
Prevádzkový zisk		53,2	49,5
Výnosové úroky - tretie strany	25	0,7	0,1
Výnosové úroky - spriaznené strany	7, 25	0,2	0,3
Nákladové úroky - tretie strany	25	(11,3)	(7,4)
Kurzové zisky / (straty), netto	27	1,0	(18,0)
Ostatné finančné výnosy		0,9	0,4
Ostatné finančné náklady		(1,2)	(1,1)
Finančné náklady netto		(9,7)	(25,7)
Zisk pred zdanením		43,5	23,8
Náklad zo splatnej dane	26	(0,5)	(0,4)
Náklad z odloženej dane	26	(1,3)	(0,2)
Daň z príjmov		(1,8)	(0,6)
Čistý zisk za účtovné obdobie		41,7	23,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do čistého zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2.3	1,1	(4,0)
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		42,8	19,2
Čistý zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov Spoločnosti		41,2	22,7
- Vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,5	0,5
Zisk za obdobie		41,7	23,2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov Spoločnosti		42,3	18,7
- Vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,5	0,5
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		42,8	19,2

V mil. EUR	Pripadajúci na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	Vlastné imanie spolu
	Pozn-ámka	Zákl. imanie (Pozn. 16)	Emisné ážio (Pozn. 16)	Nerozde-lený zisk	Rezerva z kurzových rozdielov			
Stav k 1. januáru 2013		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie		-	-	22,7	-	22,7	0,5	23,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	(4,0)	(4,0)	-	(4,0)
Celkový súhrnný zisk		-	-	22,7	(4,0)	18,7	0,5	19,2
Schválené dividendy		-	(8,6)	-	-	(8,6)	-	(8,6)
Stav k 30. júnu 2013		-	652,0	140,3	(3,5)	788,8	18,0	806,8
Stav k 1. januáru 2014		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie		-	-	41,2	-	41,2	0,5	41,7
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	1,1	1,1	-	1,1
Celkový súhrnný zisk		-	-	41,2	1,1	42,3	0,5	42,8
Schválené dividendy	16	-	(4,0)	-	-	(4,0)	-	(4,0)
Stav k 30. júnu 2014		-	647,2	238,0	(7,6)	877,6	18,8	896,4

V mil. EUR	Poznámka	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 neauditované	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013 neauditované
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		43,5	23,8
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu		1,8	2,2
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(37,6)	(28,1)
Zisk z predaja nehnuteľností	24	(3,6)	(9,2)
Nákladové úroky	25	11,3	7,4
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	27(a)	(1,0)	17,6
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		14,4	13,7
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		6,2	15,2
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(14,3)	(16,1)
Peňažné toky z prevádzky		6,3	12,8
Zaplatené úroky		(7,7)	(5,6)
Zaplatená daň z príjmov		(0,5)	(0,8)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(1,9)	6,4
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(7,6)	(2,5)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(49,1)	(44,0)
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, mínus peňažné prostriedky predaných spoločností		28,7	44,4
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám		(13,0)	(2,2)
Peňažné prostriedky, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		(1,9)	(1,5)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(42,9)	(5,8)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		67,8	92,0
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(15,6)	(59,2)
Vyplatené dividendy	16	(4,5)	(7,4)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		47,7	25,4
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		2,9	26,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku šesťmesačného obdobia	15	48,4	47,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci šesťmesačného obdobia		51,3	73,6
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať		3,4	1,5
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	14	(1,5)	(1,9)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe ku koncu šesťmesačného obdobia		53,2	73,2

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34, „Priebežné finančné výkazníctvo“ za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2014 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej uvádzané spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Retailové portfólio Skupiny zahŕňa v súčasnosti nákupné strediská Aupark v SR, v Piešťanoch a Košiciach. Vlajkovou loďou Skupiny v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností sú administratívne budovy City Business Center I-II dokončené v roku 2007, Apollo Business Center II (dokončené v dvoch etapách, v roku 2008 a 2009) nachádzajúce sa v Bratislave. Skupina otvorila River Garden Office I v Prahe, Česká republika, v roku 2012, Konstruktorska Business Center vo Varšave, Poľsko, v roku 2013, Forum Business Center v Bratislave, Slovensko, v roku 2013, River Garden Office II-III v Prahe, Česká republika, v roku 2014, Gdansk Business Center I vo Varšave, Poľsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko, v roku 2014. V roku 2013 Skupina získala na realizáciu projekt prestavby administratívnej budovy na King William Street 33 v centrálnom Londýne, ktorý jej umožnil diverzifikovať svoje portfólio na ďalšie trhy. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehali projekty výstavby Metronom v Prahe, Česká republika a Postepu vo Varšave, Poľsko. V roku 2013 získala Skupina nové územné rozhodnutie, ktoré jej umožnilo pokračovať vo významnom zmiešanom developerskom projekte Twin City, ktorý zahŕňa výstavbu obchodných priestorov, kancelárií a autobusovej stanice v Bratislave. Skupina prevádzkuje nehnuteľný majetok viacerých logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy, východnom Slovensku a dva priemyselné parky v Českej republike – Lovosice (ukončené v roku 2010) a Mošnov (čiastočne ukončené v roku 2011).

V roku 2011 Skupina zriadila v rámci svojej organizačnej štruktúry novú subštruktúru. 25. mája 2011 bol v Luxembursku zriadený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF ("Fond") - fonds commun de placement – fonds d'investissement specialise. Fond bol zriadený na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V uvedený deň spustila správcovská spoločnosť činnosť Fondu a jeho prvého podfondu, HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A"). Správou Fondu je poverená HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť"), spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená v súlade s legislatívou Luxemburska (registračné číslo B 161.176) so sídlom 20, rue de la Poste, L-2346 Luxemburg. Pokiaľ nebudú platiť obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podfondov predstavuje kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente kancelárií sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych zónach obvodov v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu kancelárií kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond A sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti splňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku dohodnutím vynikajúcej správy nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Okrem toho, Skupina prevádzkuje spoločnosť verejnej dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje prestavbu kúpanej autobusovej stanice v Bratislave.

Skupina tiež realizuje niektoré stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odráža aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 29. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu s nehnuteľnosťami. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

46A, Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
Luxembursko

Skupina má kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1. Východiská pre zostavenie priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34, "Priebežné finančné výkazníctvo". Túto priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku treba čítať spolu s ročnou účtovnou závierkou za rok končiaci 31. decembra 2013, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ (IFRS). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 30. júnu 2014.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov

Na základe svojho rozhodnutia, Skupina prezentuje jeden výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

Zostavenie priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností, finančného majetku k dispozícii na predaj a finančných derivátov.

Zostavenie tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru aplikovania úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách vykonaných za bežných obchodných podmienok alebo modely založené na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov, u ktorých nie sú verejne k dispozícii trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi. Táto účtovná závierka obsahuje zverejnenia v prípade, že zmena týchto predpokladov na reálne možnú alternatívnu hodnotu vstupného predpokladu, by mohla viesť k významne odlišnému zisku alebo strate z precenenia investícií do nehnuteľností, čistého zisku alebo straty za obdobie, celkového majetku alebo záväzkov.

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka

Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), v ktorých Skupina vlastní priamo alebo nepriamo viac než polovicu hlasovacích práv alebo je inak oprávnená riadiť ich finančné a prevádzkové činnosti s cieľom získať ekonomické výhody. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú aktuálne uplatniteľné alebo zameniteľné, sa posudzuje pri určení, či Skupina kontroluje inú spoločnosť. Skupina takisto posudzuje existenciu kontroly v prípade, že nevlastní viac ako 50% hlasovacích práv, ale je de-facto schopná riadiť finančnú a prevádzkovú politiku inej spoločnosti. Takáto de-facto kontrola môže vzniknúť v prípade, že hlasovacie práva Skupiny vzhľadom na veľkosť a rozptyl vlastníctva iných vlastníkov, dávajú Skupine právo riadiť finančnú a prevádzkovú politiku inej spoločnosti. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a konsolidácia je ukončená ku dňu straty kontroly.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Spoločnosti zahrnuté do priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky:

Číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				30. jún 2014	31. december 2013
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (Predchodca holdingovej spoločnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
19	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
23	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
24	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
25	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
29	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
30	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
31	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
32	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
33	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
38	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	CBC Development a. s. (do 10.12.2013 CBC Development, s.r.o.)**	EUR	Slovensko	-	100
48	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
49	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
50	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
51	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
52	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
54	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				30. jún 2014	31. december 2013
56	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
59	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	93	93
65	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
68	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
69	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
70	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
71	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
72	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
73	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
76	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
79	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
80	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
81	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
82	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
83	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
84	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
85	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
86	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
87	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
88	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
89	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
90	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
91	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 Future Development CZ s.r.o.)***	CZK	Česká republika	100	100
92	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
93	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
94	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
96	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
97	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
98	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
100	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
101	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
102	RiGa Office West a.s.****	CZK	Česká republika	-	100
103	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
104	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
106	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
107	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
108	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
109	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
110	RiGa Office West s.r.o. (do 28.5.2014 Daestar, s.r.o.)****	CZK	Česká republika	100	100
111	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				30. jún 2014	31. december 2013
112	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
113	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
114	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
115	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
116	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
117	Polcom Investment XV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
118	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
119	CHM2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
120	CHM3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
121	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
122	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
123	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
124	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
125	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
126	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
127	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
128	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
129	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
130	Polcom Investment XX Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
131	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
132	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
133	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (do 12.6.2014 Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
134	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
135	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
136	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
137	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
138	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
139	Twin City VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
140	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	ALISTON Finance I s. r. o.*	EUR	Slovensko	100	-
142	ALISTON Finance II s.r.o.*	EUR	Slovensko	100	-
143	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 ALISTON V s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
144	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
145	HB Reavis Construction UK Ltd.*	GBP	UK	100	-
146	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
147	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi*	TRY	Turecko	100	-
Spoločne kontrolované podniky					
148	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
149	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
150	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
151	Hotel Šachtička, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
152	Šachtičky, a.s.	EUR	Slovensko	50	50

* Spoločnosti, ktoré Skupina založila/nadobudla počas roka 2014

** Spoločnosti, ktoré Skupina predala v r. 2014, ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 24 – Zisk/strata z predaja nehnuteľností

*** Spoločnosti, ktoré boli súčasťou zlúčenia v r. 2013, bez vplyvu na túto konsolidovanú účtovnú závierku

**** Spoločnosti, ktoré boli súčasťou zlúčenia v r. 2014, bez vplyvu na túto konsolidovanú účtovnú závierku

Spoločnosti pod číslami 3 a 4 a 41, 42, 52, 56, 58 a 71 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zriadeného v r. 2011

Podnikové kombinácie. Účtovanie podnikových kombinácií podľa IFRS 3 sa uplatní len vtedy, ak bol obstaraný podnik. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú za obstaranie majetku, a nie za podnikovú kombináciu. Podľa IFRS 3, "Podnikové kombinácie" je podnik definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre zmluvné alebo iné zúčastnené strany. Vo všeobecnosti podnik pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu výnosov. Ak je súčasťou prevádzaného súboru činností a majetku goodwill, potom sa o prevedenom súbore predpokladá, že ide o podnik.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Akvízie od strán, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou, a ktoré spĺňajú definíciu podnikovej kombinácie sa účtujú akvizíčnou metódou. Prevedená úhrada za akvizíciu dcérskej spoločnosti predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, záväzkov voči predchádzajúcim vlastníkom nadobúdaného podniku a podielov vydaných Skupinou. Prevedená úhrada zahŕňa reálnu hodnotu majetku alebo záväzkov, ktoré vzniknú v dôsledku podmieneného plnenia. Identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu akvizície. Skupina vykazuje podiely nekontrolujúcich vlastníkov v nadobúdanej spoločnosti v závislosti od akvizície, buď v reálnej hodnote alebo vo výške pomerného podielu nekontrolujúceho vlastníka na vykázaných sumách identifikovateľných čistých aktív nadobúdanej spoločnosti.

Transakčné náklady súvisiace s akvizíciou sa pri podnikovej kombinácii účtujú do nákladov pri ich vzniku.

Ak sa podniková kombinácia realizuje po etapách, potom sa reálna hodnota podielu, ktorý už nadobúdateľ v nadobúdanom podniku vlastní, preceňuje k dátumu akvizície na reálnu hodnotu s vplyvom na zisk alebo stratu.

Podmienená úhrada, ktorú má vykonať Skupina, sa vykazuje v reálnej hodnote. Následné zmeny reálnej hodnoty podmienenej úhrady, ktoré sa považujú za majetok alebo záväzok, sa v súlade s IAS 39 vykážu s vplyvom na zisk alebo stratu. Podmienená úhrada klasifikovaná ako vlastné imanie, sa nepreceňuje a jej následné vysporiadanie sa vykáže vo vlastnom imaní.

Goodwill sa prvotne oceňuje ako suma, o ktorú celková suma prevedenej úhrady a podielov nekontrolných vlastníkov dcérskej spoločnosti prevyšuje nadobudnutý čistý identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky. Ak je táto úhrada nižšia ako hodnota čistých aktív nadobudnutej dcérskej spoločnosti, rozdiel sa vykazuje v zisku alebo strate. Transakcie s vlastními nekontrolných podielov, v dôsledku ktorých nedochádza k strate kontroly, sa vykazujú ako transakcie v rámci vlastného imania; to znamená, ako transakcie s vlastními z titulu ich pozície vlastníka. Rozdiel medzi reálnou hodnotou akejkoľvek zaplatenej úhrady za príslušný nadobudnutý podiel na účtovnej hodnote čistého majetku dcérskej spoločnosti sa vykáže vo vlastnom imaní. Zisky alebo straty z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach nekontrolným vlastníkom sa tiež vykazujú vo vlastnom imaní.

V prípade obstarania dcérskych spoločností, ktoré nespĺňajú definíciu podniku, alokuje Skupina obstarávaciu cenu na jednotlivé položky identifikovateľného majetku a záväzkov v pomere podľa ich reálnych hodnôt k dátumu obstarania. Pri týchto transakciách alebo udalostiach nevzniká goodwill.

Koniec ročného účtovného obdobia pre všetky účtovné jednotky v Skupine je 31. december. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka sa zostavuje na základe jednotných účtovných postupov pre rovnaké transakcie. Účtovné zásady a metódy dcérskych spoločností sú v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi Skupiny.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nere realizované straty sa takisto eliminujú s výnimkou prípadov, kedy by na takto zvýšenú obstarávaciu cenu bolo nutné tvoriť opravnú položku.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka konsolidovanej účtovnej jednotky prezentuje tak, ako keby bola táto účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa táto konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, prevedené pod spoločnou kontrolou, sa vedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá konsolidovala danú účtovnú jednotku. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločne kontrolované spoločnosti. Spoločný podnik (joint venture) predstavuje zmluvnú dohodu, kde dve alebo viacero strán uskutočňuje ekonomickú činnosť, ktorá podlieha spoločnej kontrole. Podiely Skupiny v spoločne kontrolovaných spoločnostiach sú vykázané metódou vlastného imania. Skupina vykazuje tú časť zisku alebo straty z predaja majetku Skupiny spoločnému podniku, ktorá prislúcha ostatným vlastníkom.

Predaj dcérskych spoločností, pridružených spoločností alebo spoločných podnikov (joint ventures). Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo podstatný vplyv, preceňuje sa akýkoľvek ponechaný podiel na reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania ponechaného podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v pridruženej spoločnosti sa zníži, ale významný vplyv si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa preklasifikuje len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnu cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

Skupina nevykazuje svoj podiel na zisku alebo strate spoločného podniku v dôsledku kúpy majetku od spoločného podniku, pokiaľ nepredá tento majetok nezávislej strane. Strata z transakcie sa však vykáže ihneď, ak je evidentné, že došlo k zníženiu čistej realizovateľnej hodnoty krátkodobého majetku alebo strate z dôvodu zníženia hodnoty.

2.3. Prepočet cudzích mien

Funkčná mena a mena prezentácie

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou spoločností v Skupine je lokálna mena. Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z úhrady takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku.

Rozdiely z prepočtu nemonetárneho majetku a záväzkov účtovaných v reálnej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku ako súčasť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu.

Spoločnosti v Skupine

Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty vzniknuté pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítávajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou (prevádzkou) sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)**

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každý komponent akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorého výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje proporcionálnu časť sumy pôvodne vykázané ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným komponentom a každý takýto komponent odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú hlavne autobusový park v rámci prepravnej činnosti Skupiny a osobné automobily Skupiny.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena znížená o náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka 2.7).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávací cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola zaplatená za prevod nehnuteľnosti v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných tržných podmienok, bez zníženia o transakčné náklady.

Reálna hodnota vychádza z cien na aktívnom trhu, ktoré sú v prípade potreby upravené o prípadné rozdiely v charaktere, lokalite, alebo stave konkrétneho majetku. V prípade, že takáto informácia nie je k dispozícii, používa Skupina alternatívne metódy ocenenia, ako napr. súčasné ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Oceňovacie posudky k dátumu súvahy pripravuje nezávislý znalec s príslušnou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oceňovaní majetku v podobnej lokalite a podobnej kategórii majetku. Investície do nehnuteľností, ktoré sa redevelopujú pre ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností alebo ak sa trh s nimi stal menej aktívny, sa aj naďalej oceňujú reálnou hodnotou.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)**

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú ako záväzky. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce benefity z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

V prípade predaja nehnuteľnosti za reálnu hodnotu za bežných obchodných podmienok, sa účtovná hodnota bezprostredne pred predajom upraví na cenu transakcie, a úprava sa vykáže vo výkaze ziskov a strát ako čistý zisk z precenenia investície do nehnuteľností na reálnu hodnotu.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti, z dôvodu zmeny jej použitia, v súlade s IAS 16 sa vykáže akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku ako zisk alebo strata z precenenia dlhodobého hmotného majetku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid'. Poznámku č. 2.2 "Podnikové kombinácie" ohľadom účtovania goodwillu.

Ostatný nehmotný majetok. Ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software a (ii) licenciu na verejnú dopravu získanú v rámci podnikovej kombinácie.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.6. Nehmotný majetok (pokračovanie)**

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencie na prevádzkovanie verejnej dopravy	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré sú priamo priraditeľné k návrhu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa kapitalizujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer na jeho dokončenie, používanie alebo predaj,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania alebo predaja,
- je preukázateľný spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitia alebo predaja; a
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období vykázané do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava, Slovensko – Viedeň, Rakúsko bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančné nástroje. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradiť finančné aktíva do kategórií pri prvotnom vykazovaní, kedy sú ocenené reálnou hodnotou, a v prípade investícií, iných ako tie, ktoré sú oceňované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, plus priamo priraditeľné transakčné náklady.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla v podstate všetky riziká a výhody vyplývajúce z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj.

Finančný majetok vykázaný v konsolidovanom výkaze finančnej pozície (súvaha) v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky zníženia hodnoty. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na zníženie hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do nákladov vo výkaze súhrnného zisku a strát.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam v prípade, že existuje objektívny dôkaz, (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach) že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevyhľaditeľnú.

Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok vypořadovaný, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď. Poznámku č. 2.15 k účtovaniu Pôžičiek a úverov).

Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako príjem z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevyvoditeľné obdobia, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobia, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19.

V prípade, že Skupina je nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, sa celkové leasingové splátky vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetku alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykazané priamo vo vlastnom imaní alebo ostanom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)**

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím záväzkovej metódy v prípade neuhradenej straty minulých období a dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vyказuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykazanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožitelné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovanie zostatkov netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykazané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v čase, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov.

Zmeny v objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykazaný zisk (znížený o vykazané straty). Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykazané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkovi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykazaný zisk (znížený o vykazané straty).

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.13. Základné imanie a emisné ážio**

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je v poznámkach prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú prijaté vklady a pohľadávky z vkladov, prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné platby vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzkov a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred odsúhlasením priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vyazuje v nákladoch použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti možno spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzkov špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťovnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzkov.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a daní (s výnimkou dane z príjmov) sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú časovo rozlíšené v roku, v ktorom boli poskytnuté s nimi spojené služby zamestnancom Skupiny.

Zamestnanecké požitky zahŕňajú náklady na platby, na základe akcií alebo podielov, poskytnutých zamestnancom za ich prácu. Záväzky za platby v peniazoch, ak suma závisí od ceny akcií alebo podielov, sú ocenené v reálnej hodnote záväzku k súvahovému dňu a vykázané v nákladoch v miere, v ktorej boli služby zamestnancom poskytnuté. Táto miera bola odhadnutá na základe pomeru doby, ktorá uplynula do súvahového dňa a celkovej doby do vzniku nepodmieneného nároku zamestnanca na danú odmenu.

Platby na základe podielov sa týkajú odmeňovania určitých kľúčových členov vedenia Skupiny. Na požitky vznikol nepodmienený nárok pred dátumom prechodu na IFRS – k 31. decembru 2007 a ide o záväzok, ktorý bude vysporiadaný v peniazoch. Vnútorňá hodnota záväzku sa blíži k jeho účtovnej hodnote. Skupina aplikuje na tieto záväzky štandard IFRS 2, *Platby na základe podielov*. Viac detailov k účtovnej hodnote záväzkov je uvedených v Poznámke 18 a k nákladom vzniknutým v danom období v Poznámke č. 22.

Začiatkom roka 2010 akcionári Skupiny predstavili novú schému odmeňovania pre vybraných vrcholových členov skupinového manažmentu. Vrcholové vedenie je oprávnené nadobudnúť od akcionárov určité platby na základe účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokáciu zdrojov a hodnotenie výkonnosti týchto prevádzkových segmentov. Skupina identifikovala za najvyšší orgán rozhodovania predstavenstvo Spoločnosti.

2.23. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia a iných faktoroch, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód používa vedenie okrem predpokladov obsahujúcich určité odhady, aj iné predpoklady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by sa mohli vyžadovať významné úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností použitím metódy kapitalizácie výnosov. Odhad reálnej hodnoty 98,4% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2013: 92%) uskutočnila Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe skúseností realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Vzhľadom na charakter nehnuteľností a nedostatok porovnateľných trhových údajov, sa pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností používa metóda kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota stanoví na základe očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy zisky generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktorý sa pre určenie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti kapitalizuje. Základné predpoklady, použité pri odhade reálnej hodnoty sa týkajú: inkasa zmluvných platieb za prenájom; očakávanej výšky platieb za prenájom na trhu v budúcnosti; dĺžky obdobia keď nehnuteľnosť nie je prenajatá; požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne ziskov developera. Ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Vedenie Skupiny a odborníci na ocenenie použili svoj úsudok pri posudzovaní reálnej hodnoty nehnuteľností.

Základné predpoklady a vplyv primerane možných zmien v predpokladoch na celkové ocenenie, sú nasledujúce:

- Nájomné za m² za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvneného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10% zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 84,2 mil. EUR. (31. decembra 2013: 64,9 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov sa predpokladala vo výške od 5,00% do 9,25%, alebo priemerne 7,11% (k 31. decembru 2013: 6,25% až 9,25%, alebo priemerne 7,32%). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia/vyššia o 44,8 mil. EUR (31. decembra 2013: 41,6 mil. EUR nižšia/vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je daňovníkom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Významné odhady sa vyžadujú pri stanovení rezervy na daň z príjmov. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok zaúčtovaný na pravdepodobné daňové povinnosti. V prípadoch, kedy je konečná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, vyčíslené rozdiely ovplyvnia daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy vznikli.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza zo skutočnosti, že tieto by sa mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu zaúčtované odložené daňové záväzky viesť k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

4 Aplikácia nových Medzinárodných štandardov finančného vykazovania a ich interpretácií

Nasledovné štandardy a interpretácie boli Skupinou aplikované po prvýkrát počas finančného roka začínajúceho 1. januára 2014:

Novela IAS 1, „Prezentácia účtovnej závierky“ mení zverejňovanie položiek obsiahnutých v ostatnom súhrnnom zisku. Hlavnou zmenou, ktorú novela zavádza, je požiadavka, aby účtovné jednotky zoskupili položky prezentované v ostatnom súhrnnom zisku na základe toho, či ich je možné následne preklasifikovať do ziskov a strát (úprava z preklasifikovania). Táto novela nemala významný dopad na túto účtovnú závierku.

Novela IFRS 7, „Finančné nástroje: Zverejňovanie“ ohľadne vzájomného započítavania majetku a záväzkov. Novela požaduje zverejnenia, ktoré by užívateľovi konsolidovanej účtovnej závierky umožnili posúdiť dopad alebo možný dopad zmluvných ustanovení o vzájomnom započítavaní majetku a záväzkov, vrátane dopadu práva na vysporiadanie v netto sume. Štandard nemal významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, viď Poznámku č. 30 ohľadne požadovaných zverejnení.

IFRS 13, „Oceňovanie reálnou hodnotou“, sa usiluje zlepšiť konzistentnosť a znížiť komplexnosť cez novelizovanú definíciu reálnej hodnoty, stanovením jediného zdroja pre oceňovanie reálnou hodnotou a cez požiadavky na zverejňovanie, ktoré sa majú aplikovať vo všetkých IFRS štandardoch vyžadujúcich resp. umožňujúcich oceňovanie reálnou hodnotou. Požiadavky, ktoré sú z veľkej časti zjednotené medzi IFRS a US GAAP, nerozširujú použitie oceňovania reálnou hodnotou, ale poskytujú návod ako by ocenenie reálnou hodnotou malo byť aplikované v prípadoch, keď je jej použitie už vyžadované alebo povolené inými štandardmi IFRS. Implementácia IFRS 13 nemala dopad na ocenenie. Požadované zverejnenia sú uvedené v Poznámke č. 31.

Skupina neaplikovala žiadny zo štandardov pred stanoveným dátumom účinnosti štandardu.

5 Nové účtovné štandardy

Niekoľko nových štandardov a noviel štandardov a ich interpretácií je účinných pre obdobie začínajúce po 1. januári 2013, no tieto zmeny neboli aplikované pri príprave tejto konsolidovanej účtovnej závierky. O žiadnom z nich sa nepredpokladá, že by mal zásadný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny, okrem nasledujúcich:

Štandard IFRS 10: „Konsolidovaná účtovná závierka“ nadväzuje na existujúce princípy identifikovaním konceptu kontroly ako faktora určujúceho či by mala byť účtovná jednotka zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti. Tento štandard poskytuje doplňujúce usmernenia aby pomohol pri určení, či kontrola existuje v prípadoch keď je to zložité vyhodnotiť. Tento štandard je účinný pre obdobie začínajúce po 1. januári 2014 a Skupina neočakáva, že tento nový štandard bude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Štandard IFRS 11: „Spoločné dohody“ sa zameriava na práva a povinnosti strán dohody, a nie na jej právnu formu. Existujú dva typy spoločného podnikania: spoločné činnosti a spoločné podniky. Spoločné činnosti vznikajú, keď investori nadobúdajú práva k majetku a povinnosti za záväzky vyplývajúce z dohody. Účastník spoločnej činnosti účtuje o jeho podiele na majetku, záväzkoch, výnosoch a nákladoch. Spoločné podniky vznikajú, keď investori nadobúdajú práva na čisté aktíva vyplývajúce z dohody. Spoločné podniky sa účtujú metódou vlastného imania. Podielová konsolidácia spoločných podnikov už nie je povolená. Keďže tento štandard je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom účtovnom období.

Štandard IFRS 12: „Zverejnenie podielov v iných subjektoch“ zahŕňa požiadavky na zverejnenie všetkých foriem podielov v iných subjektoch. Keďže tento štandard je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom účtovnom období.

Štandard IFRS 9: „Finančné nástroje“ sa zaoberá klasifikáciou, oceňovaním a účtovaním finančných aktív a záväzkov. IFRS 9 bol vydaný v novembri 2009 a novelizovaný v októbri 2010, v decembri 2011 a novembri 2013. Nahrádza časť štandardu IAS 39, ktorá sa týka klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov. IFRS 9 vyžaduje klasifikáciu finančných aktív do dvoch kategórií: tie, ktoré sú oceňované reálnou hodnotou a tie, ktoré sú oceňované umorovanou hodnotou. Konkrétna kategória sa určí pri prvotnom vykázaní finančného aktíva. Klasifikácia závisí na modeli riadenia finančných nástrojov účtovnej jednotky a na zmluvných charakteristikách peňažných tokov nástroja. Pre finančné záväzky, štandard zachováva väčšinu požiadaviek IAS 39. Hlavnou zmenou je, že v prípade oceňovania finančných záväzkov reálnou hodnotou, časť zmeny reálnej hodnoty v dôsledku zmeny vlastného úverového rizika nie je zaúčtovaná vo výkaze ziskov a strát, ale v ostatnom súhrnom zisku, pokiaľ to nevytvára účtovný nesúlad. Požiadavky na účtovanie o zaistení boli zmenené tak, aby bolo účtovníctvo viac prepojené s riadením rizík. Štandard poskytuje účtovným jednotkám možnosť výberu účtovnej metódy podľa požiadaviek IFRS 9 na účtovanie o zaistení a medzi pokračovaním v aplikovaní štandardu IAS 39 pre všetky transakcie zaistenia (hedgingu), pretože štandard v súčasnosti neobsahuje spôsob ako účtovať o makro hedgingu. Skupina zatiaľ neposúdila plný dopad štandardu IFRS 9. Skupina taktiež zväží vplyv ostatných fáz IFRS 9 po jeho dokončení radou IASB.

Novela štandardu IFRS 10: „Konsolidovaná účtovná závierka“, štandardu IFRS 12: „Zverejnenie podielov v iných subjektoch“ a štandardu IAS 27: „Individuálna účtovná závierka“ – Investičné subjekty. Novely definujú investičné subjekty a zavádzajú výnimku z konsolidácie určitých dcérskych spoločností investičných subjektov. Tieto novely vyžadujú od investičných subjektov oceňovanie dcérskych spoločností v ich reálnej hodnote cez hospodársky výsledok v súlade so štandardom IFRS 9 „Finančné nástroje“ v ich konsolidovanej a individuálnej účtovnej závierke. Novely v IFRS 12 a IAS 27 taktiež zavádzajú nové požiadavky na zverejňovanie pre investičné subjekty. Účtovné jednotky sú povinné aplikovať tieto novely v ročnom účtovnom období začínajúcom 1. januára 2014 alebo neskôr. Skupina zväží dopad týchto noviel v nasledujúcom účtovnom období.

Novela štandardu IAS 36: „Zníženie hodnoty majetku“ o zverejnení spätne ziskateľnej sumy za nefinančné aktíva. Táto novela odstraňuje zverejňovanie spätne ziskateľnej sumy peňazotvorných jednotiek (CGUs), ktoré bolo požadované štandardom IAS 36 po jeho novele štandardom IFRS 13. Tento štandard nie je pre Skupinu povinný do 1. januára 2014. Skupina zväží vplyv štandardu v nasledujúcom účtovnom období.

Neexistujú žiadne iné IFRS štandardy a ich IFRIC interpretácie, ktoré nie sú zatiaľ účinné, a o ktorých by sa dalo očakávať, že budú mať významný vplyv na Skupinu.

Okrem vyššie popísaného sa neočakáva, že nové štandardy a interpretácie by mohli mať významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú komponenty podnikateľských činností, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (CODM) a za ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva Predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb generujúcich výnosy za jednotlivé segmenty

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Nehuteľnosti vo výstavbe – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou. Nehuteľnosť sa reklasifikuje zo segmentu Nehuteľností vo výstavbe do segmentu Správa majetku ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy, náklady, vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúce sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá, sú zahrnuté do segmentu Nehuteľnosti vo výstavbe, pričom dokončená výstavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť "používaná alebo voľná" v rámci segmentu Správa majetku.

Nehuteľnosti v príprave – predstavuje riadenie činností, vrátane akvizície pozemku, návrhu projektu a získanie povolení až po stavebné povolenie. Nehuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu Nehuteľnosti v príprave do segmentu Nehuteľnosti vo výstavbe ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa začala výstavba.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností spravovaných Skupinou.

Vedľajšie činnosti – predstavuje riadenie pozemkového fondu označeného ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom koncentrácie peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovanie pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré Skupina zohľadnila pri identifikovaní samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Riadené sú osobitne, pretože jednotlivé podnikateľské jednotky si vyžadujú ľudí s odlišnými kvalifikáciami a využívajú odlišné produkty a trhy a uplatňujú iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentové finančné informácie, ktoré posudzuje Predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré predstavujú Čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností.

V súvislosti so segmentom „Nehuteľnosti v príprave“ posudzuje Predstavenstvo možnosti akvizícií a predkladané ponuky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány.

V súvislosti so segmentom „Nehuteľnosti vo výstavbe“ posudzuje Predstavenstvo rozpočet a marketing nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom po ukončení výstavby.

V súvislosti so segmentom „Riadenia investícií“ posudzuje Predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Vedenie posudzuje a schvaľuje rozpočty, plány a finančné výsledky prevádzky verejnej dopravy ako aj použitie pozemkového fondu a vedľajších (non-core) investícií do nehnuteľností.

Vedenie zostavuje a posudzuje rozpočty a plány čo sa týka peňažných tokov a riadenia peňažných prostriedkov.

(c) Ocenenie zisku a straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii.

Predstavenstvo hodnotí výkony každého segmentu na základe zisku pred zdanením.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktoré dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam sú alokované segmentu pre ktorý boli energie kúpené), s výnimkou ak ich nie je možné alokovať konkrétnej kategórii segmentu a zostanú nealokované.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia a majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácia o výsledku hospodárenia segmentov za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Nájomné a podobné výnosy z prenájmu nehnuteľností	19								
- Kancelárske		12,9	3,9	-	4,6	-	-	-	21,4
- Maloobchodné		6,3	-	0,5	1,8	-	-	-	8,6
- Priemyselné		3,6	-	-	1,9	-	-	-	5,5
		22,8	3,9	0,5	8,3	-	-	-	35,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(4,9)	(0,3)	-	(1,0)	-	-	-	(6,2)
- Maloobchodné		(1,8)	-	(0,3)	(0,6)	-	-	-	(2,7)
- Priemyselné		(0,8)	-	-	(0,5)	-	-	-	(1,3)
		(7,5)	(0,3)	(0,3)	(2,1)	-	-	-	(10,2)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		15,3	3,6	0,2	6,2	-	-	-	25,3
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		0,5	7,5	33,1	(0,4)	-	-	-	40,7
- Maloobchodné		(0,5)	-	(0,9)	(0,1)	0,2	-	-	(1,3)
- Priemyselné		(0,1)	-	(0,3)	(0,6)	(0,7)	-	-	(1,7)
- Iné		-	-	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)
		(0,1)	7,5	31,9	(1,1)	(0,6)	-	-	37,6
Nákladové úroky	25	(5,1)	(1,7)	(1,6)	(2,8)	(0,1)	-	-	(11,3)
Ostatné (náklady)/výnosy		(2,7)	(5,4)	(5,7)	(0,3)	1,3	0,1	-	(12,7)
Výsledok segmentu		7,4	4,0	24,8	2,0	0,6	0,1	-	38,9
Nealokované ostatné (náklady)/výnosy		-	-	-	-	-	-	4,6	4,6
Zisk pred zdanením		7,4	4,0	24,8	2,0	0,6	0,1	4,6	43,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácia o majetku a záväzkoch segmentov k 30. júnu 2014:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		480,8	185,1	223,5	104,4	-	-	-	993,8
- Maloobchodné		125,8	-	41,5	30,7	0,1	-	-	198,1
- Priemyselné		71,7	-	6,7	28,3	42,3	-	-	149,0
- Vedľajšie		-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	47,2	-	-	-	-	-	-	47,2
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	189,1	189,1
Majetok spolu		725,5	185,1	271,7	163,4	43,3	-	189,1	1 578,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	(232,4)	(27,3)	(33,3)	(132,4)	(12,9)	-	-	(438,3)
- krátkodobé	17	(82,6)	-	-	(4,7)	(0,9)	-	-	(88,2)
- súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	(30,9)	-	-	-	-	-	-	(30,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(124,3)	(124,3)
Záväzky spolu		(345,9)	(27,3)	(33,3)	(137,1)	(13,8)	-	(124,3)	(681,7)
Hodnota čistého majetku segmentu		379,6	157,8	238,4	26,3	29,5	-	64,8	896,4

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	5,5	-	-	-	-	5,5
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	2,0	38,1	3,2	0,3	-	-	-	43,6
Investície spolu		2,0	38,1	8,7	0,3	-	-	-	49,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9	-	-	-	-	(4,5)	-	-	(4,5)
Predaj spolu		-	-	-	-	(4,5)	-	-	(4,5)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Výsledok hospodárenia jednotlivých segmentov za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Nájomné a podobné výnosy z nehnuteľností	19								
- Kancelárske		12,7	-	0,1	5,3	-	-	-	18,1
- Maloobchodné		11,3	-	0,4	1,9	-	-	-	13,6
- Priemyselné		3,9	-	-	1,9	-	-	-	5,8
		27,9	-	0,5	9,1	-	-	-	37,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(3,9)	(0,3)	(0,1)	(1,2)	-	-	-	(5,5)
- Maloobchodné		(3,4)	-	(0,2)	(0,6)	-	-	-	(4,2)
- Priemyselné		(0,9)	-	-	(0,4)	-	-	-	(1,3)
		(8,2)	(0,3)	(0,3)	(2,2)	-	-	-	(11,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		19,7	(0,3)	0,2	6,9	-	-	-	26,5
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		(3,1)	32,6	11,8	(0,3)	-	-	-	41,0
- Maloobchodné		(9,1)	-	(0,4)	(0,6)	-	-	-	(10,1)
- Priemyselné		(2,6)	-	-	-	(0,1)	-	-	(2,7)
- Vedľajšie		(0,1)	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		(14,9)	32,6	11,4	(0,9)	(0,1)	-	-	28,1
Nákladové úroky	25	(3,3)	(1,3)	(0,1)	(2,7)	-	-	-	(7,4)
Ostatné (náklady)/výnosy		(2,7)	(6,2)	(2,2)	(0,6)	0,6	0,6	-	(10,5)
Výsledok segmentu		(1,2)	24,8	9,3	2,7	0,5	0,6	-	36,7
Nepripravené ostatné (náklady)/výnosy		-	-	-	-	-	-	(12,9)	(12,9)
Zisk pred zdanením		(1,2)	24,8	9,3	2,7	0,5	0,6	(12,9)	23,8

V roku 2013 Skupina zmenila interné výkazníctvo týkajúce sa segmentálnej analýzy tak, aby poskytovalo presnejšiu prezentáciu výsledkov jednotlivých segmentov. Skupina identifikovala viaceré operácie (napr. kurzové zisky/(straty)), ktoré sa nedajú priradiť ku konkrétnej kategórii a klasifikovala ich ako novú, nealokovanú kategóriu. Skupina zmenila prezentáciu predchádzajúceho obdobia pre účely porovnateľnosti údajov.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		286,5	210,4	305,3	104,7	-	-	-	906,9
- Maloobchodné		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- Priemyselné		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- Vedľajšie		-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	175,2	175,2
Majetok spolu		582,8	210,4	349,1	164,2	48,4	-	175,2	1 530,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	7, 17	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- krátkodobé	17	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(139,6)	(139,6)
Záväzky spolu		(273,3)	(63,9)	(53,8)	(134,0)	(7,9)	-	(139,6)	(672,5)
Čistá hodnota aktív segmentu		309,5	146,5	295,3	30,2	40,5	-	35,6	857,6

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	6,5	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,7
Investície spolu		6,5	98,4	82,5	1,4	0,5	-	-	189,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
Predaj spolu		(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie len na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti je zverejnená v Poznámke č. 1.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 14 senior manažérov (2013: 16). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 30. júnu 2014, je uvedený nižšie.

K 30. júnu 2014 mala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Spoločnosti pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	13	15,1	7,1	22,2
Úvery a pohľadávky – dlhodobé	11	2,8	5,0	7,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé	18	(0,7)	(0,4)	(1,1)
Ostatné záväzky dlhodobé	18	(0,9)	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 boli nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Spoločnosti pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb		0,2	-	0,2
Výnosy zo zákazkovej výroby	23	-	2,2	2,2
Ostatné služby		(0,7)	(0,1)	(0,8)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)		-	(1,1)	(1,1)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na soc. poistenie)		-	(0,2)	(0,2)
Výnosové úroky	25	0,1	0,1	0,2

Mzdy a odmeny Predstavenstvu materskej spoločnosti predstavovali za obdobie 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 0,5 mil. EUR (6 mesiacov roka 2013: 0,4 mil. EUR).

K 30. júnu 2014 Skupina eviduje zostatky pôžičiek členom predstavenstva Skupiny vo výške 0,1 mil. EUR (2013: 0,8 mil. EUR).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila za obdobie 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 a 30. júna 2013 sú uvedené v Poznámke č.16.

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

K 31. decembru 2013 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Spoločnosti pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	13	3,9	5,2	9,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé	11	2,5	0,2	2,7
Pôžičky	17	(0,6)	-	(0,6)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé	18	(4,2)	(0,6)	(4,8)
Ostatné záväzky dlhodobé	18	(0,9)	-	(0,9)

Položky nákladov a výnosov so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Spoločnosti pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb		0,3	-	0,3
Výnosy zo zákazkovej výroby	23	-	1,5	1,5
Ostatné služby		(0,7)	-	(0,7)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)		-	(1,0)	(1,0)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na soc. poistenie)		-	(0,2)	(0,2)
Výnosové úroky	25	0,2	0,1	0,3

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončené investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
Stav k decembru 2013					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
Zostatková cena	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
6 mesiacov končiacich 30. júna 2014					
Zostatková cena na začiatku obdobia	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Prírastky	-	-	-	7,6	7,6
Presuny do investícií do nehnuteľností	-	-	-	-	-
Presuny z investícií do nehnuteľností – vlastné kancelárie	-	-	-	-	-
Presuny	-	0,3	6,9	(7,2)	-
Úbytky	-	-	(0,1)	-	(0,1)
Odpisy	(0,1)	(0,2)	(2,0)	-	(2,3)
Zostatková cena na konci obdobia	9,3	1,0	20,3	0,5	31,1
Stav k 30. júnu 2014					
Obstarávacia cena	15,5	4,1	41,2	0,5	61,3
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,1)	(20,9)	-	(30,2)
Zostatková cena	9,3	1,0	20,3	0,5	31,1

K 30. júnu 2014, Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý majetok formou finančného prenájmu (kde spoločnosť je nájomcom).

K 30. júnu 2014, bolo na dlhodobý majetok v hodnote 3,9 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka v súvislosti s úverom.

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončené investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
Stav k decembru 2012					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Zostatková cena	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
6 mesiacov končiacich 30. júna 2013					
Zostatková cena na začiatku obdobia	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Prírastky	-	-	-	2,5	2,5
Presuny do investícií do nehnuteľností	(0,7)	-	-	-	(0,7)
Presuny z investícií do nehnuteľností – vlastné kancelárie	6,9	-	-	-	6,9
Presuny	0,4	0,8	1,7	(2,9)	-
Úbytky	-	(0,4)	(0,6)	-	(1,0)
Odpisy	(0,3)	(0,1)	(1,5)	-	(1,9)
Zostatková cena na konci obdobia	25,6	1,8	9,3	0,6	37,3
Stav k júnu 2013					
Obstarávacia cena	31,4	4,3	26,6	0,6	62,9
Oprávky a opravné položky	(5,8)	(2,5)	(17,3)	-	(25,6)
Zostatková cena	25,6	1,8	9,3	0,6	37,3

9 Investície do nehnuteľností

V mil. EUR	30. jún 2014		31. december 2013	
	Vo výstavbe	Používané alebo voľné	Vo výstavbe	Používané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. Januáru	607,9	648,4	515,6	691,2
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	46,8	-	181,4	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami	-	-	0,8	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	2,3	-	7,9
Presuny z realizovaných do používaných	(191,3)	191,3	(150,9)	150,9
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	0,7	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	-	(6,5)
Presuny do dlhodobého hmotného majetku klasifikovaného ako držaný na predaj (Poznámka č. 14)	-	-	-	(98,6)
Predaje	(4,5)	-	(1,4)	(86,3)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	7,8	-	(3,8)	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti*	31,0	(0,3)	75,1	(2,6)
Dopad prepočtu na menu prezentácie	2,4	-	(9,6)	(7,6)
Reálna hodnota k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013	500,1	841,7	607,9	648,4

*Bezprostredne pred predajom majetku, ktorý bol k 31. decembru 2013 klasifikovaný ako dlhodobý majetok držaný na predaj, bol tento majetok precenený na reálnu hodnotu a bola vykázaná strata z precenenia vo výške 0,9 mil. EUR.

V mil. EUR	30. jún 2013		31. december 2012	
	Vo výstavbe	Používané alebo voľné	Vo výstavbe	Používané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. Januáru	515,6	691,2	298,6	697,6
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	39,3	-	183,3	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami	-	-	38,2	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	4,0	-	11,9
Presuny z ostatného dlhodobého majetku (Poznámka č. 12)	-	0,8	-	-
Presuny z realizovaných do používaných	(158,4)	158,4	(65,2)	65,2
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	0,4	0,3	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	(6,9)	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku klasifikovaného ako držaný na predaj (Poznámka č. 14)	-	(83,8)	-	(73,2)
Predaje	-	-	(4,9)	(0,3)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	19,2	-	1,0	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti*	24,7	(9,4)	55,5	(11,0)
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(18,8)	(2,6)	9,1	1,0
Reálna hodnota k 30. júnu 2013 a 31. decembru 2012	422,0	752,0	515,6	691,2

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takýto operatívny prenájom sa účtuje ako finančný prenájom. K 30. júnu 2014 predstavovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností 14,9 mil. EUR (31. december 2013: 18,2 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa raz za polroka oceňujú v reálnej hodnote na základe poradenstva nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má súčasné skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (30. júna 2014: 98,4% nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2013: 93,3%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Poznámke č. 2.5 a 3.

K 30. júnu 2014 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 747,7 mil. EUR (31. december 2013: 640,6 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zabezpečenie za úvery.

9 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému účtovaniu majetku a záväzkov vykázaných ako samostatný majetok a záväzky a takisto boli ocenenia upravené o náklady na dokončenie výstavby nehnuteľnosti ocenených "ako keby boli dokončené". Odsúladenie medzi získaným a upraveným ocenením v účtovnej závierke:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Získané ocenenie podľa znalca		1 378,7	1 404,7
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – Hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(8,8)	(8,8)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)		(4,0)	(20,5)
Mínus: pozemky, ktoré nie sú pod kontrolou Skupiny		(2,6)	(2,6)
Mínus: budúce náklady na výstavbu a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené na báze "ako keby boli dokončené")		(10,0)	(4,5)
Mínus: pohľadávky z leasingových bonusov	11(a)	(11,5)	(11,0)
Mínus: presuny do skupín na predaj klasifikovaných ako nehnuteľnosti držané na predaj	14	-	(101,0)
Reálna hodnota k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013		1 341,8	1 256,3

10 Spoločne kontrolované spoločnosti

V roku 2012 predala Skupina 25% svojho podielu v spoločne kontrolovanom podniku Hotel Šachtička, a.s. K 30. júnu 2014 si Skupina ponechala 50% podiel na Hoteli Šachtička, a.s., o ktorom účtuje metódou vlastného imania.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ným vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá je právnym vlastníkom nehnuteľnosti predstavujúcej hotel.

Nasledujúce sumy predstavujú podiel Skupiny na majetku a záväzkoch a na výnosoch a hospodárskom výsledku spoločného podniku, ktoré sú vykázané v súvahe a výkaze súhrnného zisku:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Aktíva:		
Dlhodobý majetok	5,3	5,3
Krátkodobý majetok	0,4	0,3
Pasíva:		
Dlhodobé záväzky	(0,1)	(0,1)
Krátkodobé záväzky	(1,3)	(1,3)
Čisté aktíva	4,3	4,2
	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Výnosy z prenájmu	0,2	0,2
Precenenie investícií do nehnuteľností (strata) / zisk	(0,1)	(0,2)
Ostatné výnosy	0,1	-
Ostatné náklady	(0,1)	-
Zisk/(strata) za obdobie	0,1	-

K 30. júnu 2014 ani k 31. decembru 2013 neeviduje spoločný podnik podmienené záväzky ani významné investičné povinnosti.

11 Pohľadávky a úvery

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	11,5	11,0
Pôžičky spriazneným osobám - dlhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	7,8	2,7
Pôžičky tretím stranám		2,9	2,4
Pohľadávky a úvery spolu		22,2	16,1

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa kvality úveru:

- (a) Motivačné bonusy za prenájom vo výške 11,5 mil. EUR (31. december 2013: 11,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas trvania prenájmu – vid' Poznámky č. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné rôznymi nájomcami, kde má Skupina možnosť ich vystaňovania v prípade neplnenia.
- (b) Skupina poskytla pôžičky spriazneným osobám vo výške 7,8 mil. EUR k 30. júnu 2014 (31. december 2013: 2,7 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. K 30. júnu 2014 sú podmienky týchto pôžičiek nasledovné – úroková miera 4,0% až 10,9%.

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	2,5	3,6
Ostatný dlhodobý majetok spolu		2,5	3,6

(a) K 30. júnu 2014 sa suma 1,6 mil. EUR vzťahovala na preddavky za pozemky, ktoré Skupina plánuje obstarat' vo finančnom roku 2014 (31. december 2013: 1,6 mil. EUR) a 0,8 mil. EUR sa vzťahuje na 'Earn-out' pohľadávku splatnú v zmysle dohody za nehnuteľnosť predanú v roku 2013 (31. december 2013: 1,6 mil. EUR).

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám		10,2	15,3
Príjmy z prenájmu		1,2	3,0
Ostatné pohľadávky		0,1	0,1
'Earn-out'		2,0	1,2
Znížené o opravnú položku		(1,6)	(1,0)
		11,9	18,6
Ostatné finančné pohľadávky		9,8	2,7
		21,7	21,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným osobám		1,9	6,1
Pôžičky spriazneným osobám	(a)	20,3	3,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	22,2	9,1
Finančný majetok spolu		43,9	30,4
Pohľadávka z titulu DPH		5,6	10,3
Preddavky		2,5	2,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		52,0	42,7

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za nasledovných podmienok – úroková miera 3,5% - 7,5% (2013: 3,5% - 7,5%).

Účtovné hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok Skupiny sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
EUR	38,0	26,5
CZK	0,8	4,9
PLN	13,5	9,7
HUF	0,5	0,4
HRK	0,2	0,2
GBP	0,6	2,0
Znížené o opravnú položku	(1,6)	(1,0)
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu	52,0	42,7

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Opravná položka k 1. januáru	1,0	1,1
Dodatočná opravná položka na zníženie hodnoty pohľadávok	0,6	(0,1)
Opravná položka k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013	1,6	1,0

Vedenie posudzuje zaradenie majetku a skupín finančných nástrojov do príslušných tried, pričom zohľadňuje charakter a riziká týchto finančných nástrojov. Minimálne, odlišuje nástroje ocenené v umorovanej hodnote od nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou a takisto za samostatnú triedu považuje finančné nástroje, na ktoré sa nevzťahuje IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejnenia.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 30. júnu 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane časovo rozlíšených výnosov z prenájmu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené a nezabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	3,7	30,1	1,9	35,7
'Earn-out' pohľadávka a úpravy konečnej ceny	2,0	-	-	2,0
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti – spolu	5,7	30,1	1,9	37,7
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,9	-	-	3,9
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	0,6
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	0,6
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	0,6
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	2,1	-	-	2,1
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	7,8	-	-	7,8
Znížené o opravnú položku	(1,6)	-	-	(1,6)
Spolu	11,9	30,1	1,9	43,9

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane časovo rozlíšených výnosov z prenájmu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	4,3	-	-	4,3
Nezabezpečené pohľadávky	6,4	5,7	6,1	18,2
'Earn-out' pohľadávka	1,2	-	-	1,2
Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti – spolu	11,9	5,7	6,1	23,7
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	4,8	-	-	4,8
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu	7,7	-	-	7,7
Znížené o opravnú položku	(1,0)	-	-	(1,0)
Spolu	18,6	5,7	6,1	30,4

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ktoré sú klasifikované ako individuálne znehodnotené.

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov a Skupina má možnosť vystať sa neplatiacich nájomníkov. Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú splatné od členov vedenia Skupiny takisto ako väčšina ostatných finančných pohľadávok.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku a pohľadávkami voči členom kľúčového vedenia Skupina nezaznamenala významnú koncentráciu rizika, pretože Skupina má veľký počet klientov.

14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

K 30. júnu 2014 Skupina klasifikovala majetok a záväzky jednej zo svojich dcérskych spoločností ako držaný na predaj. Transakcia bola dokončená v auguste 2014.

K 31. decembru 2013 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch svojich dcérskych spoločností ako držaný na predaj. K 31. decembru 2013 boli rokovania s potenciálnym kupcom v pokročilom štádiu. Predaj jednej z dcérskych spoločností bol dokončený v marci 2014 a druhej v auguste 2014.

Významné triedy majetku klasifikované ako držané na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Dlhodobý hmotný majetok	2,4	15,1
Investície do nehnuteľností	47,2	98,6
Ostatný dlhodobý majetok	1,5	2,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	-	1,3
Odložená daňová pohľadávka	1,1	3,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,5	2,3
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	53,7	122,8

Investície do nehnuteľností sa oceňujú raz za polrok reálnou hodnotou na základe poradenstva kvalifikovaného, nezávislého znalca z odboru oceňovania, ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady, sa pri stanovení reálnej hodnoty uplatňujú, sú uvedené v Poznámke č. 2.5, 3 a 31.

Významné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Dlhodobé pôžičky	(30,2)	(63,5)
Odložený daňový záväzok	(4,3)	(10,9)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(0,4)	(1,0)
Krátkodobé pôžičky	(0,7)	(2,4)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(1,1)	(1,7)
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	(36,7)	(79,5)

K 30. júnu 2014 bolo na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 47,2 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 98,6 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 2,4 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 15,1 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 0,0 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 1,3 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán z titulu pôžičiek.

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	48,8	44,2
Krátkodobé bankové vklady	4,4	3,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	53,2	47,6

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková miera na bankové vklady je 0,15% až 2,30% (2013: 0,15% až 1,77%) a v priemere 1,58% (2013: 1,24%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 3,5 dňa (2013: 1 deň).

K 30. júnu 2014 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii pre použitie Skupinou, s výnimkou peňažných prostriedkov, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať vo výške 3,4 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 1,5 mil. EUR).

Žiadne zostatky na bankových účtoch a termínovaných vkladoch nie sú po lehote splatnosti ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladoch je nasledujúca:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014		31. december 2013	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating Spoločnosťou</i>				
- Banky s ratingom 1	20,3	1,1	24,9	1,1
- Banky s ratingom 2	3,6	3,3	9,2	2,3
- Banky s ratingom 3	-	-	-	-
- Banky nehodnotené	24,4	-	9,7	-
Spolu	48,3	4,4	43,8	3,4

Poznámka: Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

Banky s ratingom 1: Rating podľa Moody's A1, A2, A3 alebo rating podľa Fitch A+, A, A-

Banky s ratingom 2: Rating podľa Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-

Banky s ratingom 3: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating podľa Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013 nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzené účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 30. júnu 2014	12 500	12 500	647 197 500	647 210 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 akcií s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie dividend dcérskymi spoločnosťami. Tieto obmedzenia sú zvyčajne spojené s finančnými príslubmi, ako napr. ukazovateľ krytia dlhovej služby alebo ukazovateľ výšky úveru k hodnote majetku.

16 Základné imanie (pokračovanie)

Schválené a vyplatené dividendy počas príslušného 6 mesačného obdobia končiaceho 30. júna:

<i>V mil. EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu</i>	2014	2013
Dividendy splatné k 1. Januáru	0,5	-
Dividendy schválené počas roka	4,0	9,4
Dividendy vyplatené počas roka	(4,5)	(8,9)
Dividendy splatné k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013	-	0,5
Dividendy na akciu schválené počas roka v EUR	320,0	751,2

17 Úvery a pôžičky

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Dlhodobé		
Bankové úvery	372,4	328,3
Ostatné dlhy (a)	32,6	27,1
Vydané dlhopisy (b)	33,3	26,7
	438,3	382,1
Krátkodobé		
Bankové úvery	88,2	84,3
Pôžičky od spriaznených osôb (Poznámka č. 7)	-	0,6
	88,2	84,9
Úvery a pôžičky spolu	526,5	467,0

(a) Vklady tretích strán do Fondu (Poznámka č. 1), ktoré sú pre účely tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú dlhový nástroj denominovaný v PLN (111 mil. PLN), a boli vydané vo Varšave v novembri 2013, so splatnosťou štyri roky a sú úročené 3M WIBOR + 3,95%. Dlhopisy sú kótované na „Catalyst“ trhu. Uzatvorením medzimenového úrokového swapu bola mena zamenená na EUR a úroková miera sa fixovala na úrovni 4,75%. Druhá tranža v hodnote 6,6 mil. EUR s fixnou úrokovou sadzbou 4,95% bola vydaná v júni 2014.

Všetky pôžičky a úvery Skupiny sú denominované v EUR, s výnimkou dlhopisov z prvej tranže.

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek:

<i>V mil. EUR</i>	Účtovná hodnota k		Reálna hodnota k	
	30. jún 2014	31. december 2013	30. jún 2014	31. december 2013
Bankové úvery	372,4	328,3	369,5	325,4
Ostatné dlhy	32,6	27,1	32,6	27,1
Vydané dlhopisy	33,3	26,7	33,3	26,7
Dlhodobé úvery a pôžičky	438,3	382,1	435,4	379,2

Predpoklady pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke č. 31.

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Úctovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

i) Bankové úvery

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Krátkodobé	88,2	84,3
Splatnosť 1 až 2 roky	115,6	29,9
Splatnosť 2 až 5 rokov	194,1	287,4
Splatnosť viac než 5 rokov	62,7	11,0
	372,4	328,3
Bankové úvery spolu	460,6	412,6

Riziko zmien úrokovej miery úverov Skupiny prezentované podľa zmluvných dátumov prehodnotenia úrokovej miery je k dátumu súvahy nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
6 mesiacov a menej	367,2	344,0
6 – 12 mesiacov	21,0	21,4
Fix	72,4	47,2
Bankové úvery spolu	460,6	412,6

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Variabilná úroková sadzba:		
- splatnosť do jedného roka	-	10,8
- splatnosť viac než jeden rok	136,9	98,0
Nečerpané úverové linky spolu	136,9	108,8

Na investície do nehnuteľností (Poznámka č. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti s úvermi vo výške 407,3 mil. EUR (2013: 399,7 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60% do 70% (2013: 65% až 70%) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,10 do 1,25 (2013: 1,01 do 1,25).

Počas 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 až do dátumu schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky Skupina plnila všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia podmienok. Okrem toho, po 30. júni 2014 do schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky Skupina prefinancovala 10,9 mil. EUR z úverov a pôžičiek (31. december 2013: 3,0 mil. EUR) a splatila 20,0 mil. EUR.

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

ii) Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Krátkodobé		-	0,6
Splatnosť 1 až 2 roky		-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov		-	-
Splatnosť viac než 5 rokov		-	-
		-	-
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu	7	-	0,6

V roku 2013 predstavovali úrokové sadzby na úvery poskytnuté od spriaznených osôb 7%.

iii) Ostatné dlhy a vydané dlhopisy

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Krátkodobé	-	-
Splatnosť 1 až 2 roky	32,6	27,1
Splatnosť 2 až 5 rokov	33,3	26,7
Ostatné úvery spolu	65,9	53,8

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

V mil. EUR	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Dlhodobé			
Závazok z finančného leasingu ⁽¹⁾		5,4	5,3
Finančné záväzky spolu – dlhodobé		5,4	5,3
Ostatné dlhodobé záväzky		7,5	6,7
Ostatné dlhodobé záväzky – spriaznené osoby	7	0,9	0,9
Ostatné záväzky – dlhodobé		13,8	12,9
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku		5,8	7,1
Závazky z investícií do nehnuteľností		11,6	20,0
Časovo rozlíšené záväzky		2,0	1,5
Ostatné záväzky		3,7	3,8
Deriváty a ostatné finančné nástroje		1,0	-
Finančné záväzky voči tretím stranám – krátkodobé		24,1	32,4
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám		0,8	4,3
Ostatné záväzky voči spriazneným osobám		0,3	0,5
Finančné záväzky voči spriazneným osobám – krátkodobé		1,1	4,8
Finančné záväzky spolu – krátkodobé		25,2	37,2
Výnosy budúcich období		11,4	13,6
Budúce výdavky na zamestnanecké výhody		1,8	1,6
Ostatné splatné dane a poplatky		1,0	0,5
Preddavky na nájomné o ostatné preddavky		1,5	1,9
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu – krátkodobé		40,9	54,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu		54,7	67,7

(1) Splatnosť záväzkov z finančného leasingu:

V mil. EUR	30. jún 2014	31. december 2013
Krátkodobé	-	-
Splatnosť 1 až 2 roky	-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov	5,4	5,3
Splatnosť viac než 5 rokov	-	-
Spolu	5,4	5,3

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z obchodného styku sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Dlhodobé		
EUR	7,8	7,2
CZK	5,7	5,5
PLN	0,2	0,2
HUF	0,1	-
Krátkodobé		
EUR	27,1	33,5
CZK	4,2	6,2
PLN	6,8	9,7
HUF	1,3	2,4
GBP	1,5	3,0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	54,7	67,7

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby nehnuteľností, dohadných položiek, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom a ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Výnosy z prenájmu – kancelárie	21,4	18,1
Výnosy z prenájmu – maloobchod	8,6	13,6
Výnosy z prenájmu – priemysel	5,5	5,8
Výnosy spolu	35,5	37,5

V prípadoch, kde Skupina je prenajímateľom sú budúce minimálne platby splatné Skupine na základe nevyhovujúceho operatívneho prenájmu nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Najneskôr do 1 roka	39,6	37,1
1 – 5 rokov	112,8	117,4
5 rokov a viac	68,7	66,0
Celkové budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	221,1	220,5

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nebola schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,0 mil. EUR (počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013: 0,0 mil. EUR).

Pohľadávka z podmienených platieb nájomného sa vypočíta na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické údaje vývoja výnosov nájomcu, ako aj v súčasnosti očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	(0,2)	(0,3)
Opravy a údržba	(0,6)	(0,5)
Náklady na sieťové služby	(4,7)	(5,7)
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(4,2)	(3,8)
Daň z nehnuteľností	(0,5)	(0,5)
Ostatné náklady	-	(0,2)
Spolu	(10,2)	(11,0)

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	6,9	7,0
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	6,9	7,0

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu.

22 Zamestnanecké požitky

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Platy a mzdy	(7,4)	(6,7)
Platby na základe akcií	-	(0,4)
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	(0,4)	(0,3)
Zamestnanecké požitky spolu	(7,8)	(7,4)

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej činnosti týkajúcej sa transakcií s nehnuteľnosťami a verejnej doprave bol nasledujúci (prepočítaný počet zamestnancov na ekvivalentné plné pracovné úväzky):

	30. jún 2014	31. december 2013
Realitná činnosť	372	350
Autobusová doprava	490	490
Počet zamestnancov spolu	862	840

23 Prevádzkové výnosy a náklady

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Stavebné služby	(2,8)	(1,8)
Ostatné služby	(8,3)	(9,0)
Náklady na energie	(0,1)	(0,1)
Spotreba materiálu	(0,7)	(1,1)
Ostatné dane a poplatky	(0,6)	(0,6)
Náklady na predaj zásob	(0,4)	(0,3)
Náklady na predané pohonné hmoty	(0,4)	(0,4)
Audítorské poplatky	-	(0,1)
Ostatné	(1,4)	(1,3)
Prevádzkové náklady spolu	(14,7)	(14,7)
Stavebné služby pre spriaznené osobami	2,2	1,5
Zariadenie priestorov pre nájomcov	0,8	1,0
Predaj služieb	1,4	0,7
Predaj pohonných hmôt	0,4	0,5
Predaj zásob	0,3	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy	0,2	0,2
Výnosy z verejnej dopravy – dotácie poskytnuté samosprávnym krajom (a)	0,1	0,1
Ostatné prevádzkové výnosy	5,4	4,2
Celkové prevádzkové náklady po odpočítaní prevádzkových výnosov	(9,3)	(10,5)

(a) Dotácie poskytnuté krajskou samosprávou sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Dotácie krajskej samosprávy - brutto	4,4	3,6
Náklady týkajúce sa dotácií krajskej samosprávy:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	(2,1)	(1,9)
- Zamestnanecké požitky	(1,5)	(1,2)
- Odpisy a amortizácia	(0,7)	(0,4)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie krajskej samosprávy	0,1	0,1

24 Zisk/strata z predaja nehnuteľností

Skupina predala podiely v jednej dcérskej spoločnosti počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014. Zisk z predaja dcérskych spoločností počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2014 pozostával z:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

V mil. EUR

Investície do nehnuteľností – užívané nehnuteľnosti	64,4
Odlžený daňový záväzok	(4,7)
Externý dlh	(34,2)
Čistý pracovný kapitál	1,4
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,8
Čistá hodnota majetku	26,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	3,6
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	30,5
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(1,8)
Peňažné prostriedky prijaté k 30. júnu 2014	28,7

Skupina predala podiely v jednej dcérskej spoločnosti počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013. Zisk z predaja dcérskych spoločností počas obdobia 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013 pozostával z:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

V mil. EUR

Investície do nehnuteľností – užívané nehnuteľnosti	70,0
Odlžený daňový záväzok	(7,6)
Externý dlh	(23,3)
Čistý pracovný kapitál	0,8
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2,1
Čistá hodnota majetku	39,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	7,5
Earn-Out:	1,7
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	49,1
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(2,1)
Peňažné prostriedky prijaté k 30. júnu 2013	44,4
Pohľadávky 'Earn Out' a úprava konečnej ceny	2,6

* IFRS vyžaduje, aby sa odložený daňový záväzok vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plnej výške.

25 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky pozostávajú z:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Výnosové úroky – tretie strany		0,7	0,1
Výnosové úroky – spriaznené osoby	7	0,2	0,3
Výnosové úroky spolu		0,9	0,4
Nákladové úroky – tretie strany		(11,3)	(7,4)
Nákladové úroky spolu		(11,3)	(7,4)
Nákladové úroky znížené o výnosové úroky		(10,4)	(7,0)

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov:

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Splatná daň	(0,5)	(0,4)
Odložená daň	(1,3)	(0,2)
Daň z príjmov – náklad	(1,8)	(0,6)

Zosúladenie medzi očakávanou a skutočnou výškou dane:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Zisk pred zdanením	43,5	23,8
Teoretická daň pri sadzbe dane (2014: 20,78%; 2013: 23%)	(9,0)	(5,5)
Dopad na daň daňovo neuznatelných položiek a položiek nepodliehajúcich dani:		
- Príjem oslobodený od dane	6,6	4,0
- Trvalé nedaňové položky	(0,2)	-
Umorenie daňovej straty	0,8	0,9
Daň z príjmov – náklad	(1,8)	(0,6)

Skupina používa sadzbu 20,78% (2013: 23%) ako platnú daňovú sadzbu pre výpočet výšky teoretickej dane, ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných na Slovensku (22%), v Českej republike, Poľsku (19%), UK (21%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Rozdiely medzi IFRS a platnou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Dopad pohybu týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie.

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2014	Účtované na ťarchu/v (prospech) ziskov a strát	30. jún 2014
Daňový dopad odpočítateľných / (zdaniteľných) dočasných rozdielov			
Investície do nehnuteľností	(39,9)	(6,6)	(46,5)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	0,2	(1,2)
Daňová strata minulých období	6,2	5,1	11,3
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	0,3	(1,3)
Ostatné	(0,5)	(0,2)	(0,7)
Odložený daňový (záväzok) netto	(37,2)	(1,2)	(38,4)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny daňové straty a splatné daňové pohľadávky odlišných spoločností v Skupine sa nemôžu započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len ak sa vzťahujú na toho istého daňovníka.

Daňový efekt pohybu dočasných rozdielov za obdobie 6 mesiacov končiacich 30. júna 2013:

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2013	Účtované na ťarchu/v (prospech) ziskov a strát	Prevod do majetku držaného na predaj	30. jún 2013
Daňový dopad odpočítateľných / (zdaniteľných) dočasných rozdielov				
Investície do nehnuteľností	(68,5)	(5,4)	10,1	(63,7)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	1,1	-	(0,3)
Daňová strata minulých období	13,9	3,6	(1,5)	16,0
Dlhodobý hmotný majetok	(1,3)	-	-	(1,3)
Ostatné	(0,5)	0,5	-	-
Odložený daňový (záväzok) netto	(57,8)	(0,2)	8,6	(49,3)

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 35,2 mil. EUR (2013: 49,3 mil. EUR) sa zrealizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

27 Kurzové zisky / (straty)

<i>V mil. EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2014	6 mesiacov končiacich 30. júna 2013
Kurzové (straty)/zisky	1,0	(18,0)
<i>Z toho:</i>		
Bankové úvery – nerealizované k 30. júnu (27a)	0,6	(4,0)
Pôžičky v rámci Skupiny, ktoré nie sú denominované v EUR – nerealizované k 30. júnu (27a)	1,5	(11,6)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	-	(0,4)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované k 30. júnu (27a)	(1,1)	(2,0)

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a častým zmenám. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu manažmentu uplatňovanú pri transakciách a činnostiach Skupiny.

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné povinnosti kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností predstavovali k 30. júnu 2014 sumu 36,5 mil. EUR (31. december 2013: 48,3 mil. EUR). Z tejto sumy bude 36,5 mil. EUR financovaných externými úvermi. Skupina už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami. Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie podobných záväzkov.

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizika v Skupine je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom funkcie riadenia rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Funkcia riadenia prevádzkového rizika a právneho rizika zabezpečuje náležité fungovanie interných predpisov a postupov na minimalizáciu prevádzkového a právneho rizika.

Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa všetky informácie o riadení finančného rizika a zverejnenia povinné v ročných účtovných závierkach. Mala by byť preto chápaná v kontexte s ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou Skupiny k 31. decembru 2013. Od konca roku nedošlo k žiadnym zmenám v oddelení riadenia rizika alebo v politikách riadenia rizika.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo predstavuje riziko že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí finančnú stratu druhej strane tým, že si nesplní svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu a z iných transakcií s protistranami kde dochádza k vzniku finančného aktíva.

Maximálne úverové riziko Skupiny, podľa triedy majetku:

V mil. EUR	30. jún 2014	31. december 2013
Pohľadávky a úvery (Poznámka č. 11)		
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	14,4	13,4
Úvery poskytnuté spriazneným osobám	7,8	2,7
Ostatný krátkodobý majetok	2,8	1,6
	25,0	17,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)		
Pohľadávky z obchodného styku vrátane z prenájmu a ostatné pohľadávky	9,9	17,6
Ostatné finančné pohľadávky vrátane finančných pohľadávok voči spriazneným stranám	30,1	5,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – spriaznené strany	1,9	6,1
Earn-out pohľadávka	2,0	1,2
	43,9	30,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)		
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	48,8	44,2
Krátkodobé bankové vklady	4,4	3,4
	53,2	47,6
Deriváty a iný finančný majetok	-	-
Celkové maximálne vystavenie sa riziku	122,1	95,7

Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, stanovením limitu na úroveň akceptovateľného rizika pre protistranu alebo skupiny protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úverového rizika. Riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok sa prehodnocujú.

Vedenie má zavedené dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku z nájomného. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu používa Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných depozitov v závislosti od ratingu nájomcu.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Vedenie preto považuje za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku ako sú uvedené v Poznámke č. 13.

Maximálne úverové riziko je zohľadnená v účtovnej hodnote finančného majetku vykazaného v súvahe. Skupina nevydala finančné záruky ani neposkytla žiadne úverové prísluby.

Koncentrácia úverového rizika

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 22 bankách, ale väčšina zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bola k 30. júnu 2014 uložená v 6 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Poznámke č. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vzniká v súvislosti s otvorenými pozíciami (a) v zahraničnej mene, (b) úročeným majetkom a záväzkami a (c) investíciami do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú vystavené všeobecným aj špecifickým pohybom na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy, vedenie si je vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykazaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Z tohto dôvodu boli prijaté interné zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie zostavilo zásady, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti v Skupine riadili kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením treasury. Na riadení kurzového rizika spojeného s budúcimi obchodnými transakciami a vykazaným majetkom a záväzkami používajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má k náležitému riadeniu peňažných prostriedkov a zabráneniu strát slúžiť pooling peňažných prostriedkov medzi rôznymi krajinami. Záväzky vyplývajúce z derivátov predstavujú 1,0 mil. EUR (2013: záväzky vo výške 0,1 mil. EUR).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená riziku fluktuácie trhových úrokových mier, ktoré vplýva na jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi. Úvery s rôznymi úrokovými mierami vystavujú Skupinu úrokovému riziku, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Tabuľka nižšie sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Tabuľka prezentuje agregované hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý je skorší.

V mil. EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. jún 2014			
Monetárny finančný majetok spolu	99,9	22,2	122,1
Monetárne finančné záväzky spolu	(485,8)	(71,3)	(557,1)
Netto rozdiel - citlivosť na zmeny úrokovej miery k 30. júnu 2014			
	(385,9)	(49,1)	(435,0)
31. december 2013			
Monetárny finančný majetok spolu	79,6	16,1	95,7
Monetárne finančné záväzky spolu	(450,4)	(59,1)	(509,5)
Netto rozdiel - citlivosť na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2013			
	(370,8)	(43,0)	(413,8)

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 30. júnu 2014 a 31. decembru 2013 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy na základe diskontovaných peňažných tokov.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak nie je splatná suma pevne stanovená, určí sa na základe podmienok existujúcich k súvahovému dátumu. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu k dátumu súvahy.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	88,2	115,6	259,2	63,5	526,5
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	15,3	15,2	21,2	3,9	55,6
Finančný leasing (Poznámka č. 18)	-	-	5,4	-	5,4
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	25,2	-	-	-	25,2
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu	128,7	130,8	285,8	67,4	612,7

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	84,9	30,0	341,1	11,0	467,0
Úvery a pôžičky (budúce úrokové náklady)	13,4	14,0	20,2	0,9	48,5
Finančný leasing (Poznámka č. 18)	-	-	5,3	-	5,3
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	37,2	-	-	-	37,2
Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu	135,5	44,0	366,6	11,9	558,0

Predstavenstvo priebežne posudzuje rolovaný trojročný plán peňažných tokov pre hlavnú developérsku činnosť na konsolidovanej báze (bez činnosti prevádzkovania autobusovej dopravy). Plány pre druhú polovicu roku 2014 a prvú polovicu roku 2015 poukazujú na pozitívne peňažné toky z prenájmu nehnuteľností po odpočítaní nákladov na nehnuteľnosti a všeobecných prevádzkových nákladov Skupiny, približne vo výške 4,3 mil. EUR. Spolu s existujúcimi peňažnými prostriedkami to bude dostatočné pre pokrytie vyššie uvedených finančných povinností Skupiny. Navyše, Skupina vydala dlhopisy v hodnote 30,0 mil. EUR a získala nové bankové financovanie vo výške ďalších 42,5 mil. EUR po 30. júni 2014 a k dátumu schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina mala ďalších 129,7 mil. EUR v podpísaných avšak nečerpaných úverových linkách. Predstavenstvo je presvedčené, že finančná pozícia Skupiny jej umožňuje zaoberať sa novými príležitosťami na ňou vybraných trhoch.

30 Riadenie kapitálu

Zámerom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečiť výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatných zainteresovaných ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať, resp. upraviť štruktúru kapitálu môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok a znížiť dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v odvetví, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. jún 2014	31. december 2013
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		877,6	839,3
Upravené o			
plus: záväzky z odloženej dane z príjmov	14, 26	41,6	45,0
plus: pôžičky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	-	-
mínus: pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	(1,7)	(2,4)
Čistá hodnota majetku (upravená)		917,5	881,9

Skupina tiež riadi pomer čistého dlhu. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi (i) úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Poznámka č. 17a) a bez peňažných prostriedkov a (ii) celkových aktív Skupiny. V roku 2014, bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého dlhu v rozpätí 25-35%. Ako je uvedené v tabuľke nižšie, tento pomer za Skupinu bol k 30. júnu 2014 v rámci cieľového rozpätia. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady pre to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2014	31. december 2013
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	470,1	455,9
Aktíva spolu	1 578,1	1 530,1
Koeficient čistej zadlženosti	29,8%	29,8%

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích metód, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov podporiteľných dátami z trhu a minimalizovať použitie vstupných parametrov, ktoré nie je možné podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí od toho, či boli použité vstupné parametre, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi.

Pre tento účel IFRS 13 zavádza hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (Úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do Úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok alebo záväzky, ktoré nie sú založené na trhových údajoch (t.j. vstupné parametre nepodložiteľné trhovými údajmi).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou k 30. júnu 2014.

V mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností – získané ocenenie	-	-	1 378,7	1 378,7
Majetok spolu	-	-	1 378,7	1 378,7

Investície do nehnuteľností **úrovne 3** sa oceňujú reálnou hodnotou použitím metódy diskontovaných peňažných tokov, výnosovej metódy, metódy reziduálnej hodnoty, porovnávacej metódy a reálnej hodnoty pri akvizícii (obstarávacia cena) v prípade majetku, ktorý bol obstaraný buď v termíne blízkom k súvahovému dňu alebo ak nie sú k dispozícii spoľahlivé údaje o podobnom majetku a vedenie pri stanovení reálnej hodnoty takto uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri použití vstupných parametrov, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku vrátane riadenia investícií

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 30. júnu 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie
Slovensko				
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	230,1	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	121,0 – 197,0 7,75% - 9,5% 7,25% - 9,0%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	65,2	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	145,0 – 176,0 6,89% - 8,29%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	31,6	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	247,0 8,25% 7,75%
Maloobchodné priestory	Metóda priamej kapitalizácie	128,3	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	289,0 7,08%
Logistika	Diskontované peňažné toky	63,8	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	49,0 – 53,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
Spolu		519,0		
Česká republika				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	53,1	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	183,0 6,9%
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	38,5	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	56,0 – 61,0 8,5% - 9,5%
Spolu		91,6		
Poľsko				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	218,2	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	189,0 – 225,0 6,5% - 8,0%
Spolu		218,8		
Maďarsko				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	27,7	Priemerné ročné nájomné za m2 v EUR Miera kapitalizácie	135,0 8,0% - 9,0%
Spolu		27,7		
Spolu za segment		857,1		

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizovaná a pripravovaná výstavba

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 30. júnu 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie
Slovensko				
Administratívne priestory, Administratívne priestory / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	132,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	292,0 7,25%-8,5%
Maloobchodné priestory	Porovnávací metóda	1,0	-	-
	Obstarávacou cenou	5,5	-	-
Spolu		139,2		
Česká republika				
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	39,2	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	48,0 7,25%-7,5%
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	14,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	29,9 7,0%
	Obstarávacou cenou	3,7	-	-
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	1,8	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	55,0 8,5%
	Porovnávací metóda	4,9	-	-
Spolu		63,7		
Poľsko				
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	182,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	217,0 6,00%-7,5%
Administratívne priestory	Obstarávacou cenou	1,9		
Spolu		184,4		
UK				
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	90,9	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	67,0 5,0%
Spolu		90,9		
Spolu za segment		478,2		

Vedľajšie činnosti

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 30. júnu 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie
Logistika	Porovnávací metóda	42,3	Cena v EUR za m2	7,4 – 25,4
Ostatné	Porovnávací metóda	1,1	Cena v EUR za m2	0,4 – 20,1
Spolu za segment		43,4		

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú založené na trhových údajoch

Pokles odhadu ročného nájomného by znížil reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použitých pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) by znížil reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Poznámke č. 3.

Oceňovacie procesy

Ocenenia nehnuteľností sa uskutočňujú dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov pripravených nezávislými a kvalifikovanými znalcami.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Tieto posudky vychádzajú z:

- informácií poskytnutých spoločnosťou, ako napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, technické zhodnotenie, atď. Tieto informácie sú odvodené zo systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- predpokladov a oceňovacích modelov použitých znalcami – tieto predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií ako napr. miera výnosnosti a diskontné sadzby. Tieto sú založené na profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcovi ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie kontroingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty za obdobie.

Vo všeobecnosti existujú štyri typy metodológie pre určenie reálnej hodnoty podkladového aktíva. Porovnávací metóda, metóda reziduálnej ceny, metóda priamej kapitalizácie a diskontované peňažné toky.

Porovnávací metóda sa používa najmä pre pozemky, kde trhové údaje (cena za m²) sú najdôležitejšie pre určenie trhovej hodnoty. Táto metóda môže byť použitá iba na trhoch s veľkým množstvom rôznych porovnateľných transakcií.

Metóda reziduálnej hodnoty môže byť použitá, ak bolo na majetok získané povolenie, pokiaľ ide o zastavateľný objem (GBA) alebo prenajímateľnú plochu GLA (pre plánované nehnuteľnosti), alebo pri majetku vo výstavbe.

Metóda priamej kapitalizácie je štatistická metóda používaná pre spravované nehnuteľnosti. Táto metóda je vo všeobecnosti vhodná pre nehnuteľnosti, ktoré nie sú plne prenajaté (menej ako 70% prenajímanej plochy tvorí čistý prevádzkový zisk).

Metóda diskontovaných peňažných tokov môže byť použitá v prípade, že viac ako 70% prenajímanej plochy tvorí čistý prevádzkový zisk a peňažné toky majetku sú zabezpečené a predvídateľné.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Reálne hodnoty finančných nástrojov Skupina odhaduje na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou mierou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, o ktorých sa predpokladá, že budú prijaté, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použitie diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené umorovanou hodnotou. Za predpokladu, že úvery majú variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná ich reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou ("záväzky na požiadanie") sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 3,25% p.a. (2013: 3,09% p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre úrovne 3) je uvedený v Poznámke č. 17. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

32 Udalosti po súvahovom dni

V auguste 2014 Skupina predala svoje akcie v projektovej spoločnosti RiGa Office West a.s. súvisiacej s kancelárskou budovou v Prahe, Česká republika. Transakcia bola dokončená v auguste 2014 (Poznámka č. 14).

Skupine sa podarilo po 30. júni 2014 zvýšiť nové financovanie o dodatočných 72,5 mil. EUR, z toho 30,0 mil. EUR predstavujú dlhopisy vydané na burze v Bratislave. Okrem toho Skupina po 30. júni 2014 refinancovala 10,9 mil. EUR a splatila úvery a pôžičky vo výške 20,0 mil. EUR.

Okrem vyššie uvedených záležitostí, nedošlo po skončení šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2014 k žiadnym významným udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto priebežnej skrátenej účtovnej závierky.

Príloha č. 6: Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k **HB REAVIS Finance SK II s. r. o.** ako emitentovi
 dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou **4,25 % p.a.**
 s celkovou menovitou hodnotou emisie do **40 000 000 EUR**
 splatných v roku **2020**
ISIN SK4120010554 séria 01

Vzhľadom k tomu, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK II s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 454, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84048/B, (ďalej len „**Emitent**“) má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 4,25 % p.a. a splatnosťou v roku 2020, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov najviac 40 000 000 EUR, s ISIN: SK4120010554 séria 01 (ďalej len „**Dlhopisy**“). V súvislosti s verejnou ponukou Dlhopisov bol pripravený prospekt cenného papiera zo dňa 27. februára 2015 (ďalej len „**Prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) Spoločnosť **HB Reavis Holding S.à r.l.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len „**Ručiteľské vyhlásenie**“);
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Prospekte.

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za „**Zabezpečené záväzky**“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a úrokový výnos Dlhopisov, a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevyhmáhatelnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a

prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. Prospekt

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, bude Prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

4. Platby

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len „Deň výplaty“). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjemcom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty nevyžadovali resp. akú by obdržal, ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

5. Vyhlásenia

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

6. Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

7. Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

9. Čiastočná neplatnosť

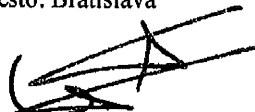
Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.


HB Reavis Holding S.à r.l.

Dátum: 27. februára 2015

Miesto: Bratislava



M.R.E. Watrin
Manažér triedy A



Marcel Sedlák
Manažér triedy B


Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu č. 6 Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

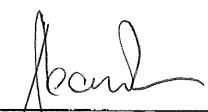
HB REAVIS Finance SK II s. r. o.

Dátum: 27. februára 2015

Miesto: Bratislava



Mgr. Zdenko Kučera
konateľ



Ing. Peter Pecník
konateľ

EMITENT

HB REAVIS Finance SK II s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.à r.l.
46A, Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Luxemburské veľkovejvodstvo

VEDÚCI MANAŽÉRI

Československá obchodná banka, a.s.
Michalská 18
815 63 Bratislava
Slovenská republika

Slovenská sporiteľňa, a. s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

Československá obchodná banka, a.s.
Michalská 18
815 63 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNI PORADCOVIA

Právny poradca Vedúcich manažérov:

White & Case s.r.o.
Hlavné námestie 5
811 01 Bratislava
Slovenská republika

Právny poradca Emitenta:

Allen & Overy Bratislava, s.r.o.
Eurovea Central 1, Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTORI

Audítor Emitenta:

Ing. Henrieta Molnárová
audítor a daňový poradca
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota
Slovenská republika

Audítor Ručiteľa:

PricewaterhouseCoopers, société coopérative
400 Route d'Esch, B.P. 1443
L-1014 Luxembourg
Luxemburské veľkovejvodstvo