

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Zkrácená konsolidovaná účetní závěrka za mezitímní období
k 30. červnu 2015**

Obsah

ZKRÁCENÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA MEZITÍMNÍ OBDOBÍ K 30. ČERVNU 2015 A ZA 6 MĚSÍCŮ KONČÍCÍCH DNEM 30. ČERVNA 2015

Zkrácená konsolidovaná mezitímní rozvaha.....	1
Zkrácený konsolidovaný mezitímní výkaz zisků a ztrát a ostatního souhrnného zisku.....	2
Zkrácený konsolidovaný mezitímní výkaz změn ve vlastním jmění.....	3
Zkrácený konsolidovaný mezitímní výkaz peněžních toků.....	4

Poznámky ke zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce

1	Skupina HB REAVIS a její činnosti.....	5
2	Souhrn významných účetních zásad a metod.....	6
2.1.	Východiska pro sestavení závěrky.....	6
2.2.	Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka.....	6
2.3.	Transakce v cizích měnách a přepočty cizích měn.....	11
2.4.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	11
2.5.	Investice do nemovitostí.....	12
2.6.	Nehmotný majetek.....	13
2.7.	Pokles hodnoty nefinančního majetku.....	14
2.8.	Finanční nástroje.....	14
2.9.	Leasing.....	15
2.10.	Splatná a odložená daň z příjmů.....	16
2.11.	Zásoby.....	16
2.12.	Smlouvy o zhotovení.....	16
2.13.	Základní jmění a emisní ážio.....	17
2.14.	Dividendy a jiné platby vlastníkům.....	17
2.15.	Půjčky a úvěry.....	17
2.16.	Závazky z obchodního styku a ostatní závazky.....	17
2.17.	Rezervy na závazky a poplatky.....	17
2.18.	Nejisté daňové pozice.....	17
2.19.	Vykazování výnosů.....	17
2.20.	Zaměstnanecké požitky.....	18
2.21.	Státní dotace.....	18
2.22.	Ostatní provozní náklady.....	18
2.23.	Dlouhodobý majetek klasifikovaný jako držený na prodej.....	18
2.24.	Provozní segmenty.....	18
3	Významné účetní odhady a předpoklady při aplikování účetních postupů.....	19
4	Aplikace nově vydaných nebo revidovaných vydaných standardů a interpretací.....	19
5	Nové účetní standardy.....	20
6	Segmentová analýza.....	21
7	Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami.....	28
8	Pozemky, budovy a zařízení (dlouhodobý hmotný majetek).....	29
9	Investice do nemovitostí.....	30
10	Společné podniky.....	32
11	Pohledávky a úvěry.....	32
12	Ostatní dlouhodobý majetek.....	33
13	Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky.....	33
14	Dlouhodobý majetek držený na prodej.....	35
15	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	36
16	Základní jmění.....	36
17	Menšinové podíly.....	37
18	Úvěry a půjčky.....	38
19	Závazky z obchodního styku a ostatní závazky.....	39
20	Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí.....	39
21	Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí.....	40
22	Výnosy z provozování veřejné dopravy.....	40
23	Zaměstnanecké požitky.....	40
24	Provozní výnosy a náklady.....	41
25	Zisk/ztráta z prodeje majetku a dceřiných společností.....	42
26	Daně z příjmu.....	42
27	Kurzové zisky / (ztráty).....	43

28	Podmíněné závazky, závazky a provozní rizika	43
29	Řízení finančních rizik.....	44
30	Řízení kapitálu.....	48
31	Odhad reálné hodnoty	48
32	Sesouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění	52
33	Konsolidované strukturované subjekty	52
34	Události po datu rozvahy	52

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	30. červen 2015 Neauditované výsledky	31. prosinec 2014 Auditované výsledky
AKTIVA			
Stálá aktiva			
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	9	742,7	725,0
Investice do nemovitostí – rozestavěné	9	674,1	634,3
Investice do společných podniků	10	16,6	14,8
Hmotný investiční majetek	8	35,3	29,6
Nehmotný majetek		1,1	1,3
Pohledávky a úvěry	7, 11	16,1	16,7
Odložená daňová pohledávka	26	9,1	12,7
Ostatní stálá aktiva	7,12	5,5	2,0
Stálá aktiva celkem		1.500,5	1.436,4
Oběžná aktiva			
Majetek klasifikovaný jako určený k prodeji	14	157,5	171,1
Zásoby		3,8	3,8
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	7, 13	55,4	41,3
Ostatní majetek		4,2	2,5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	108,3	151,0
		171,7	198,6
Oběžná aktiva celkem		329,2	369,7
AKTIVA CELKEM		1.829,7	1.806,1
VLASTNÍ JMĚNÍ			
Základní jmění (12 500 akcií v hodnotě 1 EUR za akcií)	16	-	-
Emisní ážio	16	601,8	637,9
Nerozdělený zisk		384,3	284,7
Rezerva z kurzových rozdílů	2.3	1,9	(7,8)
Vlastní jmění připadající na vlastníky Společnosti		988,0	914,8
Podíl menšinových vlastníků	17	18,8	18,6
VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM		1.006,8	933,4
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úvěry a půjčky	18	554,1	499,7
Odložený daňový závazek	26	53,1	44,2
Ostatní závazky	7, 19	13,6	12,9
Dlouhodobé závazky celkem		620,8	556,8
Krátkodobé závazky			
Závazky přímo související s majetkem určeným k prodeji	14	96,3	153,4
Úvěry a půjčky	18	35,6	44,4
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	7, 19	51,0	99,5
Výnosy budoucích období	19	7,9	9,7
Splatná daň z příjmů		11,3	8,9
		105,8	162,5
Krátkodobé závazky celkem		202,1	315,9
ZÁVAZKY CELKEM		822,9	872,7
ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM		1,829,7	1,806,1

Tato zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění a podepsána jménem HB Reavis Holding S.à r.l. dne 30. září 2015. Partneři jsou oprávněni upravit tuto zkrácenou konsolidovanou účetní závěrku za mezitímní období po jejím vydání.

Michaël Watrin
Manažer A

Jean-Jacques Josset
Manažer A

Marián Herman
Manažer B

Pavel Trenka
Manažer B

Pozn.	Období 6 měsíců k		
	30. červnu 2015 Neauditované výsledky	30. červnu 2014 Neauditované výsledky	
<i>V mil. EUR</i>			
Pronájem a podobný příjem z investic do nemovitostí	20	34,8	35,3
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	21	(12,4)	(10,2)
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí		22,4	25,3
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	9	86,1	37,7
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	10	1,6	0,1
Výsledek z prodeje nemovitostí	25	12,5	3,6
Výnosy z provozování veřejné dopravy	22	7,2	6,9
Ostatní provozní zisk	7, 24	5,9	5,3
Výnosy ze stavebních kontraktů se společnými podniky	24	12,1	-
Náklady stavebních kontraktů se společnými podniky	24	(8,6)	-
Zaměstnanecké požitky	7, 23	(9,2)	(7,8)
Náklady na pohonné hmoty		(1,3)	(1,3)
Odpisy a amortizace		(1,9)	(1,8)
Ostatní provozní náklady	24	(20,7)	(14,6)
Provozní zisk		106,1	53,2
Výnosové úroky	7	0,6	0,9
Nákladové úroky		(10,5)	(11,3)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	27	15,4	1,0
Ostatní finanční výnosy		2,0	0,9
Ostatní finanční náklady		(1,5)	(1,2)
Finanční náklady netto		6,0	(9,7)
Zisk před zdaněním		112,1	43,5
Výnos/(náklad) ze splatné daně	26	(1,8)	(0,5)
Výnos/(náklad) z odložené daně	26	(10,5)	(1,3)
Daň z příjmů		(12,3)	(1,8)
Čistý zisk za účetní období		99,8	41,7
Ostatní souhrnný zisk /(ztráta)			
<i>Položky, které mohou být následně překlasifikovány do výkazu zisků a ztrát:</i>			
Přepočtení zahraničních subjektů na měnu prezentace	2.3	9,7	1,1
Celkový souhrnný výsledek za účetní období		109,5	42,8
Čistý zisk připadající na:			
- Vlastníky společnosti		99,6	41,2
- Vlastníky menšinových podílů		0,2	0,5
Zisk za období		99,8	41,7
Celkový souhrnný výsledek připadající na:			
- Vlastníky společnosti		109,3	42,3
- Vlastníky menšinových podílů		0,2	0,5
Celkový souhrnný výsledek za účetní období celkem		109,5	42,8

V mil. EUR	Poznámka	Případající na vlastníky společnosti				V mil. EUR	Podíl menšinových vlastníků Poznámka	Vlastní jmění celkem (Pozn.16)
		Zákl. jmění (Pozn.16)	Emisní ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdílů			
Stav k 1. lednu 2014		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6
Zisk za účet. období		-	-	41,2	-	41,2	0,5	41,7
Ostatní souhrnný zisk		-	-	-	1,1	1,1	-	1,1
Celkový souhrnný zisk za období		-	-	41,2	1,1	42,3	0,5	42,8
Distribuce vlastníkům	16	-	(4,0)	-	-	(4,0)	-	(4,0)
Stav k 30. červnu 2014		-	647,2	238,0	(7,6)	877,6	18,8	896,4
Stav k 1. lednu 2015		-	637,9	284,7	(7,8)	914,8	18,6	933,4
Zisk za účet. období		-	-	99,6	-	99,6	0,2	99,8
Ostatní souhrnný zisk		-	-	-	9,7	9,7	-	9,7
Celkový souhrnný zisk za období		-	-	99,6	9,7	109,3	0,2	109,5
Distribuce vlastníkům	16	-	(36,1)	-	-	(36,1)	-	(36,1)
Stav k 30. červnu 2015		-	601,8	384,3	1,9	988,0	18,8	1.006,8

V mil. EUR	Pozn.	6 měsíců k 30. červnu 2015 Neaudit. výsl.	6 měsíců k 30. červnu 2014 Neaudit. výsl.
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		112,1	43,5
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizace		2,7	1,8
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	(86,1)	(37,6)
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	25	(12,5)	(3,6)
Výnosové úroky		(0,6)	-
Nákladové úroky		10,5	11,3
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	27	(15,0)	(1,0)
<hr/>			
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu		11,1	14,4
<i>Změna stavu pracovního kapitálu:</i>			
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek		(16,9)	6,2
Snížení/(zvýšení) zásob		-	-
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek		(10,1)	(14,3)
Zvýšení/(snížení) splatných daní		2,4	-
<hr/>			
Peněžní toky z transakcí		(13,5)	6,3
Zaplacené úroky		(7,1)	(7,7)
Přijaté úroky		0,6	-
Daně z příjmů (zaplacené)/přijaté zpět		(1,8)	(0,5)
<hr/>			
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		(21,8)	(1,9)
<hr/>			
Peněžní toky z investiční činnosti			
Nákup dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(8,2)	(7,6)
Nákup investic do nemovitostí		(14,5)	-
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí		(84,4)	(49,1)
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		-	-
Příjmy z prodeje dceřiných společností očištěné o peněžní prostředky prodaných dceřiných společností	25	3,0	28,7
Splátky půjček poskytnutých spřízněným osobám		-	(13,0)
Peněžní prostředky, s nimiž nelze volně disponovat		(1,3)	(1,9)
<hr/>			
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti		(107,2)	(42,9)
<hr/>			
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úvěrů a půjček		136,7	67,8
Splátky úvěrů a půjček		(16,8)	(15,6)
Distribuce vlastníkům	16	(36,1)	(4,5)
<hr/>			
Čisté peněžní toky z/(použité pro) finanční činnost		83,8	47,7
<hr/>			
Čisté (snížení) / zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		(45,2)	2,9
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku šestiměsíčního období	15	151,0	48,4
<hr/>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci šestiměsíčního období		105,8	51,3
<hr/>			
<i>Odsouhlasení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů:</i>			
- Peněžní prostředky, s nimiž nelze volně disponovat		5,6	3,4
- Peněžní prostředky v rámci dlouhodobého majetku drženého na prodej		(3,1)	(1,5)
<hr/>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v rozvaze na konci šestiměsíčního období	15	108,3	53,2

1 Skupina HB REAVIS a její činnosti

Tato zkrácená konsolidovaná účetní závěrka za mezitímní období byla sestavena v souladu s IAS 34, „Mezitímní účetní výkaznictví“, pro období 6 měsíců končící dnem 30. června 2015 za společnost HB Reavis Holding S.à r.l. („Společnost“) a její dceřiné společnosti (společně dále jako „Skupina“ nebo „Skupina HB REAVIS“).

Společnost byla založená v Lucembursku, kde má i své sídlo. Společnost je soukromou společností s ručením omezeným (private limited liability company) (société à responsabilité limitée) a byla založená 20. října 2010 v souladu s legislativou platnou v Lucembursku. Společnost je zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku pod číslem R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Majoritním vlastníkem HB Reavis Holding S.à r.l. je Ivan Chrenko. K datu vydání této účetní závěrky byla bezprostřední mateřskou společností Skupiny společnost Kennesville Holdings Ltd se sídlem na Kypru.

Hlavní předmět činnosti. HB REAVIS Group je developerská skupina s významným portfoliem investic do nemovitostí na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Spojeném království. Její hlavní činností je developerství nemovitostí pro vlastní portfolio, pronájem majetku na základě operativního leasingu, jakož i správa majetku a řízení investic. Skupina vykonává developerskou činnost a spravuje nemovitý majetek s cílem získat příjem z jeho pronájmu nebo zhodnotit kapitál. V roce 2015 Skupina otevřela Metronom Business Center v Praze (Česká republika), v roce 2014 River Garden Office II v Praze (Česká republika); v Polsku otevřela v roce 2015 komplex Postępu14 ve Varšavě a v roce 2014 Gdanskí Business Center I v témže městě; v roce 2014 otevřela Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko), o rok dříve pak komplexy Konstruktorska Business Center Varšavě (Polsko) a Forum Business Center v Bratislavě (Slovensko). Skupina získala pozemky v centru Budapešti (Maďarsko), které budou využity pro realizaci projektu Budapest Central Towers. V rámci své strategie diverzifikace na další trhy Skupina v roce 2014 získala projekt kancelářského komplexu na Farringdon Street v centrální části Londýna (Velká Británie) a zahájila stavební práce na dalším kancelářském projektu v londýnské City na adrese King William Street 33, který získala o rok dříve. K datu sestavení této finanční závěrky probíhají stavební práce na projektu 33 Central (projekt na adrese 33 King William Street) a projektu na adrese 20 Farringdon Street (oba projekty v Londýně, Velká Británie), dále na projektech Aupark Hradec Králové (Česká republika), Zachodnia BC I (Západní nádraží I) a Gdanskí Business Center II (oba projekty ve Varšavě, Polsko) a prvních třech etapách projektu Twin City v Bratislavě (Slovensko). Skupina provozuje několik logistických/průmyslových parků na okraji Bratislavy a na východním Slovensku a dva průmyslové parky v České republice – Lovosice (dokončený v roce 2010) a Mošnov (částečně dokončený v roce 2011).

V roce 2011 Skupina zřídila v rámci své struktury novou substrukturu. 25. května 2011 byl v Lucembursku zřízen HB Reavis Real Estate SICAV - SIF (‘‘Fond’’) - fonds commun de placement – fonds d’investissement spécialisé. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou a podléhá lucemburské legislativě z 13. února 2007 týkající se specializovaných investičních fondů. V uvedený den zahájila správcovská společnost činnost fondu a jeho prvního podfondu, HB Reavis CE REIF (dále ‘‘Podfond A’’). Správou Fondu na účet a ve výhradní prospěch jeho akcionářů je pověřena HB Reavis Investment Management S.à r.l. (‘‘Správcovská společnost’’), společnost s ručením omezeným zřízená v souladu s legislativou Lucemburska (registrační číslo B 161.176) se sídlem 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg. Na Fond se sice nevztahují žádná teritoriální nebo segmentová omezení, ale je určen hlavně pro investice do komerčních nemovitostí zejména v regionu střední Evropy, jako např. na Slovensku, v České republice, Polsku a Maďarsku. Vstupní portfolio Podfondů se použije na investování do nej kvalitnějšího nemovitého majetku situovaného výhradně na Slovensku. Investice v segmentu kanceláří se omezují na nemovitosti kategorie A v centrálních obchodních zónách v hlavních městech Slovenska, České republiky a Maďarska. V Polsku se však pro investování do segmentu kanceláří kvalifikují jak hlavní město, tak i regionální města. Investice do maloobchodního segmentu se budou realizovat v hlavních městech i v oblastních centrech v celém regionu střední Evropy. Investice do logistických center se omezí pouze na atraktivní a strategické lokality. Podfond A se zaměřuje na maximalizaci hodnoty investováním do nemovitostí, jež už v minulosti splňovaly charakteristiku špičkového komerčního nemovitého majetku, tedy majetku, který má prvotřídní nájemníky, nachází se v nejlepší nebo strategické lokalitě a je kvalitně vybudovaný jak po technické, tak i architektonické stránce. Podfond A se zaměřuje na zvýšení hodnoty nemovitého majetku prostřednictvím špičkové externí firmy pro správu nájmu s cílem maximalizovat výnosy z nemovitosti.

Kromě toho Skupina provozuje společnost veřejné dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje přestavbu zakoupeného autobusového nádraží v Bratislavě.

Skupina též v omezeném rozsahu realizuje některé stavební práce pro třetí strany, včetně spřízněných osob.

Strategie Skupiny se odráží i v předpovědích peněžních toků, které pravidelně monitoruje vedení skupiny, včetně posouzení přiměřenosti sestavení účetní závěrky na základě předpokladu nepřetržité činnosti. Výhled peněžních toků je podrobněji popsán v části věnující se řízení likvidity v poznámce č. 29. Ocenění nemovitostí si vzhledem ke stále relativně omezenému objemu transakcí na trhu s nemovitostmi Skupiny na méně likvidních trzích nevyhnutelně vyžaduje vyšší míru subjektivního úsudku. Významné účetní odhady a předpoklady při oceňování investic do nemovitostí realizovaných Skupinou jsou detailněji uvedeny v poznámce č. 3.

Sídlo společnosti a adresa místa výkonu činnosti. Sídlo a hlavní místo výkonu činnosti společnosti je na adrese:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Lucembursko

Skupina má kanceláře v Luxembourg, Amsterdamu, Bratislavě, Varšavě, Praze, Budapešti a Londýně.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod

Základní účetní zásady a metody použité při sestavení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky jsou popsány níže. Tyto metody se uplatňují konzistentně během všech vykazovaných období, pokud není uvedeno jinak.

2.1. Východiska pro sestavení závěrky

Prohlášení o souladu

Tato zkrácená konsolidovaná účetní závěrka za mezitímní období byla sestavená v souladu s IAS 34, „Mezitímní účetní výkaznictví“. Tuto zkrácenou konsolidovanou mezitímní účetní závěrku je třeba studovat v kontextu výroční závěrky za roční období končící 31. prosince 2014, která byla sestavena v souladu se standardy IFRS. Skupina aplikuje všechny standardy IFRS a výklady vydané Výborem pro mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví (International Accounting Standards Board – dále „IASB“) přijatými v EU, které byly v platnosti k 30. červnu 2015.

Výkaz zisků a ztrát a výkaz peněžních toků

Skupina se rozhodla předkládat jeden výkaz souhrnného zisku a ztrát a své náklady prezentuje podle jejich povahy.

Výkaz peněžních toků z provozní činnosti sestavuje Skupina nepřímou metodou. Výnosové a nákladové úroky jsou prezentované v rámci peněžních toků z provozní činnosti. Pořízení investic do nemovitostí se zveřejňuje jako peněžní toky z investiční činnosti, což nejhodněji odráží podnikatelské aktivity Skupiny.

Sestavení zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka je vykázána v miliónech eur („EUR“) zaokrouhlených na jedno desetinné místo, pokud není v textu uvedeno jinak.

Tato zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka byla sestavená na principu nepřetržitého trvání činnosti s použitím historických cen, s výjimkou ocenění reálnou hodnotou investic u investic do nemovitostí, finančního majetku klasifikovaného jako majetek, který je k dispozici na prodej (pohledávky ze zisku z prodeje, viz poznámka č. 13) a finančních derivátů.

Sestavení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatnění určitých významných účetních odhadů. Kromě toho se při aplikaci účetních zásad Skupiny vyžaduje úsudek vedení. Změny v předpokladech mohou mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku v období, kdy došlo ke změně předpokladů. Vedení je přesvědčené, že základní předpoklady jsou správné. Oblasti, které vyžadují vyšší míru úsudku nebo jsou složitější, nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady pro konsolidovanou účetní závěrku významné, jsou uvedeny v poznámce č. 3.

Oceňovací metody, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na principu běžných obchodních podmínek nebo zohlednění finančních údajů protistran, se používají při ocenění reálnou hodnotou některých finančních nástrojů, u kterých nejsou k dispozici informace o ocenění na externích trzích. Oceňovací techniky mohou vyžadovat uplatnění určitých předpokladů, které nejsou podloženy pozorovatelnými tržními údaji. Viz poznámka č. 31.

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka

Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka. Při sestavení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky se jednotlivé konsolidované subjekty agregují po jednotlivých řádcích a spojují se stejné položky majetku, závazků, vlastního jmění, výnosů a nákladů. Transakce, zůstatky na účtech, výnosy a náklady mezi konsolidovanými účetními jednotkami se eliminují. Účetní závěrky jednotlivých konsolidovaných účetních jednotek se sestavují na konsolidované bázi v případě, že mají dceřiné společnosti.

Dceřiné společnosti. Dceřiné společnosti jsou subjekty, do kterých bylo investováno (včetně strukturovaných subjektů) a které Skupina kontroluje vzhledem k tomu, že (i) má moc řídit relevantní činnosti těchto subjektů, které významně ovlivňují jejich výnosy, (ii) má expozici nebo právo na proměnlivé výnosy plynoucí z její angažovanosti v těchto subjektech a (iii) je schopna využít své moci nad těmito subjekty k tomu, aby ovlivnila výši výnosů těchto subjektů. Při posuzování, zda Skupina ovládá jiný subjekt, se bere v úvahu existence a účinek podstatných práv, včetně potenciálních podstatných hlasovacích práv. Termínem „podstatné právo“ se označuje právo dávající držitelovi praktickou schopnost toto právo uplatnit při rozhodování o zaměření relevantních aktivit tohoto subjektu. Skupina může ovládat takovýto subjekt i v případě, že drží méně než polovinu hlasovacích práv. V takovémto případě Skupina posuzuje rozsah svých hlasovacích práv se zřetelem k rozsahu a rozdělení hlasovacích práv mezi ostatní držitele, a na základě tohoto posouzení určuje, zda daný subjekt ovládá de facto. Ochranná práva ostatních investorů, například práva týkající se zásadních změn činnosti subjektu nebo práva platící pouze za výjimečných okolností, nebrání Skupině kontrolovat subjekt. Dceřiné společnosti vstupující do konsolidace ode dne převodu kontroly na Skupinu a jsou vyňaté z konsolidace dnem ukončení kontroly.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (pokračování)

Subjekty zahrnuté do této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky:

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				K 30. červnu 2015	K 31. prosinci 2014
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Mateřská společnost)	EUR	Lucembursko	Netýká se	Netýká se
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Lucembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
9	Gdanski A SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l. ¹	EUR	Lucembursko	100	-
11	Gdanski B SCSp. ¹	EUR	Lucembursko	100	-
12	EIGHT House S.à r.l. ¹	GBP	Lucembursko	100	-
13	SIXTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Lucembursko	100	-
14	HB REAVIS GROUP B.V. (Předchůdce holdingové společnosti)	EUR	Nizozemsko	100	100
15	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5	99.5
16	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
17	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
18	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
19	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
20	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
21	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
22	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
23	HB Reavis UK Ltd. ⁵	GBP	Velká Británie	100	100
24	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁵	GBP	Velká Británie	100	100
25	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
26	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
27	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
28	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
29	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
30	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
31	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
32	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
33	HB Reavis Project 2 Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
34	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
36	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
38	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	HB RE, s.r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
40	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
41	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Košice SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
44	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
45	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
49	AUPARK Tower Košice, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
50	AUPARK Trenčín, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
51	HBR SFA, s. r. o. (do 4.12.2014 jako CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o. ³	EUR	Slovensko	-	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
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
63	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
65	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (pokračování)

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				K 30. červnu 2015	K 31. prosinci 2014
66	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
68	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
69	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	INLOGIS VI s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
71	INLOGIS LCR a. s. ³	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
74	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
76	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
83	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
84	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
85	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
86	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (do 12.6.2014 jako Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
87	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
88	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
89	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
90	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
91	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 jako Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
92	Twin Capital s. r. o. (do 10.12.2014 jako Twin City VII s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
93	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	ALISTON Finance I s. r. o. (do 25.6.2014 jako ALISTON III s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
96	ALISTON Finance II s.r.o. (do 25.6.2014 jako ALISTON IV s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
97	ANDAREA s.r.o.	CZK	ČR	100	100
98	AR Consulting, a.s.	CZK	ČR	100	100
99	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	ČR	100	100
100	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	ČR	100	100
101	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
102	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	ČR	100	100
103	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	ČR	100	100
104	FORSEA s.r.o.	CZK	ČR	100	100
105	Riga Office East s.r.o.	CZK	ČR	100	100
106	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	ČR	100	100
107	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	ČR	100	100
108	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
109	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	ČR	100	100
110	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
111	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	ČR	100	100
112	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	ČR	100	100
113	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
114	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	ČR	100	100
115	MOLDERA, a.s.	CZK	ČR	100	100
116	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	ČR	100	100
117	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	ČR	100	100
118	DII Czech s.r.o.	CZK	ČR	100	100
119	DNW Czech s.r.o.	CZK	ČR	100	100
120	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	ČR	100	100
121	Combar, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
122	Phibell s.r.o.	CZK	ČR	100	100
123	Temster, s.r.o.	CZK	ČR	100	100
124	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	ČR	100	100
125	MALVIS s.r.o.	CZK	ČR	100	100
126	KELOM s.r.o. ¹	CZK	ČR	100	-
127	ITAPE s.r.o. ¹	CZK	ČR	100	-
128	GALIM s.r.o. ¹	CZK	ČR	100	-
129	LUCASE s.r.o. ¹	CZK	ČR	100	-
130	RECLUN s.r.o. ¹	CZK	ČR	100	-

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (pokračování)

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				K 30. červnu 2015	K 31. prosinci 2014
131	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100	100
132	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
133	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
134	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
135	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
136	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
137	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
138	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
139	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
140	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
141	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
142	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
143	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
144	GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o. (dříve POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
145	GBC B POLCOM INVESTMENT XXII Sp. z o.o. (dříve POLCOM INVESTMENT IX Sp. z o.o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
146	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
147	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
148	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
149	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
150	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
151	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
152	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
153	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
154	Polcom Investment XX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
155	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
156	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
157	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Polsko	100	100
158	HB Reavis JV Spółka Akcyjna ¹	PLN	Polsko	100	-
159	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
160	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
Joint ventures					
161	PHVH SOLUTIONS, s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	50
162	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
163	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
164	Hotel Šachtička, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
165	Šachtičky, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
166	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Polsko	51	51
167	WEST STATION INVESTMENT 2 Sp. z o. o. (dříve Polcom Investment XVII Sp. z o.o.) ⁶	PLN	Polsko	51	100

¹ Subjekty, které skupina založila/nabyla v období 6 měsíců končícím dne 30. června 2015

² Subjekty, které skupina prodala v období 6 měsíců končícím dne 30. června 2015, další informace jsou uvedené v poznámce č. 25 - Hospodářský výsledek prodeje majetku

³ Subjekty začleněné do fúze s INLOGIS LCR a. s. v období 6 měsíců končícím dne 30. června 2015

⁴ Subjekty, které byly součástí změny právní struktury v období 6 měsíců končícím dne 30. června 2015

⁵ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglii a Walesu pod IČO 08493236 resp. 08917100 žádají výjimku ze splnění požadavků britského zákona o obchodních společnostech (Companies Act) z roku 2006 (dále „Zákon“) týkajících se auditu roční závěrky podle § 479A Zákona.

⁶ Subjekt byl v období 6 měsíců končícím dne 30. června 2015 součástí změny akciových podílů a jména. Subjekty pod čísly 3 a 4 a 45, 46, 59, 61, 55 a 74 jsou součástí HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zřízeného v r. 2011.

Podnikové kombinace. Při účtování akvizic dceřiných společností představujících podnik se uplatňuje akviziční metoda účtování podnikových kombinací, s výjimkou firem získaných od společně ovládaných subjektů. Podnik je definován jako integrovaný soubor činností a majetku vedený a spravovaný za účelem poskytnutí návratnosti pro investora, resp. nižších nákladů nebo jiných ekonomických výhod přímo a poměrně pro vlastníky pojistné smlouvy nebo účastníků. Podnik se obecně skládá ze vstupů a procesů aplikovaných na těchto vstupech a výsledných výstupů, které jsou nebo budou použity na tvorbu zisku. Pokud je součástí převodu souboru činností a majetku goodwill, pak se převedený soubor považuje za podnik.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (pokračování)

Úplata převedená nabývanému se stanovuje jako reálná hodnota nabývaného majetku, vydaných nástrojů vlastního jmění a vzniklých či nabytých závazků, včetně reálné hodnoty majetku nebo závazků vyplývajících z podmíněných úhrad, ale nezahrnuje náklady související s akvizicí, například náklady na poradenské a právní služby, ocenění a jiné odborné služby. Transakční náklady vzniklé v souvislosti s vydáním nástrojů vlastního jmění se odečítají od vlastního jmění; transakční náklady vzniklé v souvislosti s vydáním dluhopisů se odečítají od účetní hodnoty dluhopisů a všechny ostatní náklady vzniklé v důsledku akvizice se započítávají do výdajů.

Hodnota identifikovatelného nabytého majetku a identifikovatelných převzatých závazků a podmíněných závazků v rámci podnikové kombinace se stanovuje jako reálná hodnota k datu akvizice, bez ohledu na rozsah případného menšinového podílu.

Goodwill se stanovuje odečtením čistých aktiv nabývaného od součtu úplaty převedené nabývanému, výše menšinového podílu v nabývaném a reálné hodnoty podílu v nabývaném, který byl v držení bezprostředně před datem akvizice. Případný záporný výsledek („záporný goodwill“) se vykazuje v zisku nebo ztrátě, jakmile vedení ověří, zda identifikovalo všechny nabývaný majetek a všechny převzaté závazky a podmíněné závazky, a zkontroluje přiměřenost jejich ocenění.

Menšinový podíl je ta část čistého výsledku a vlastního jmění dceřiné společnosti, která je vázána na podíly, jež nejsou ani v přímém, ani v nepřímém vlastnictví Skupiny. Menšinový podíl tvoří samostatnou složku vlastního jmění Skupiny. K datu akvizice Skupina vykazuje menšinový podíl představující současný vlastnický podíl a opravňující držitele k poměrnému podílu z čistého majetku v případě likvidace na transakčním základě buďto (a) reálnou hodnotou, nebo (b) poměrným podílem na čistých aktivech nabývaného odpovídajícím menšinovému podílu. Menšinové podíly nepředstavující současné vlastnické podíly se vykazují reálnou hodnotou.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované výnosy z transakcí mezi podniky ve Skupině se eliminují; nerealizované ztráty se také eliminují v případě, že se náklady nedají získat zpět. Společnost a všechny její dceřiné společnosti používají jednotné účetní postupy odpovídající účetní politice Skupiny.

Akvizice dceřiných společností vlastních investiční majetek. Skupina může investovat do dceřiných společností vlastních investiční majetek, ale nepředstavujících podnik. Tyto transakce jsou proto považovány za akvizice majetku a nikoli za podnikové kombinace. Skupina přiřazuje náklady akvizice jednotlivým identifikovatelným položkám majetku a jednotlivým závazkům na základě jejich relativní reálné hodnoty k datu akvizice. Při těchto transakcích nevzniká goodwill.

Koupě dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou. Koupě dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou se účtuje metodou hodnot u předchůdce. Podle této metody se konsolidovaná účetní závěrka vykazuje tak, jako kdyby byl podnik kombinovaný od začátku prvního vykazovaného období, nebo v případě, že to bylo později, k datu, kdy se konsolidované subjekty dostaly poprvé pod společnou kontrolu. Majetek a závazky dceřiné společnosti převedené pod společnou kontrolu se vedou v účetních hodnotách předcházejícího subjektu. Za předcházející subjekt se považuje nejvyšší vykazující účetní jednotka, v jejímž rámci se účetní výkazy dceřiné společnosti sestavené podle IFRS konsolidovaly. Příslušný goodwill související s původními akvizicemi předcházejícího subjektu se taktéž vykazuje v této konsolidované účetní závěrce. Jakýkoliv rozdíl mezi účetní hodnotou čistého majetku, včetně goodwillu předcházejícího subjektu, a úhradou za akvizici je vykázán v této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce jako úprava vlastního jmění.

Společná ujednání. Investice do společných ujednání jsou klasifikovány buďto jako společné operace, nebo jako společné podniky, podle smluvních práv a povinností každého investora. Společnost vyhodnotila povahu svých společných ujednání a považuje je za společné podniky. Společné podniky se účetně vykazují metodou vlastního jmění.

V rámci metody vlastního jmění se podíly ve společných podnicích zpočátku vykazují jako náklady a poté upravují, aby v nich byl zohledněn podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohyby v ostatních souhrnných výnosech, k nimž došlo po akvizici. Když podíl Skupiny na ztrátách společného podniku dosáhne hodnoty jejího podílu v tomto společném podniku (kam patří i jakékoliv dlouhodobé úroky, které v podstatě tvoří součást čisté investice Skupiny do společného podniku) nebo jej přesáhne, Skupina již nevykazuje další ztráty, pokud jí vůči společnému podniku nevznikly závazky nebo pokud v jeho prospěch neuhradila nějakou platbu.

Nerealizované výnosy transakcí mezi Skupinou a jejími společnými podniky jsou eliminovány v rozsahu odpovídajícím podílům Skupiny ve společných podnicích. Stejně tak jsou eliminovány i ztráty, s výjimkou případů, kdy transakce prokáže znehodnocení převáděného majetku. Účetní postupy u společných podniků byly v nutných případech upraveny tak, aby odpovídaly postupům používaným ve Skupině.

Prodej dceřiných společností nebo společných podniků (joint ventures). Když Skupina přestane mít kontrolu nebo podstatný vliv, přecení se jakýkoliv ponechaný podíl na reálnou hodnotu a příslušná změna účetní hodnoty se vykáže ve výkazu zisků a ztrát. Pro účely následného zaúčtování ponechaného podílu jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního majetku představuje reálná hodnota prvotní účetní hodnotu. Kromě toho se všechny částky dříve vykázané v souvislosti s tímto subjektem v ostatním souhrnném zisku vykážou tak, jako kdyby Skupina přímo prodala příslušný majetek nebo závazky. To může znamenat, že částky, které byly dříve vykázány v ostatním souhrnném zisku, se převedou do výkazu zisků a ztrát.

V případě, že se vlastnický podíl v přidružené společnosti sníží, ale významný vliv zůstane, se do výkazu zisků a ztrát převede jen poměrná část částek původně vykázaných v ostatním souhrnném zisku.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka (pokračování)

Koupě a prodej podílů bez kontrolního vlivu. Při účtování transakcí s vlastníky menšinových podílů uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Jakýkoliv rozdíl mezi kupní cenou a účetní hodnotou pořízovaného menšinového podílu Skupina vykazuje jako kapitálovou transakci přímo ve vlastním jmění. Rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou prodaného menšinového podílu vykazuje Skupina jako kapitálovou transakci ve výkazu změn vlastního jmění.

2.3. Transakce v cizích měnách a přepočty cizích měn

Funkční měna a měna prezentace

Položky zahrnuté do účetní závěrky každého subjektu ve Skupině jsou oceněny v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém příslušný subjekt působí („funkční měna“). Funkční měnou subjektů ve Skupině je jejich příslušná lokální měna. Tato zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka je prezentovaná v miliónech eur (EUR), což je měna prezentace Skupiny.

Transakce a rozvahové zůstatky

Transakce v cizí měně jsou přepočítané na funkční měnu směnným kurzem platným v den uskutečnění transakce. Kurzové zisky a ztráty vyplývající z úhrady takových transakcí a z přepočítání monetárního majetku a závazků denominovaných v cizí měně směnným kurzem na konci roku se vykazují jako zisk nebo ztráta.

Nemonetární majetek účtovaný v reálné hodnotě v cizí měně, včetně nemovitostí a investic do vlastního jmění, se přepočítává směnným kurzem platným v den stanovení reálné hodnoty. Vliv změn směnného kurzu na nepeněžní položky vykazované reálnou hodnotou v cizí měně se účtuje jako zisk nebo ztráta reálné hodnoty.

Společnosti ve Skupině

Výsledky hospodaření a finanční pozice všech společností ve Skupině (žádná z nich nemá měnu hyperinflační ekonomiky), jejichž funkční měna se liší od měny prezentace, jsou přepočítané na měnu prezentace následovně:

- majetek a závazky ve všech rozvahách jsou přepočítané konečným kurzem platným ke dni sestavení rozvahy;
- výnosy a náklady a změny vlastního jmění jsou přepočítané průměrným směnným kurzem (pokud však tento průměr není dostatečnou aproximací kumulativního efektu kurzů platných v den jednotlivých transakcí, pak jsou přepočítané kurzem platným ke dni jednotlivých transakcí); a
- všechny vzniklé kurzové rozdíly se vykazují v ostatním souhrnném zisku.

Půjčky mezi subjekty ve Skupině a související kurzovní zisky a ztráty se při konsolidaci eliminují. Pokud se však jedná o půjčku mezi subjekty ve Skupině, které mají odlišné funkční měny, kurzovní zisky a ztráty nelze zcela eliminovat, takže se účtují v konsolidovaném zisku či ztrátě, nejedná-li se o půjčku, jež má být v dohledné budoucnosti splacena, takže tvoří část čisté investice do zahraniční operace. V takovémto případě se kurzovní zisk nebo ztráta vykazují v ostatním souhrnném zisku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty při akvizici zahraničního subjektu se účtují jako majetek a závazky zahraniční společnosti a přepočítávají se konečným kurzem platným v den rozvahy.

Při ztrátě kontroly nad zahraniční společností se kurzové rozdíly, které byly původně vykázané při přepočtu na jinou měnu prezentace, překlasifikují z ostatního souhrnného zisku za období do zisku nebo ztráty z prodeje. Při prodeji části dceřiné společnosti bez ztráty kontroly se příslušná část kumulovaných kurzových rozdílů překlasifikuje na menšinové podíly v rámci vlastního jmění.

2.4. Dlouhodobý hmotný majetek

Veškerý dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Pořizovací cena. Pořizovací cena zahrnuje všechny náklady přímo vynaložené na pořízení položek dlouhodobého hmotného majetku.

Výdaje po zařazení majetku jsou zahrnuty do účetní hodnoty případně vykázané jako samostatné aktivum pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že Skupině budou plynout budoucí ekonomické užítky související s tímto majetkem a pořizovací cenu je možno spolehlivě stanovit. Účetní hodnota příslušné části majetku se odúčtuje. Ostatní náklady na opravy a údržby se účtují do zisků a ztrát v účetním období, v němž vznikly.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.4. Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)

Odpisy. Dlouhodobý hmotný majetek se začíná odepisovat prvním dnem měsíce uvedení majetku do užívání. Dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje v souladu se schváleným plánem odepisování a lineárně. Výška měsíčního odpisu je určena jako rozdíl mezi pořizovací cenou a konečnou zůstatkovou cenou vydělený předpokládanou dobou používání dlouhodobého hmotného majetku.

Každá komponenta jakékoliv položky dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou, jejíž výška je významná vzhledem k celkové pořizovací ceně dané položky, se odepisuje samostatně. Skupina přiřazuje poměrnou část částky prvotně vykázané za položku dlouhodobého hmotného majetku jejím významným komponentám a každou takovou komponentu odepisuje samostatně.

Budovy zahrnují zejména administrativní budovy a prostory, které využívá vedení Skupiny.

Zařízení a inventář zahrnují zejména hardware, servery, telefonní ústředny, zařízení na dálkové ovládání, kancelářský nábytek a další.

Motorová vozidla zahrnují hlavně autobusový park v rámci přepravní činnosti Skupiny a osobní automobily skupiny.

	<u>Životnost v letech</u>
Budovy	30 let
Stroje a zařízení	4 až 6 let
Dopravní prostředky a jiný majetek	6 až 8 let

Konečná zůstatková hodnota a životnost majetku se ke každému rozvahovému dni přehodnocuje a v případě potřeby upravuje.

Zůstatková hodnota majetku je jeho odhadnutá prodejní cena, kterou by Skupina za majetek aktuálně získala, snižená o náklady na uskutečnění prodeje, pokud by majetek už byl ve stáří a stavu, jaké se očekávají na konci jeho životnosti. Zůstatková hodnota majetku je rovná nule nebo jeho hodnotě při likvidaci, pokud Skupina očekává, že daný majetek bude používat až do konce jeho fyzické životnosti.

Pozemky a nedokončené investice se neodepisují.

V případě, že je účetní hodnota majetku vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, okamžitě se sníží účetní hodnota tohoto majetku na jeho realizovatelnou hodnotu (poznámka 2.7).

Majetek, který se vyřazuje nebo je s ním naloženo jinak, se odúčtuje z rozvahy společně s příslušnými oprávkami. Zisky a ztráty při vyřazení majetku se určují porovnáním výnosu z prodeje a jeho účetní hodnoty a vykazují se v provozním zisku.

2.5. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují nemovitosti, které má Skupina v držení za účelem získání výnosu z pronájmu nebo zhodnocení kapitálu a které sama nevyužívá. Investice do nemovitostí zahrnují i nedokončené investice ve výstavbě, které budou v budoucnu využívány jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí zahrnují vlastní pozemky, vlastněné komerční nemovitosti (maloobchodní prostory, kanceláře, logistika) a pozemky v držbě na základě finančního nebo operativního leasingu. Pozemky pronajímáné na základě operativního leasingu se klasifikují a účtují jako investice do nemovitostí, pokud splňují jejich definici. V takovémto případě se související operativní leasing vykazuje jako finanční leasing.

Investice do nemovitostí se prvotně oceňuje pořizovací cenou, včetně příslušných nákladů na transakci. Náklady zahrnují provedené práce, mzdové náklady zaměstnanců přímo související s technickým dozorem a řízením projektu a určené na základě času odpracovaného na projektu do data jeho dokončení.

Následně se investice do nemovitostí, včetně investic ve výstavbě pro budoucí použití jako investice do nemovitostí, vykazují v reálné hodnotě. Reálná hodnota je cena, za niž by bylo možné prodat aktivum nebo která by byla zaplacená za převod závazku v rámci transakce mezi účastníky na trhu v době ohodnocení. Reálná hodnota vychází z tržních cen na aktivních trzích, které jsou případně upraveny se zřetelem na rozdíly v povaze, lokalitě nebo stavu konkrétního majetku. Pokud tyto informace nejsou k dispozici, Skupina používá alternativní metody ocenění, například aktuální ceny na méně aktivních trzích nebo projekce diskontovaných peněžních toků. Oceňovací posudky k datu rozvahy zpracovávají nezávislí odborníci s uznávanou a relevantní odbornou kvalifikací a aktuálními zkušenostmi s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách a spadajících do obdobné kategorie. Investice do nemovitostí, které se redevelopují pro další použití nebo jejichž trh se stal méně aktivní, se nadále vykazuje v reálné hodnotě.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.5. Investice do nemovitosti (pokračování)

Reálná hodnota investic do nemovitostí odráží kromě jiného příjem ze současných pronájmů a předpoklady příjmů z pronájmů v budoucnosti ve světle současných tržních podmínek. Reálná hodnota také podobným způsobem odráží výdaje, které je možné v souvislosti s danou nemovitostí očekávat. Některé takovéto výdaje se vykazují jako závazek, včetně závazků z finančního pronájmu v souvislosti s pozemky klasifikovanými jako investice do nemovitostí; ostatní výdaje, včetně podmíněných plateb nájemného, se v konsolidované účetní závěrce nevykazují. Náklady na transakci, jako například odhad poplatků pro zprostředkovatele, právních a účetních poplatků a daně z převodu nemovitosti se pro

účely ocenění investic do nemovitostí v této účetní závěrce neodečítají, bez ohledu na to, zda představují součást uvedeného oceňování, nebo ne.

Následné výdaje se aktivují do účetní hodnoty majetku pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že Skupině budou v souvislosti s těmito výdaji plynout budoucí ekonomické přínosy, a za předpokladu, že je možné pořizovací cenu položky spolehlivě stanovit. Ostatní náklady na opravy a údržbu se v konsolidované účetní závěrce účtují do nákladů během účetního období, v němž vznikly. Pokud se část investice do nemovitosti vymění, účetní hodnota nahrazené části se odúčtuje.

Reálná hodnota investic do nemovitostí neodráží budoucí technické zhodnocení, které zlepší nebo zhodnotí nemovitost, a nezohledňuje ani příslušné budoucí přínosy z těchto budoucích výdajů, kromě těch, které by zohlednil racionálně uvažující účastník trhu při stanovení hodnoty nemovitosti.

Změny reálné hodnoty jsou v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát vykázány jako „Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí“. Investice do nemovitostí se při prodeji odúčtují.

Pokud se složka dlouhodobého hmotného majetku stane investičním majetkem z důvodu změny jejího použití, jakýkoliv zisk z přecenění v důsledku rozdílu mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou této položky k datu převodu se vykáže v ostatním souhrnném zisku jako přebytek z přecenění dlouhodobého hmotného majetku.

Pokud začne investice do nemovitostí využívat vlastník, překlasifikuje se tento majetek na dlouhodobý hmotný majetek a jeho reálná hodnota k datu překlasifikování se pro účetní účely stane jeho pořizovací cenou. Nemovitost, která se staví nebo upravuje pro budoucí použití jako investice do nemovitostí, se klasifikuje jako investice do nemovitostí a vykazuje se v reálné hodnotě.

Pokud se mění použití investic do nemovitostí, důkazem čehož je zahájení přestavby za účelem prodeje, převede se tento majetek do zásob. Pořizovací cenou majetku pro účely následného zaúčtování do zásob bude jeho reálná hodnota k datu změny použití.

Pro účely vykazování klasifikuje Skupina investice do nemovitostí jako investice do nemovitostí využívané nebo volné a jako investice do nemovitostí rozestavěné na základě stupně dokončenosti jednotlivých částí a stupně obsazenosti prostor určených k pronájmu nájemci. V souladu s klasifikací pro účely segmentové analýzy (poznámka č. 6) Skupina klasifikuje majetek jako „využívaný nebo volný“ od konce účetního období, v němž byly splněny příslušné právní požadavky. Skupina rovněž vykazuje hodnotu investic do nemovitostí a příslušné výnosy nebo náklady podle v kategoriích „kancelářské prostory“, „obchodní prostory“ a „průmyslové prostory“ na základě převládající funkce prostor pro nájemce.

2.6. Nehmotný majetek

Goodwill. Viz poznámku č. 2.2 „Podnikové kombinace“ ohledně účtování goodwillu. Goodwill se neamortizuje, ale na konci každého ročního účetního období se zjišťuje, zda nedošlo ke snížení jeho hodnoty.

Ostatní nehmotný majetek. Ostatní nehmotný majetek Skupiny má určitou konečnou životnost a zahrnuje zejména (i) externě pořízené licence na počítačový software (ii) licenci na veřejnou dopravu získanou v rámci podnikové kombinace.

Nehmotný majetek se prvotně oceňuje pořizovací cenou. Pořizovací cenu nehmotného majetku pořízeného v rámci podnikové kombinace představuje jeho reálná hodnota k datu pořízení. Nehmotný majetek se vykazuje, pokud je pravděpodobné, že Skupině budou v souvislosti s tímto majetkem plynout budoucí ekonomické přínosy, a pokud lze majetek spolehlivě ocenit. Po počátečním zučtování se nehmotný majetek vykazuje v pořizovacích cenách snížených o oprávků a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotný majetek se odepisuje rovnoměrně po dobu jeho životnosti majetku:

Software a licence na software
Licence na provozování veřejné dopravy

Životnost v letech
5 let
10 let

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.6. Nehmotný majetek (pokračování)

Nehmotný majetek se začne odepisovat v měsíci, kdy je k dispozici pro použití. Nehmotný majetek se odepisuje v souladu se schváleným plánem odepisování a lineárně. Odpisy se stanoví jako rozdíl mezi pořizovací cenou a reziduální hodnotou, který je následně vydělený odhadem doby životnosti daného nehmotného majetku. Jestliže dojde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účetní hodnota se sníží tak, aby zohledňovala buď jeho užitnou hodnotu, nebo reálnou hodnotu sníženou o náklady související s prodejem, podle toho, která z nich je vyšší.

Reziduální hodnota nehmotného majetku se považuje za nulovou, pokud (a) neexistuje závazek třetí strany odkoupit majetek na konci jeho doby životnosti, nebo (b) neexistuje aktivní trh pro daný majetek, zůstatková hodnota se nedá určit na základě údajů tohoto trhu a není pravděpodobné, že takový trh bude existovat na konci doby životnosti tohoto majetku.

Náklady spojené s údržbou softwaru se účtují do nákladů v účetním období, v němž vznikly. Náklady na vývoj, které jsou přímo přiřaditelné k návrhu a testování identifikovatelných a originálních softwarových produktů kontrolovaných Skupinou, se účtují jako nehmotný majetek, pokud jsou splněna následující kritéria:

- softwarový produkt je technicky možné dokončit tak, aby jej bylo možné používat;
- management má záměr softwarový produkt dokončit a používat, nebo prodat;
- existuje schopnost softwarový produkt používat či prodat;
- lze prokázat způsob, jakým bude softwarový produkt vytvářet budoucí ekonomické přínosy;
- jsou k dispozici odpovídající technické, finanční a jiné zdroje pro dokončení vývoje softwarového produktu a jeho použití nebo prodej; a
- výdaje související s vývojem softwarového produktu lze spolehlivě ocenit.

Přímo přiřaditelné náklady, které se kapitalizují jako součást softwarového produktu, zahrnují náklady na zaměstnance, kteří software vyvinuli, a odpovídající část příslušných režijních nákladů. Ostatní náklady na vývoj, které nespĺňují tato kritéria, se vykazují jako náklad v době jejich vzniku. Náklady na vývoj, které jsou vykázány jako náklad, nemohou být v následujícím období vykázány do majetku.

Licence na provozování veřejné dopravy na lince Bratislava – Vídeň byla vykázána při akvizici SAD, a.s. (v současnosti Slovak lines, a.s.) v roce 2006.

2.7. Pokles hodnoty nefinančního majetku

Goodwill a nehmotný majetek, který ještě není k dispozici pro použití, se neodepisují, ale každý rok se testují na pokles hodnoty. Majetek, který se odepisuje, se přezkoumává z hlediska možného snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota tohoto majetku nemusí být realizovatelná. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje v částce, o niž účetní hodnota daného majetku převyšuje jeho realizovatelnou hodnotu.

Realizovatelná hodnota představuje buď reálnou hodnotu sníženou o náklady na prodej, nebo užitnou hodnotu majetku, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Pro účely posouzení poklesu hodnoty se majetek zařídí do skupin podle nejnižších úrovní, pro něž existují samostatně identifikovatelné peněžní toky (jednotky generující peněžní toky). Nefinanční majetek (kromě goodwillu), jehož hodnota byla snížena, se na konci každého účetního období přezkoumává, aby se zjistilo, zdali není možné pokles hodnoty zrušit.

2.8. Finanční nástroje

Finanční aktiva. Finanční majetek se klasifikuje následovně: finanční majetek účtovaný v reálné hodnotě přes zisk nebo ztrátu, úvěry a pohledávky, finanční majetek v držení do splatnosti a finanční majetek, který je k dispozici pro prodej. Skupina zařadí finanční aktiva do tříd při prvotním vykazování. Při prvotním účtování finančního majetku se tento majetek účtuje v reálné hodnotě; investice, které nejsou oceněné reálnou hodnotou přes hospodářský výsledek, se oceňují přímo přiřaditelnými náklady na transakci.

Finanční majetek se odúčtuje jen v případě, že vypršela smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva, nebo pokud Skupina převedla v podstatě všechna rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví.

Finanční majetek Skupiny tvoří půjčky a pohledávky, deriváty a finanční majetek k dispozici na prodej. Finanční majetek vykázáný ve zkráceném konsolidovaném mezitímním výkazu finanční pozice (rozvaze) v rámci pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek se klasifikuje jako půjčky a pohledávky. Ty se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně se oceňují umořovanou pořizovací cenou sníženou o opravnou položku na znehodnocení. Deriváty se oceňují reálnou hodnotou na konci každého účetního období a změny hodnoty se vykazují jako zisk, nebo ztráta. Finanční majetek, který je k dispozici na prodej, se oceňuje reálnou hodnotou a zisk či ztráta při přecenění představuje rozdíl mezi umořovanou pořizovací cenou a reálnou hodnotou vykázanou v ostatním souhrnném zisku, dokud není majetek odúčtován nebo dokud neztratí hodnotu. Příjmové úroky z finančního majetku k dispozici na prodej zahrnují vliv změn odhadů peněžních toků pohledávek majících návaznost na zisk po akvizici (earn-out); proto byly změny reálné hodnoty vykázány v ostatním souhrnném zisku nevýznamné.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.8. Finanční nástroje (pokračování)

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se také klasifikují jako půjčky a pohledávky. Následně se oceňují uměřovanou pořizovací cenou. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, bankovní vklady splatné na požádání a ostatní krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně.

Ke každému rozvahovému dnu Skupina posuzuje, zda existují objektivní důkazy, že došlo ke snížení hodnoty finančního majetku nebo skupiny finančního majetku. Pokud existuje takovýto objektivní důkaz (jako například významné finanční těžkosti povinného, porušení smlouvy, nebo je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášeno konkurzní řízení), testuje se majetek na pokles hodnoty. Výši ztráty představuje rozdíl mezi účetní hodnotou majetku a současnou hodnotou odhadu budoucích peněžních toků (s výjimkou budoucích očekávaných ztrát z úvěrů, které ještě nevznikly) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou majetku (tj. úrokovou sazbou vypočítanou při prvotním zaúčtování). Účetní hodnota majetku se sníží použitím účtu opravných položek. Výše ztráty se vykazuje ve výkazu zisků a ztrát v rámci ostatních provozních výdajů.

Skupina tvoří opravnou položku k pohledávkám z obchodní činnosti, pokud existuje objektivní důkaz (například pokud je pravděpodobné, že dlužník není solventní nebo se nachází ve významných finančních těžkostech), že Skupina nebude schopná získat zpět všechny splatné částky v souladu s původními podmínkami faktury. Znehodnocené úvěry se odepisují, pokud jsou vyhodnoceny jako úvěry, které nebude možné vymoci. Pokud se v následujícím období ztráta z poklesu hodnoty sníží a toto snížení je možné objektivně přisoudit okolnosti, která se vyskytla po vykázání poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka se rozpustí v rozsahu, ve kterém účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho uměřovanou pořizovací cenu k datu zrušení. Jakékoliv další zrušení ztráty z poklesu hodnoty se vykazuje ve výkazu zisků a ztrát.

Finanční závazky. Závazky v rozsahu ustanovení IAS 39 se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek, nebo jako ostatní závazky, podle okolností.

Finanční závazek se odúčtuje, pokud je povinnost s ním související závazek vypořádaná, zrušená, nebo vyprší.

Všechny půjčky a úvěry jsou klasifikované jako ostatní závazky. Prvotně se oceňují v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné náklady na transakci. Po prvotním vykázání se úročené půjčky a úvěry následně ocení uměřovanou hodnotou stanovenou metodou efektivní úrokové míry (viz. poznámka č. 2.15 k účtování půjček a úvěrů).

Finanční závazky zahrnuté do závazků z obchodního styku a ostatních závazků se prvotně oceňují reálnou hodnotou a následně uměřovanou hodnotou. Reálná hodnota neuočeného závazku představuje jeho diskontovanou splatnou částku. Pokud je termín splatnosti méně než jeden rok, tato částka se nediskontuje, protože dopad této operace by byl zanedbatelný.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing jako dohodu, kde za úhradu nebo sérii úhrad převádí pronajímatel na nájemce právo na použití majetku během dohodnutého období.

Operativní leasing. V případě pronájmu majetku na základě operativního leasingu Skupina vykazuje leasingové platby během doby pronájmu rovnoměrně, jako příjem z pronájmu. Doba trvání leasingu je nevypověditelné období, během něhož se nájemce zavázal pronajmout si majetek, a další období, během kterého má nájemce možnost pokračovat v pronájmu majetku na základě platby nebo bez platby, pokud je na začátku leasingu dostatečně jisté, že nájemce tuto možnost uplatní. Majetek daný do operativního pronájmu se vykazuje v konsolidované rozvaze jako investice do nemovitostí (poznámka č. 9). Zásady vykazování výnosů z pronájmu jsou uvedeny v poznámce č. 2.19. Vklady nájemce zajišťující leasingové platby se vykazují jako finanční závazky účtované uměřovanou hodnotou. (poznámka č. 2.8).

V případě, že Skupina je nájemcem v leasingovém vztahu, kde nedochází k převodu v podstatě všech rizik a výhod spojených s vlastnictvím od pronajímatele na Skupinu, se celkové leasingové splátky vykazují rovnoměrně v nákladech během doby trvání leasingu, s výjimkou operativního pronájmu pozemků klasifikovaných jako investice do nemovitostí; takovýto pronájem se účtuje jako finanční leasing.

Finanční leasing a majetkové podíly držené na základě operativního leasingu. V případě, kdy je Skupina nájemcem v leasingovém vztahu, (a) v němž byla převedena v podstatě všechna rizika a výhody související s vlastnictvím majetku na Skupinu, nebo (b) v němž se Skupina rozhodla klasifikovat majetkový podíl držený na základě operativního leasingu jako investice do nemovitostí, a proto jej vykazuje, jako kdyby šlo o finanční pronájem, se na začátku doby pronájmu pronajímaný majetek aktivuje do investic do nemovitostí buďto v reálné hodnotě majetkového podílu, nebo v současné hodnotě minimálních leasingových splátek, podle toho, která z těchto hodnot je nižší. Každá leasingová splátka se alokuje mezi závazky a finanční náklady tak, aby byla dosažena konstantní úroková sazba pro nesplacený finanční zůstatek. Odpovídající závazky z pronájmu, bez budoucích finančních nákladů, jsou zahrnuté do půjček. Nákladové úroky se během doby pronájmu vykazují v konsolidovaném hospodářském výsledku na základě metody efektivní úrokové míry. Investice do nemovitostí nabyté na základě finančního leasingu se oceňují reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z příjmů

Na daň z příjmů se ve zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce vytváří rezerva v souladu s legislativou platnou nebo v podstatě přijatou k datu rozvahy a podle jednotlivých subjektů. Daň z příjmů tvoří splatná daň a odložená daň a vykazuje se ve výkazu zisků a ztrát, pokud se netýká transakcí, jež byly v témže nebo jiném období vykázány přímo ve vlastním jmění nebo ostatním souhrnném zisku.

Splatná daň je částka, která se má vyplatit ve prospěch daňového orgánu, nebo jejíž platba se od daňového orgánu očekává v souvislosti se zdanitelným ziskem nebo ztrátou za běžné a předcházející období. Daně jiné než daň z příjmů, se vykazují v provozních nákladech.

O odložené dani z příjmů se v účetní závěrce účtuje použitím závazkové metody v případě neuhrazené ztráty minulých období a dočasných rozdílů mezi hodnotou majetku a závazků pro daňové účely a jejich účetní hodnotou. Na základě výjimky z prvotního zaúčtování se o odložené dani z příjmů neúčtuje, pokud vzniká z prvotního vykázání majetku nebo závazku v souvislosti s transakcí, která nepředstavuje podnikovou kombinaci, a pokud v době transakce neovlivňuje účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň z příjmů se stanoví s použitím daňových sazeb (a zákonů), které byly schválené nebo v podstatě přijaté k rozvahovému dni a očekává se jejich použití v době realizace odložené daňové pohledávky nebo vyrovnání odloženého daňového závazku. Odložená daňová pohledávka se v případě odpočitatelných

daňových rozdílů a nerozdělené ztráty minulých období vykazuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, vůči němuž bude možné odpočet uplatnit.

Účetní hodnota investic do nemovitostí Skupiny se považuje za realizovanou prodejem. Daňová sazba uplatněná na zisk z prodeje je sazba, která by se použila při přímém prodeji majetku vykazaném v konsolidované účetní závěrce bez ohledu na to, zdali byla transakce strukturovaná jako prodej dceřině společnosti vlastníci dané aktivum, který by mohl podléhat jiné sazbě daně. Odložená daň se potom vypočítá na základě příslušných dočasných rozdílů a daňových dopadů souvisejících s prodejem nemovitosti.

O odložené dani z příjmů se účtuje v důsledku dočasných rozdílů vznikajících u investic do dceřiných společností, s výjimkou případů, kdy načasování realizace dočasných rozdílů kontroluje Skupina a kdy je pravděpodobné, že dočasné rozdílky nebudou v dohledné budoucnosti realizované.

Skupina započítává odložené daňové pohledávky proti odloženým daňovým závazkům, pokud má právně vymahatelné právo započítat splatné daňové pohledávky proti splatným daňovým závazkům a pokud se tyto pohledávky a závazky týkají daní z příjmů vybíraných tímtež daňovým úřadem buď od jednoho daňového poplatníka, nebo od několika daňových poplatníků a záměrem je vyrovnání zůstatků netto.

2.11. Zásoby

Zásoby představují pozemky, na nichž má probíhat bytová výstavba v souladu s územním plánem a dalšími regulačními požadavky na projekty Skupiny, a pozemky držené na prodej v rámci běžné podnikatelské činnosti Skupiny. Zásoby jsou vzhledem k délce jejich provozního cyklu vykazovány jako krátkodobý majetek. Předpokládá se však, že jeho účetní hodnota bude realizovaná po 12 měsících. Zásoby jsou vykázány buď v pořizovací ceně, nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která z obou hodnot je nižší. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na pořízení a ostatní stavební a jiné náklady. Čistá realizovatelná hodnota představuje odhad prodejní ceny v rámci běžné podnikatelské činnosti, snížené o náklady na dokončení a náklady související s prodejem.

2.12. Smlouvy o zhotovení

Skupina se průběžně zapojuje do smluv o zhotovení. Náklady na tyto smlouvy se vykazují v době, kdy vznikly.

Pokud není možné spolehlivě odhadnout výsledek stavebního kontraktu, vykazují se výnosy ze zakázky v rozsahu nákladů na zakázku, u nichž lze očekávat, že je bude možné získat zpět. Pokud ne lze výsledek smlouvy o zhotovení spolehlivě odhadnout, výnos se zakázky se vykazují pouze do výše vynaložených nákladů, jež bude pravděpodobně možné získat zpět. Pokud lze výsledek smlouvy o zhotovení spolehlivě odhadnout a existuje předpoklad, že zakázka bude zisková, vykazují se výnosy ze zakázky po dobu trvání zakázky. Jestliže je pravděpodobné, že celkové náklady na zakázku budou vyšší než celkové výnosy ze zakázky, vykáže se očekávaná ztráta okamžitě do nákladů. Změny v pracích prováděných na základě kontraktů, nároky a dodatečné náklady a doplatky jsou zahrnuty ve výnosech ze zakázky, pokud byly odsouhlasené se zákazníkem a lze je spolehlivě ocenit.

Vykazovanou částku v daném období určí Skupina metodou procenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončení se měří na základě nákladů na zakázku k rozvahovému dnu jako procento celkových odhadovaných nákladů na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účetním období v souvislosti s budoucími činnostmi týkajícími se kontraktu jsou při stanovení stupně dokončenosti vyňaty z nákladů.

Skupina vykazuje jako aktivum brutto částku splatnou zákazníkům za práce na základě kontraktů u všech probíhajících projektů, u nichž je suma vynaložených nákladů a zúčtovaných výnosů (po odečtení zúčtovaných ztrát) vyšší než dílčí fakturace. Dílčí faktury, které zákazník ještě neuhradil, a zádržné jsou vykázány jako pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky.

Skupina vykazuje jako závazek brutto částku splatnou zákazníkům za práce na základě kontraktů u všech probíhajících projektů, u nichž je suma dílčí fakturace vyšší než vzniklé náklady plus vykázáný zisk (snížený o vykázané ztráty).

2.13. Základní jmění a emisní ážio

Kmenové akcie se vykazují jako vlastní jmění. Transakční náklady přímo související s emisí nových akcií se po odpočítání vlivu daně z příjmů vykazují ve vlastním jmění jako pokles příjmů z emise. Částka, o niž je reálná hodnota přijaté úhrady vyšší než nominální hodnota emitovaných akcií, je v poznámkách prezentovaná jako emisní ážio.

Emisní ážio představuje částku, o niž přijaté vklady a pohledávky z vkladů převyšují nominální hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a jiné platby vlastníkům

Dividendy se vykazují jako závazek a k datu rozvahy se odečtou od vlastního jmění pouze tehdy, pokud byla jejich výplata schválena v rozvahový den nebo před tímto dnem. Dividendy se zveřejní, pokud jsou vyhlášené po rozvahovém dnu, avšak před schválením zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky k vydání.

2.15. Půjčky a úvěry

Úvěry se prvotně vykazují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se úvěry účetně oceňují v umořované hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jakýkoliv rozdíl mezi sumou čerpaných prostředků (bez transakčních nákladů) a splatnou nominální hodnotou se vykazuje v hospodářském výsledku s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrok související s příslušným aktivem oceněným v reálné hodnotě a investice do majetku se neaktivují. Skupina nekapitalizuje úrok související s financováním aktiv, které splňují podmínky na kapitalizaci úroků, ale jsou oceňované v reálné hodnotě, včetně investic do nemovitostí. Nákladové úroky se tedy vykazují v období, kdy vznikly.

Úvěry se klasifikují jako krátkodobé závazky, s výjimkou případů, kdy má Skupina bezpodmínečné právo odložit vyrovnání závazku o nejméně 12 měsíců po dni rozvahy.

2.16. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Závazky z obchodního styku jsou zaúčtované v okamžiku, kdy protistrana splnila svoje závazky vyplývající ze smlouvy. Obchodní závazky se při svém vzniku oceňují reálnou hodnotou a následně umořovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry.

2.17. Rezervy na závazky a poplatky

Rezervy na závazky a poplatky se vykazují, pokud má Skupina současnou zákonnou nebo mimosmluvní povinnost, která je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že vyrovnání této povinnosti bude doprovázet úbytek zdrojů, a výši této povinnosti je možno spolehlivě odhadnout.

Rezervy se oceňují v současné hodnotě výdajů, které se předpokládají na vyrovnání závazku, s použitím diskontní sazby před zdaněním, která odráží tržní odhady hodnoty peněz v daném čase a rizika, jež jsou pro závazek specifická. Zvýšení rezervy v důsledku uplynutí času se vykáže jako nákladový úrok.

Pokud Skupina očekává náhradu výdajů potřebných k vyrovnání povinnosti od třetí strany (např. na základě pojistné smlouvy), náhrada se vykáže jako samostatné aktivum, avšak pouze tehdy, když v podstatě neexistují žádné pochybnosti o tom, že náhrada bude Skupině opravdu vyplacena.

2.18. Nejisté daňové pozice

Ke každému rozvahovému dnu posuzuje vedení nejisté daňové pozice Skupiny. Daňové pozice, v jejichž důsledku bude Skupina podle názoru vedení se značnou pravděpodobností platit dodatečné daně v případě jejich zpochybnění daňovým orgánem, vykazuje Skupina jako závazek.

Posouzení vedení vychází z interpretace daňové legislativy platné nebo v podstatě přijaté k datu rozvahy a ze známých rozhodnutí soudu či jiných orgánů v podobných případech. Rezervy na závazky z penále, úroků a daní (s výjimkou daně z příjmů) se vykazují na základě nejlepšího odhadu vedení na náklady potřebné k vyrovnání závazku k datu rozvahy.

2.19. Vykazování výnosů

Výnosy z pronájmu a podobné výnosy z investic do nemovitostí zahrnují nájemné, platby za služby a manažerské poplatky související s nemovitostmi.

Příjem z pronájmu se vykazuje rovnoměrně během doby pronájmu. Pokud Skupina poskytne svým nájemcům bonusy/stimuly, vykazují se náklady na tyto bonusy během doby trvání nájmu rovnoměrně jako snížení příjmů z pronájmu. Toto se týká období, kdy je poskytnutá sleva z nájemného, a postupně zvyšovaného nájemného. Výsledná pohledávka se vykazuje jako dlouhodobý majetek nebo jako pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, v závislosti na očekávaném harmonogramu splácení. Při stanovení reálné hodnoty příslušných investic do nemovitostí Skupina nezapočítává majetek dvakrát; reálná hodnota takovýchto investic do nemovitostí nezahrnuje zaúčtované časové rozlišení výnosů z operativního leasingu, protože ten se vykazuje jako samostatné aktivum. Podmíněné platby na základě leasingové smlouvy, které jsou podmíněné dohodnutou úrovní tržeb nájemníků z prodeje, se vykazují jako příjem v období, kdy na platbu vznikl nárok, protože Skupina není schopná spolehlivě odhadnout budoucí tržby z pronájmu tak, aby byla schopná vykazovat takovéto očekávané podmíněné platby nájemného rovnoměrně během doby pronájmu.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.19. Vykazování výnosu (pokračování)

Výnos ze služeb a manažerské poplatky se vykazují v účetním období, v němž byly služby poskytnuty, na základě stupně dokončenosti konkrétní transakce. Stupeň dokončenosti se posuzuje na základě skutečně poskytnutých služeb jako poměrné části z celkových služeb, které se mají poskytnout. Výnosy se vykazují bez DPH a slev. Pokud Skupina vystupuje jako zprostředkovatel, do výnosů se vyazuje provize a nikoliv hrubý příjem.

Výnosy z veřejné dopravy se vykazují v období, v němž byly služby poskytnuty. Státní dotace ve prospěch veřejné dopravy se vykazují v ostatních provozních výnosech v témže období jako náklad, který mají kompenzovat.

Výnosové úroky se vykazují s časovým rozlišením a s použitím metody efektivní úrokové míry.

2.20. Zaměstnanecké požitky

Mzdy, platy, příspěvky do státních a soukromých fondů důchodového a sociálního pojištění, placená roční dovolená a nemocenské, prémie a nepeněžní požitky (např. zdravotní péče a služby předškolních zařízení) jsou zaúčtovány v roce, v němž byly příslušné služby poskytnuty zaměstnancům Skupiny.

Někteří vyšší vedoucí pracovníci mají nárok na platby od akcionářů Skupiny, jejichž výše závisí na čisté hodnotě aktiv Skupiny. Vzhledem k tomu, že tento závazek vzniká akcionářům a nikoliv Skupině a nesouvisí s cenou akcií účetní jednotky, Skupina nevyazuje ve výkazu zisků a ztrát tyto zaměstnanecké požitky jako náklady.

2.21. Státní dotace

Státní dotace se vykazují v reálné hodnotě, jestliže existuje přiměřená jistota, že budou poskytnuty a že Skupina bude plnit příslušné podmínky. Státní dotace související se zaměstnaneckými požitky, amortizací autobusového parku, spotřebou pohonných hmot a jinými náklady na provozování služeb veřejné dopravy se vykazují v účetní závěrce jako ostatní provozní výnosy ve stejném období jako náklady, na jejichž kompenzaci jsou určeny.

2.22. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady zahrnují právní a účetní poplatky, honoráře za audit a jiné poplatky. Jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v období, v němž vznikly (na bázi časového rozlišení).

2.23. Dlouhodobý majetek klasifikovaný jako držený na prodej

Dlouhodobý majetek a skupiny majetku na odúčtování, které mohou obsahovat dlouhodobý i krátkodobý majetek, jsou v rozvaze vykazovány jako 'dlouhodobý majetek držený na prodej', pokud bude jejich účetní hodnota realizována zejména prodejní transakcí, včetně ztráty kontroly nad dceřinou společností, do dvanácti měsíců od konce účetního období. Majetek je překlasifikován, jsou-li splněny všechny následující podmínky: (a) majetek je k dispozici k okamžitému prodeji ve svém současném stavu; (b) vedení Skupiny schválilo prodej a iniciovalo aktivní program k nalezení kupce; (c) majetek je aktivně nabízen k prodeji za přiměřenou cenu; (d) prodej majetku se očekává během jednoho roku a (e) není pravděpodobné, že plán prodeje vykáže podstatné změny nebo bude zrušen. Dlouhodobý majetek a dispoziční skupiny vykazované v aktuální rozvaze jako dlouhodobý majetek držený na prodej nejsou ve srovnávacím výkazu finanční situace překlasifikovávány ani opakovaně vykazovány, aby odrážely zařazení na konci stávajícího účetního období.

Skupina majetku na odúčtování je majetková skupina, která může obsahovat dlouhodobý i krátkodobý majetek a je určena k převedení (ve formě prodeje či jinak) společně jako skupina v rámci jediné transakce spolu se všemi závazky týkajícími se majetku, jenž bude v transakci převeden. Dlouhodobý majetek je majetek obsahující částky, u nichž se očekává, že budou získány nebo inkasovány za dobu delší než dvanáct měsíců od konce účetního období. Je-li vyžadována překvalifikace, týká se dlouhodobé i krátkodobé části daného aktiva. Dispoziční skupiny držené na prodej se oceňují buďto účetní, nebo reálnou hodnotou (přičemž se používá vždy nižší z obou hodnot), od níž se odečítají náklady na prodej.

Závazky přímo související se skupinami majetku na odúčtování, které budou převedeny v rámci transakce odúčtování, se překlasifikují a v rozvaze vykáží samostatně.

2.24. Provozní segmenty

Provozní segmenty se vykazují v souladu s interním vykazováním poskytovaným nejvyššímu výkonnému orgánu rozhodování. Nejvyšší výkonný orgán rozhodování je osoba nebo skupina, která alokuje zdroje a hodnotí provozní výkony provozních segmentů daného subjektu. Skupina určila, že nejvyšším výkonným orgánem rozhodování bude představenstvo Společnosti.

3 Významné účetní odhady a předpoklady při aplikování účetních postupů

Skupina uskutečňuje odhady a používá předpoklady, které mají vliv na částky vykázané ve zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady se průběžně posuzují a jsou založené na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které se za daných okolností dají objektivně očekávat. Při aplikování účetních postupů a metod používá vedení kromě předpokladů obsahujících určité odhady i jiné předpoklady. Předpoklady, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané ve zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce, a odhady, v jejichž důsledku by se mohly vyžadovat významné úpravy účetní hodnoty majetku a závazků v budoucím účetním období, zahrnují:

Ocenění investic do nemovitostí. Odhad reálné hodnoty 97% investic do nemovitostí (k 31. prosinci 2014: 96%) uskutečnila Skupina na základě znaleckého poradenství poskytnutého mezinárodními společnostmi z oblasti oceňování majetku, které mají zkušenosti s oceňováním majetku v podobných lokalitách a majícího podobné vlastnosti. Zbylý majetek byl oceněn na základě nabídek realitních makléřů nebo odhadů vedení. Při odhadu reálné hodnoty investic do nemovitostí se používá metoda kapitalizace výnosů, kde se hodnota stanoví na základě očekávaných budoucích přínosů, které by měl majetek generovat ve formě toku příjmů z pronájmu. Tato metoda bere v úvahu zisk generovaný existující nebo podobnou nemovitostí, který se pro určení hodnoty oceňované nemovitosti kapitalizuje. Základní předpoklady podmiňující odhad reálné hodnoty se týkají: příjmu smluvních plateb za pronájem; očekávaného budoucího tržního nájemného; hluchých období (bez pronájmu); požadavků na údržbu; diskontních sazeb a v případě probíhajících projektů budoucích nákladů na výstavbu a zisku developerů. Ocenění se pravidelně porovnávají s aktuálními tržními údaji, aktuálními transakcemi Skupiny a ostatními transakcemi na trhu. Podrobnější informace jsou uvedeny v poznámce č. 31.

Základní předpoklady a dopad reálně možných změn těchto předpokladů na celkové ocenění jsou následující:

- Nájemné za m² za měsíc bylo pro každou nemovitost vypočítané na základě skutečně nasmlouvaných a stávajících sazeb na trhu podle odhadu kvalifikovaných znalců. Jestliže by se nájemné zvýšilo nebo snížilo o 10%, zvýšila, resp. snížila by se účetní hodnota investic do nemovitostí o 74,3 miliónů EUR. (k 31. prosinci 2014: 72,5 miliónů EUR).
- Míra kapitalizace výnosů v celém portfoliu se předpokládala ve výši 4,75% až 8,50%, což odpovídá průměru 6,64% (k 31. prosinci 2014: 4,75% až 9,00%, průměr 6,90%). Pokud by se tato míra kapitalizace zvýšila/snížila o 25 bazických bodů, byla by účetní hodnota investic do nemovitostí vyšší/nížší o 54,5 miliónů EUR (k 31. prosinci 2014: vyšší/nížší o 45,2 miliónů EUR).

Daně z příjmů. Skupina je daňovým poplatníkem na daň z příjmů v různých jurisdikcích. Pro stanovení rezervy na daň z příjmů se vyžadují významné odhady. Při některých transakcích a výpočtech je stanovení konečné daně nejisté, proto je daňový závazek vykazovaný v případě, že je jeho realizace považovaná za pravděpodobnou. V případech, kdy se konečný dopad těchto okolností na daň z příjmů liší od částek, které byly prvotně vykázány, mají tyto rozdíly dopad na rezervy na daň z příjmů a odloženou daň v období, kdy odhady vznikly.

Výpočet odložené daně z investic do nemovitostí nevychází ze skutečnosti, že tyto by se mohly realizovat prostřednictvím transakce s cennými papíry, ale prostřednictvím transakce s majetkem. V důsledku struktury Skupiny by mohl být potenciální kapitálový zisk v případě transakce s cennými papíry osvobozený od jakékoliv daně za předpokladu, že budou splněny určité podmínky, a proto se mohou kumulované odložené daňové závazky vykázat jako zisk v závislosti na výsledku jednání s budoucími kupci.

Společnost je zapsána do lucemburského obchodního rejstříku. Evropská komise (EK) oznámila úmysl zahájit šetření, zda určité zákony o dani z příjmu nepředstavují nezákonnou 'pomoc státu'. Takováto pomoc státu může mít dvě základní formy: (i) daňové opatření nebo daňový režim poskytující určitému subjektu selektivní výhodu a (ii) individuální výjimka poskytnutá daňovému poplatníkovi (např. prostřednictvím daňového rozhodnutí nebo dohody). Vedení se domnívá, že uvedené daňové pozice jsou udržitelné, ale není možné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopad výše popsání vývoje na budoucí finanční pozici nebo výsledky Skupiny.

4 Aplikace nově vydaných nebo revidovaných vydaných standardů a interpretací

Na Skupinu se od 1. ledna 2015 vztahují následující standardy a interpretace, ale neměly na ni podstatnější dopad:

- Roční zdokonalení standardů IFRS 2013 (vydané v prosinci 2013 a v EU účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později).
- IFRIC 21 - Odvody (vydaná 20. května 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 17. června 2014 nebo později).

5 Nové účetní standardy

Bylo vydáno několik nových standardů a interpretací, které jsou povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později a které Skupina dosud neaplikovala.

IFRS 9 „Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování“ (vydán v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. lednem 2018 nebo později). Klíčové prvky nového standardu:

- Standard požaduje klasifikaci finančních aktiv ve třech kategoriích ocenění: aktiva následně oceňovaná zůstatkovými hodnotami; aktiva následně oceňovaná reálnou hodnotou v ostatních souhrnných ziscích (tzv. FVOCI); a aktiva následně oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím výkazu zisků a ztrát (tzv. FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů vychází z obchodního modelu jednotky pro řízení finančních aktiv a závisí i na tom, zda smluvní peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků (tzv. SPPI). Pokud je dluhový nástroj v držení za účelem jeho inkasa, může být vykazován ve vyšší zůstatkové pořizovací ceny, pokud současně splňuje požadavek SPPI. Dluhové nástroje splňující požadavek SPPI a nacházející se v portfoliu, v němž jednotka drží aktiva, z nichž budou plynout peněžní toky, a aktiva, která jsou určena k prodeji, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva neobsahující peněžní toky představované SPPI musí být oceňována metodou FVPL (například deriváty). Vnořené deriváty již nejsou odděleny od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do hodnocení podmínky SPPI.
- Investice do nástrojů vlastního jmění se vždy oceňují reálnou hodnotou. Vedení se však může neodvolatelně rozhodnout, že bude změny reálné hodnoty vykazovat v ostatních souhrnných výsledcích, pokud není příslušný nástroj určen k obchodování. Pokud je nástroj vlastního jmění určen k obchodování, budou se změny reálné hodnoty vykazovat ve výsledcích hospodaření..
- Většina požadavků IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla do IFRS 9 přenesena beze změn. Klíčovou změnou je to, že jednotka bude muset vykazovat následky změn ve vlastním úvěrovém riziku finančních závazků oceněných reálnou hodnotou prostřednictvím zisků a ztrát v ostatních souhrnných výsledcích.
- Standard IFRS 9 zavádí nový model účtování o snížení hodnoty – model očekávaných úvěrových ztrát (tzv. ECL). Jedná se o „třístupňový“ přístup založený na změně úvěrové kvality finančních aktiv od jejich prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají, že jednotky budou muset zanést počáteční ztrátu rovnou ECL za 12 měsíců při prvotním zaúčtování finančních aktiv, které nemají znehodnocenou úvěrovou kvalitu (nebo ECL za celou dobu životnosti u pohledávek z obchodní činnosti). Pokud dojde k výraznému zvýšení úvěrového rizika, používá se místo ECL za 12 měsíců ECL počas životnosti. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro pohledávky z nájmu a obchodní činnosti.
- Zajišťovací účetní požadavky byly změněny tak, aby bylo účetnictví více propojeno s řízením rizik. Standard poskytuje subjektům možnost výběru účetního postupu mezi aplikováním zajišťovacích účetních požadavků IFRS 9, a mezi pokračováním aplikace standardu IAS 39 pro všechny vztahy zajištění, protože se v současnosti nezabývá účtováním makrozajištění.

(Skupina v současné době posuzuje dopad nového standardu na svoji účetní závěrku.)

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. lednem 2018 nebo později). Nový standard zavádí klíčovou zásadu, že výnos je třeba vykázat v okamžiku předání zboží nebo služby zákazníkovi a za cenu transakce. Všechny specifické skupiny zboží nebo služeb musí být vykazovány samostatně a případné slevy či rabaty ze smluvní ceny musí být obecně připisány k těmto specifickým prvkům. Pokud se úhrada z jakéhokoliv důvodu změní, je třeba vykázat minimální částky, jestliže nehrozí výrazné riziko jejich zvratu. Náklady vynaložené na zajištění smluv se zákazníky musí být kapitalizovány a amortizovány po celou dobu, kdy z příslušné smlouvy plynou příjmy. Skupina v současné době posuzuje dopad nového standardu na svoji účetní závěrku.

U následujících standardů se nepředpokládá, že by po přijetí měly mít na skupinu podstatnější dopad:

- IFRS 14, Regulační účty časového rozlišení (vydaný v lednu 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později).
- Účtování o nabytí podílu ve společných činnostech - Novelizace IFRS 11 (vydané 6. května 2014 a účinné pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později).
- Objasnění přípustných metod odepisování a amortizace - Novelizace IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. května 2014 a účinné pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později).
- Zemědělství: Plodící biologická aktiva - Novelizace IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. června 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016).
- Metoda vlastního jmění v samostatných finančních závěrkách - Novelizace IAS 27 (vydané 12. srpna 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016).
- Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a společníkem nebo společným podnikem - Novelizace IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později).

5 Nové účetní standardy (pokračování)

- Novelizace IAS 19 – „Plány definovaných požitků: Příspěvky zaměstnancům“ (vydaná v listopadu 2013 a v EU účinná pro roční účetní období začínající 1. únorem 2015 nebo později).
- Roční zdokonalení standardů IFRS 2012 (vydané v prosinci 2013 a v EU účinné pro roční účetní období začínající 1. únorem 2015 nebo později).
- Roční zdokonalení standardů IFRS 2014 (vydané 25. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později)
- Iniciativa ke zveřejňování informací (Novelizace IAS 1 vydaná v prosinci 2014 a účinná pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později)
- Investiční jednotky: uplatňování konsolidační výjimky - novelty IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později).

Žádné jiné nové standardy a interpretace kromě standardů vyjmenovaných a popsanych výše by neměly mít významný vliv na zkrácenou konsolidovanou mezitímní účetní závěrku Skupiny.

6 Segmentová analýza

Provozní segmenty jsou složky participující na podnikatelských činnostech, které mohou generovat výnosy nebo náklady, jejichž provozní výsledky pravidelně posuzuje nejvyšší provozní orgán s rozhodovacími pravomocemi (CODM) a za něž jsou k dispozici samostatné finanční informace. CODM je osoba nebo skupina, která alokuje zdroje a posuzuje výkony subjektu. Funkce CODM vykonává představenstvo Společnosti.

(a) Popis výrobků a služeb generujících výnosy za jednotlivé segmenty

Skupina řídí své podnikatelské činnosti na základě následujících segmentů:

Správa majetku – představuje řízení nemovitostí generujících výnos (používaných nebo volných), které Skupina realizovala nebo pořídila a u nichž neočekává žádný další významný rozvoj nebo významnou přestavbu.

Realizace výstavby – představuje řízení činností spojených s výstavbou, marketingem a pronajímáním. Majetek se přesune z Realizace výstavby do Správy majetku na konci účetního období, v němž byl schválen pro zamýšlené použití a v němž proběhla jeho kolaudace. Znamená to, že výnosy, náklady, včetně zisků a ztrát z přecenění, vztahující se k období, kdy nemovitost dosáhne uvedených kritérií, jsou zahrnuty do Realizace stavby, zatímco dokončená výstavba se vykazuje v rozvaze k poslednímu dni tohoto období jako nemovitost "používaná nebo volná" v rámci segmentu Správa majetku.

Příprava výstavby – představuje řízení činností, včetně akvizice pozemku, projektového návrhu a povolení až po stavební povolení. Nemovitost se překlaskifikuje z Přípravy výstavby do Realizace výstavby na konci účetního období, v němž byla výstavba zahájena.

Řízení investic – představuje řízení činností souvisejících s řízením investic třetích stran do nemovitostí spravovaných Skupinou.

Vedlejší činnosti – představuje řízení pozemkového fondu označeného jako vedlejší nemovitosti, jakož i řízení provozování veřejné dopravy Skupiny.

Peněžní prostředky – představuje řízení subjektů zřízených za účelem koncentrace peněžních prostředků pro budoucí investování a poskytování půjček jiným subjektům v konsolidované Skupině.

(b) Faktory, které Skupina zohlednila při identifikování samostatných segmentů

Segmenty Skupiny jsou strategické podnikatelské jednotky zaměřené na různé činnosti Skupiny. Řízené jsou zvláště, protože jednotlivé podnikatelské jednotky vyžadují různé soubory dovedností, využívají odlišné produkty a trhy a uplatňují jiné strategie v oblasti akvizic a lidských zdrojů.

Segmentové finanční informace, které posuzuje představenstvo, zahrnují výnosy z pronájmu a jiné výnosy ze Správy majetku snížené o přímo přiřaditelné náklady spojené s nemovitostmi, které představují Čistý provozní zisk. Představenstvo také posuzuje změny reálné hodnoty nemovitostí. V souvislosti se segmentem Příprava výstavby posuzuje vedení možnosti akvizic a předkládané nabídky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolení a územní plány. V souvislosti se segmentem Realizace výstavby posuzuje představenstvo stavební rozpočty, marketing nemovitostí, činnosti související s pronájmy na konci cyklu výstavby.

6 Segmentová analýza (pokračování)

V souvislosti se segmentem Řízení investic posuzuje představenstvo možnosti převodu dalších dceřiných společností do tohoto segmentu, což by přispělo k rozvoji a rozšíření portfolia nabízeného externím investorům. Provozování veřejné dopravy a pozemkový fond jsou předmětem interního vykazování předkládaného vedení jako segment Vedlejší činnosti.

(c) Ocenění zisku a ztráty, majetku a závazků provozního segmentu

Představenstvo posuzuje finanční informace zpracované podle Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví platných v EU. Představenstvo hodnotí výkony každého segmentu na základě zisku před zdaněním a netto hodnoty aktiv.

Skupina přiřazuje náklady jednotlivým segmentům na základě specifické identifikace subjektů, které patří k danému segmentu. Přímé provozní náklady vynaložené v souvislosti s investičním majetkem jsou přiřazené podle příslušného zdroje nákladů (např. MWh elektrické energie spotřebované v souvislosti s náklady na elektrickou energii). Transakce dceřiných společností se přiřadí příslušnému segmentu na základě podstaty transakce (např. náklady dceřině společnosti, která dodává energie ostatním dceřiným společnostem, jsou přiřazené segmentu, pro něž byly energie zakoupeny); pokud je není možné alokovat konkrétní kategorii segmentu, zůstanou náklady nealokované.

(d) Informace o hospodářském výsledku a majetku a závazcích jednotlivých segmentů

Informace o výsledku hospodaření segmentů v období 6 měsíců končícím 30. června 2015:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřiřazené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí									
- Kancelářské		15,6	-	1,0	6,4	-	-	-	23,0
- Maloobchodní		4,0	-	0,4	1,7	-	-	-	6,1
- Průmyslové		3,9	-	-	1,8	-	-	-	5,7
	20	23,5	-	1,4	9,9	-	-	-	34,8
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí									
- Kancelářské		(6,8)	(0,2)	(0,4)	(1,2)	-	-	-	(8,6)
- Maloobchodní		(1,6)	-	(0,4)	(0,5)	-	-	-	(2,5)
- Průmyslové		(0,8)	-	-	(0,5)	-	-	-	(1,3)
	21	(9,2)	(0,2)	(0,8)	(2,2)	-	-	-	(12,4)
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí		14,3	(0,2)	0,6	7,7	-	-	-	22,4
Zisk /(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí									
- Kancelářské		28,7	61,8	0,2	(2,7)	-	-	-	88,0
- Maloobchodní		-	1,2	1,0	(0,1)	-	-	-	2,1
- Průmyslové		(2,4)	-	(3,3)	0,1	1,6	-	-	(4,0)
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	10	0,1	0,6	1,1	(0,2)	-	-	-	1,6
		26,4	63,6	(1,0)	(2,9)	1,6	-	-	87,7
Nákladové úroky		(4,1)	(1,0)	(1,8)	(3,3)	(0,2)	(0,1)	-	(10,5)
Ostatní (náklady)/výnosy		(6,6)	(6,7)	(2,1)	(0,6)	-	1,1	27,4	12,5
Hospodářský výsledek segmentu		30,0	55,7	(4,3)	0,9	1,4	1,0	27,4	112,1

6 Segmentová analýza (pokračování)

Informace o majetku a závazcích jednotlivých segmentů k 30. červnu 2015:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřiřa- zené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		609,0	296,9	287,5	102,5	-	-	-	1.295,9
- Maloobchodní		-	19,9	28,2	31,2	-	-	-	79,3
- Průmyslové		-	-	3,0	-	38,6	-	-	41,6
- Společné podniky		4,3	9,5	5,3	-	0,4	-	-	19,5
- Investice do nemovitostí držených na prodej	14	117,1	-	1,1	27,9	-	-	-	146,1
Ostatní nepřiřazený majetek		-	-	-	-	-	108,3	139,0	247,3
Majetek celkem		730,4	326,3	325,1	161,6	39,0	108,3	139,0	1.829,7
Úvěry a půjčky									
- Dlouhodobé	18	(259,8)	(75,7)	(78,2)	(122,9)	(17,5)	-	-	(554,1)
- Krátkodobé	18	(7,8)	(1,7)	(0,9)	(3,8)	(1,4)	-	(20,0)	(35,6)
- Související s majetkem drženým na prodej	14	(66,4)	-	-	(17,3)	-	-	-	(83,7)
Ostatní nepřiřazené závazky		-	-	-	-	-	-	(149,5)	(149,5)
Závazky celkem		(334,0)	(77,4)	(79,1)	(144,0)	(18,9)	-	(169,5)	(822,9)
Hodnota čistého majetku segmentu		396,4	248,9	246,0	17,6	20,1	108,3	(30,5)	1.006,8

Informace o investičních nákladech jednotlivých segmentů v období 6 měsíců končícím 30. června 2015:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřiřa- zené	Celkem
Nákupy investic do nemovitostí	9	-	-	7,6	-	-	-	-	7,6
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	9	15,2	59,2	9,0	1,1	-	-	-	84,5
Investice celkem		15,2	59,2	16,6	1,1	-	-	-	92,1
Prodej investic do nemovitostí	25, 9	(163,9)	-	(1,1)	-	(0,6)	-	-	(165,6)
Prodej celkem		(163,9)	-	(1,1)	-	(0,6)	-	-	(165,6)

Geografické informace

Informace o výnosech, nákladech a investičních nákladech v jednotlivých zemích za období 6 měsíců končících 30. červnem 2015 a o dlouhodobém majetku k 30. červnu 2015:

6 Segmentová analýza (pokračování)

Informace o ziscích a ztrátách jednotlivých segmentů za období 6 měsíců končící 30. červnem 2015:

V mil. EUR	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostřed- ky	Nepřifa- zené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí									
- Kancelářské		12,7	3,9	-	4,6	-	-	-	21,2
- Maloobchodní		6,3	-	0,5	1,8	-	-	-	8,6
- Průmyslové		3,6	-	-	1,9	-	-	-	5,5
	20	22,6	3,9	0,5	8,3	-	-	-	35,3
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí									
- Kancelářské		(4,9)	(0,3)	-	(1,0)	-	-	-	(6,2)
- Maloobchodní		(1,8)	-	(0,3)	(0,6)	-	-	-	(2,7)
- Průmyslové		(0,8)	-	-	(0,5)	-	-	-	(1,3)
	21	(7,5)	(0,3)	(0,3)	(2,1)	-	-	-	(10,2)
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí		15,1	3,6	0,2	6,2	-	-	-	25,1
Zisk / (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí									
- Kancelářské		0,5	7,5	33,1	(0,4)	-	-	-	40,7
- Maloobchodní		(0,5)	-	(0,9)	(0,1)	0,2	-	-	(1,3)
- Průmyslové		(0,1)	-	(0,3)	(0,6)	(0,7)	-	-	(1,7)
		(0,1)	7,5	31,9	(1,1)	(0,5)	-	-	37,7
Nákladové úroky		(5,1)	(1,7)	(1,6)	(2,8)	(0,1)	-	-	(11,3)
Ostatní (náklady)/výnosy		(2,5)	(5,4)	(5,7)	(0,3)	1,2	0,1	4,6	(8,0)
Hospodářský výsledek segmentu		7,4	4,0	24,8	2,0	0,6	0,1	4,6	43,5

6 Segmentová analýza (pokračování)

Informace o majetku a závazcích jednotlivých segmentů k 31. prosinci 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřia- zené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		489,5	275,2	275,9	104,3	-	-	-	1.144,9
- Maloobchodní		-	11,3	27,0	31,2	-	-	-	69,5
- Průmyslové		72,3	-	6,9	27,7	38,0	-	-	144,9
- Společné podniky		4,4	-	9,4	-	0,5	-	-	14,3
- Investice do nemovitostí držené na prodej	14	151,1	-	11,0	-	-	-	-	162,1
Ostatní nepřiazený majetek		-	-	-	-	-	151,0	119,4	270,4
Majetek celkem		717,3	286,5	330,2	163,2	38,5	151,0	119,4	1.806,1
Úvěry a půjčky									
- Dlouhodobé	18	(235,9)	(54,0)	(62,0)	(136,8)	(11,0)	-	-	(499,7)
- Krátkodobé	7, 18	(37,3)	-	(0,6)	(4,7)	(1,8)	-	-	(44,4)
- Související s majetkem drženým na prodej	14	(129,0)	-	-	-	-	-	-	(129,0)
Záloha na prodej dceřině společnosti	19	(32,5)	-	-	-	-	-	-	(32,5)
Ostatní nepřiazené závazky		-	-	-	-	-	-	(167,1)	(167,1)
Závazky celkem		(434,7)	(54,0)	(62,6)	(141,5)	(12,8)	-	(167,1)	(872,7)
Hodnota čistého majetku segmentu		282,6	232,5	267,6	21,7	25,7	151,0	(47,7)	933,4

Informace o investičních nákladech jednotlivých segmentů v období 6 měsíců končícím 30. června 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřia- zené	Celkem
Nákupy investic do nemovitostí	9	-	-	5,5	-	-	-	-	5,5
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	9	2,0	38,1	1,6	0,3	-	-	-	42,0
Investice celkem		2,0	38,1	7,1	0,3	-	-	-	47,5
Prodej investic do nemovitostí									
Prodej celkem	9	-	-	-	-	(4,5)	-	-	(4,5)
Nákupy investic do nemovitostí (včetně nehotovostních)									
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí		-	-	-	-	(4,5)	-	-	(4,5)

7 Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami

Spřízněné strany jsou definované v IAS 24, *Zveřejnění o spřízněných stranách*. Strany se obecně považují za spřízněné, pokud jedna strana má schopnost kontrolovat stranu druhou, je pod společnou kontrolou, může uplatňovat významný vliv na druhou stranu, nebo má společnou kontrolu nad druhou stranou při uskutečňování finančních a provozních rozhodnutí. Při posuzování vztahu spřízněných stran se pozornost upírá na podstatu vztahu, nejenom na jeho právní formu. Bezprostřední mateřská společnost Společnosti je uvedena v poznámce č. 1.

Klíčový management Skupiny se skládá z 12 nejvyšších vedoucích pracovníků (2014: 12). Krátkodobé bonusy jsou splatné v plné výši do 12 měsíců po skončení období, v němž vedení poskytlo příslušné služby.

Charakter vztahů se spřízněnými stranami, s nimiž Skupina k 30. červnu 2015 realizovala významné transakce nebo vykázala významné zůstatkové stavy, jsou uvedeny níže.

Nevyrovnané zůstatky na účtech se spřízněnými stranami k 30. červnu 2015:

V mil. EUR	Poznámka	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	13	3,1	12,7	8,2	24,0
Finanční majetek		-	0,3	-	0,3
Úvěry a pohledávky – dlouhodobé	11	3,0	0,4	2,4	5,9
Ostatní dlouhodobý majetek	12	-	-	1,6	1,6
Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky	19	(3,4)	(0,6)	-	(4,0)
Ostatní závazky dlouhodobé	19	(0,8)	-	-	(0,8)

Výnosové a nákladové položky vůči spřízněným stranám za období 6 měsíců končící 30. červnem 2015:

V mil. EUR	Pozn.	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Výnosy z poskytnutých služeb		0,2	-	-	0,2
Výnosy ze stavebních smluv	24	-	2,0	12,1	14,1
Výnosy z pronájmů		0,1	-	-	0,1
Ostatní služby		(0,5)	(0,7)	(8,6)	(9,8)
Krátkodobé zaměstnanecké požitky (mzdy)		-	(1,0)	-	(1,0)
Dlouhodobé zaměstnanecké požitky (náklady na sociální zabezpečení)		-	(0,2)	-	(0,2)
Výnosové úroky		0,4	-	0,2	0,6

Nevyrovnané zůstatky na účtech se spřízněnými stranami k 31. prosinci 2014:

V mil. EUR	Pozn.	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	13	3,2	10,2	1,5	14,9
Finanční majetek		-	0,7	-	0,7
Úvěry a pohledávky – dlouhodobé	11	2,9	-	2,3	5,2
Ostatní dlouhodobý majetek	12	-	-	0,9	0,9
Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky	19	(1,2)	(0,5)	(8,4)	(10,1)
Ostatní závazky dlouhodobé	19	(0,8)	-	-	(0,8)

Výnosové a nákladové položky vůči spřízněným stranám za období 6 měsíců končící 30. červnem 2014:

V mil. EUR	Pozn.	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Výnosy z poskytnutých služeb		0,2	-	-	0,2
Výnosy ze stavebních smluv	24	-	2,2	-	2,2
Ostatní služby		(0,7)	(0,1)	-	(0,8)
Krátkodobé zaměstnanecké požitky (mzdy)		-	(1,1)	-	(1,1)
Dlouhodobé zaměstnanecké požitky (náklady na sociální zabezpečení)		-	(0,2)	-	(0,2)
		0,1	0,1	-	0,2

7 Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Akcionář Skupiny se zavázal zaplatit klíčovými vedoucími pracovníky Skupiny v rámci programu vyplácení podílů na zisku, jejichž výše závisí na nárůstu (upravené) čisté hodnoty aktiv Skupiny, za rok 2015 částku 0,7 mil. EUR (2014: 0,7 mil EUR). Vzhledem k tomu, že tuto částku hradí akcionář, a tedy nepředstavuje platbu na základě podílů podle IFRS, Skupina ji nezahrnula do nákladů. Částka vyplacená představenstvu mateřské společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2015 činila 0,4 mil EUR (za období 6 měsíců končící 30. června 2014: 0,5 mil EUR).

K 30. červnu 2015 Skupina neviduje žádné zůstatky půjček členům ředitelské rady (k 31. prosinci 2014: 0).

Dividendy, které Skupina vyplatila za období 6 měsíců končící 30. června 2015 a za období 6 měsíců končící 30. června 2014 jsou uvedeny v poznámce č. 16.

Investice Skupiny do společných podniků jsou popsány v poznámce č. 10.

8 Pozemky, budovy a zařízení (dlouhodobý hmotný majetek)

Pohyb účetní hodnoty dlouhodobého hmotného majetku za období 6 měsíců končící 30. června 2015:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zařízení	Motorová vozidla a ostatní majetek	Rozpracované investice včetně záloh (CIP)	Celkem
V prosinci 2014					
Pořizovací cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávký a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Čistá účetní hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Období 6 měsíců končící 30. červnem 2015					
Přírůstky	-	-	-	8,3	8,3
Přesuny	-	0,4	7,8	(8,2)	-
Prodeje	-	-	(0,1)	-	(0,1)
Odpisy	(0,1)	(0,3)	(2,1)	-	(2,5)
Čistá účetní hodnota na konci období	9,2	1,7	24,3	0,1	35,3
V červnu 2014					
Pořizovací cena	15,5	5,5	48,9	0,1	70,0
Oprávký a opravné položky	(6,3)	(3,8)	(24,6)	-	(34,7)
Čistá účetní hodnota	9,2	1,7	24,3	0,1	35,3

K 30. červnu 2015 Skupina nepronajímala žádný významný dlouhodobý majetek formou finančního pronájmu (kde je Společnost nájemcem) (k 31. prosinci 2014: 0).

K 30. červnu 2015 bylo jako záruka úvěru zřízeno zástavní právo k majetku v hodnotě 3,8 mil. EUR (k 31. prosinci 2014: 3,8 mil. EUR) ve prospěch třetích stran.

8 Pozemky, budovy a zařízení (pokračování)

Pohyb účetní hodnoty dlouhodobého hmotného majetku za období 6 měsíců končící 30. června 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zařízení	Motorová vozidla a ostatní majetek	Rozpracované investice včetně záloh (CIP)	Celkem
V prosinci 2013					
Požizovací cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávký a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
Čistá účetní hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Období 6 měsíců končící 30. červnem 2014					
Počáteční čistá účetní hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Přírůstky	-	-	-	7,6	7,6
Přesuny	-	0,3	6,9	(7,2)	-
Prodeje	-	-	(0,1)	-	(0,1)
Odpisy	(0,1)	(0,2)	(2,0)	-	(2,3)
Čistá účetní hodnota na konci období	9,3	1,0	20,3	0,5	31,1
V červnu 2014					
Požizovací cena	15,5	4,1	41,2	0,5	61,3
Oprávký a opravné položky	(6,2)	(3,1)	(20,9)	-	(30,2)
Čistá účetní hodnota	9,3	1,0	20,3	0,5	31,1

9 Investice do nemovitostí

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015		31. prosince 2014	
	Ve výstavbě	Používané nebo volné	Ve výstavbě	Používané nebo volné
Reálná hodnota k 1. lednu	634,3	725,0	607,0	644,0
Přímé nabytí investic do nemovitostí	75,8	-	167,0	-
Následné náklady v souvislosti s investicemi do nemovitostí	-	16,3	-	8,2
Převody z kategorie „ve výstavbě“ do kategorie „v užívání“	(117,2)	117,2	(223,4)	223,4
Převody do dispozičních skupin klasifikovaných jako „držené k prodeji“ (poznámka 14)	(1,1)	(145,0)	(11,0)	(151,1)
Převod na společný podnik (poznámka 10)	-	-	(0,9)	-
Prodeje	(0,6)	-	(5,0)	-
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – nemovitosti dokončené během roku	15,6	-	37,1	-
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – ostatní nemovitosti*	47,0	23,5	67,9	3,8
Dopad přepočtu na měnu prezentace	20,3	5,7	(4,4)	(3,3)
Reálná hodnota k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014	674,1	742,7	634,3	725,0

9 Investice do nemovitostí (pokračování)

V mil. EUR	30. června 2014		31. prosince 2013	
	Ve výstavbě	Používané nebo volné	Ve výstavbě	Používané nebo volné
Reálná hodnota k 1. lednu	607,0	644,0	515,6	691,2
Přímé nabytí investic do nemovitostí	45,2	-	181,4	-
Následné náklady v souvislosti s investicemi do nemovitostí	-	2,3	-	7,7
Převody z kategorie „ve výstavbě“ do kategorie „v užívání“	(191,3)	191,3	(150,9)	150,9
Převody z dlouhodobého hmotného majetku (poznámka 8)	-	-	0,4	-
Převody do dlouhodobého hmotného majetku (poznámka 8)	-	-	-	(6,5)
Převody do „držené k prodeji“ (poznámka 14)	-	-	-	(98,6)
Převod na společný podnik (poznámka 10)	-	-	-	(4,4)
Prodeje	(4,5)	-	(1,4)	(86,3)
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – nemovitosti dokončené během roku	7,8	-	(3,8)	-
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – ostatní nemovitosti*	31,1	(0,3)	75,3	(2,4)
Dopad přepočtu na měnu prezentace	2,4	-	(9,6)	(7,6)
Reálná hodnota k 30. červnu 2014 a 31. prosinci 2013	497,7	837,3	607,0	644,0

*Bezprostředně před prodejem majetku, který byl k 31. prosinci 2013 klasifikovaný jako dlouhodobý majetek držený na prodej, byl tento majetek přeceněn na reálnou hodnotu a byla vykázána ztráta z přecenění ve výši 0,9 miliónů EUR.

Některé provozní pronájmy klasifikovala Skupina jako investice do nemovitostí. Takovýto operativní pronájem se účtuje jako finanční pronájem. K 30. červnu 2015 představovala účetní hodnota těchto investic do nemovitostí 13,1 miliónů EUR (k 31. prosinci 2015: 15,1 miliónů EUR).

Investice do nemovitostí se oceňují jednou za půl roku v reálné hodnotě na základě poradenství nezávislého kvalifikovaného znalce, který má aktuální zkušenosti z oceňování podobných nemovitostí v podobných lokalitách (30. června 2015: 97,1% nemovitého majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec; k 30. červnu 2014 to bylo 98,4%. Metody a významné předpoklady aplikované při stanovení reálné hodnoty jsou popsány v poznámkách č. 3 a 31.

K 30. červnu 2015 bylo na investice do nemovitostí v účetní hodnotě 844,6 miliónů EUR (31. prosinec 2014: 845,7 miliónů EUR) zřízené zástavní právo ve prospěch třetích stran jako záruka za úvěry.

Získaná ocenění investic do nemovitostí byla upravena pro účely účetní závěrky tak, aby se zabránilo dvojitému účtování majetku a závazků vykázaných jako samostatný majetek a samostatné závazky a také s ohledem na náklady na dokončení výstavby nemovitostí oceněných „jako kdyby byly dokončené“. Sesouhlasení mezi získaným a upraveným oceněním v účetní závěrce:

V mil. EUR	Pozn.	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Získaná ocenění		1.589,5	1.550,5
Minus: pozemky klasifikované jako zásoby (rezidenční projekty a pozemky na další prodej) – Hodnota stanovená znalcem (v zásobách v pořizovací ceně)		(7,1)	(7,4)
Minus: nemovitosti klasifikované jako pozemky, budovy a zařízení (vlastní použití)		(4,4)	(4,0)
Minus: Pozemky, které nejsou pod kontrolou Skupiny		-	(0,9)
Minus: budoucí náklady na výstavbu a zisk developera (nemovitosti oceněné „jako kdyby byly dokončené“)		(2,0)	(3,6)
Minus: pohledávky z leasingových bonusů	11(a)	(9,4)	(10,3)
Minus: přesuny do dispozičních skupin klasifikovaných jako nemovitosti držené na prodej	14	(149,8)	(165,0)
Reálná hodnota k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014		1.416,8	1.359,3

10 Společné podniky

K 30. červnu 2015 Skupina vlastní padesátiprocentní podíly v několika subjektech (viz poznámka 2.2), o nichž se účtuje metodou vlastního jmění.

V roce 2014 a v období šesti měsíců končících 30. červnem 2015 Skupina vstoupila do nového společného podniku v Polsku, na jehož základě získala podíl ve výši 51% v investičním projektu West Station (celkem 2 fáze).

Vzhledem k tomu, že o společných podnicích Skupiny se nyní účtuje metodou vlastního jmění, Skupina překlasifikovala příjmy a výdaje společných podniků na podíl na zisku či ztrátě společných podniků. Dopad na položky konsolidovaného výkazu zisků či ztrát za druhých šest měsíců roku 2014 se projevil snížením výnosů z nájemného o 0,2 mil. EUR, zvýšením zisku z přecenění investic do nemovitostí o 0,1 mil. EUR, snížením provozních nákladů o 0,1 mil. EUR a zvýšením podílu na ztrátě společných podniků o 0,1 mil. EUR.

Následující částky představují podíl Skupiny na majetku, závazcích, výnosech a hospodářském výsledku společných podniků:

V mil. EUR	30. června 2015		31. prosince 2014	
	Projekt West Station	Ostatní společné podniky	Projekt West Station	Ostatní společné podniky
Krátkodobý majetek	4,3	0,4	0,8	0,4
Dlouhodobý majetek	19,2	4,7	13,5	4,9
Krátkodobé závazky	(7,7)	(1,9)	(0,6)	(0,4)
Dlouhodobé závazky	(0,5)	(1,9)	(0,4)	(3,4)
Investice do společného podniku	15,3	1,3	13,3	1,5
	6 měsíců končících 30. červnem 2015		6 měsíců končících 30. červnem 2014	
Výnosy	-	0,2	-	0,2
Zisk a celkové souhrnné výnosy za rok	1,7	(0,1)	-	0,1

Společný podnik má stávající úvěr u nespřízněné banky. Úvěrová smlouva obsahuje ustanovení, podle něhož nelze vyplácet dividendy bez souhlasu věřitele. Společný podnik nemá žádné významné podmíněné závazky nebo kapitálové závazky.

Na základě smlouvy o společném podniku se Skupina zavázala k dalšímu vkladu ve výši 20 mil. EUR pro realizaci projektu, jehož celkový rozpočet se odhaduje na 143,6 mil. EUR a který by měl proběhnout ve dvou etapách, avšak za předpokladu splnění určitých kroků a předpokladů ze strany obou partnerů společného podniku.

11 Pohledávky a úvěry

V mil. EUR	Poznámka	30. června 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z motivačních bonusů za pronájem	(a)	9,4	10,3
Půjčky spřízněným osobám - dlouhodobé (poznámka 7)	(b)	3,4	2,9
Půjčky společným podnikům - dlouhodobé (poznámka 7)	(c)	2,4	2,3
Půjčky třetím stranám		0,9	1,2
Pohledávky a úvěry celkem		16,1	16,7

Popis a analýza pohledávek a úvěrů podle kvality úvěru:

- Motivační bonusy za pronájem ve výši 9,4 mil. EUR (31. prosinec 2014: 10,3 mil. EUR) představují náklady na bonusy vykazované během trvání pronájmu rovnoměrnou metodou – viz poznámky č. 2.9 a 2.19. Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. Nejsou zajištěné a jsou splatné různými nájemci, u nichž má Skupina možnost jejich vystěhování v případě neplnění.
- K 30. červnu 2015 Skupina poskytla půjčky spřízněným osobám ve výši 3,4 mil. EUR (31. prosinec 2014: 2,9 mil. EUR). Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. K 30. červnu 2015 jsou podmínky těchto půjček následující – úroková míra 8,0% až 10,25%.
- K 30. červnu 2015 Skupina poskytla půjčky svým společným podnikům ve výši 2,4 mil. EUR (31. prosinec 2014: 2,3 mil. EUR). Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. K 30. červnu 2015 jsou podmínky těchto půjček následující – úroková míra od 11,59% do 12,00%.

12 Ostatní dlouhodobý majetek

V mil. EUR	Poznámka	30. června 2015	31. prosince 2014
Ostatní dlouhodobý majetek	(a)	3,9	1,1
Ostatní dlouhodobý majetek – společné podniky		1,6	0,9
Ostatní dlouhodobý majetek celkem		5,5	2,0

(a) K 30. červnu 2015 se částka 2,0 mil. EUR vztahuje k zálohám za pozemky v Budapešti (Maďarsko) a částka 1,5 mil. EUR se týká zádržného u projektu Košice (Slovensko), jenž byl odprodán v období 6 měsíců končícím 30. červnem 2015. K 31. prosinci 2014 se částka ve výši 0,5 mil. EUR vztahuje k zálohám za pozemky na Slovensku, které byly získány ve finančním roce 2015.

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

V mil. EUR	Poznámka	30. června 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z obchodního styku		22,3	21,6
Příjmy z pronájmu		2,0	3,8
Pohledávky „Earn-out“		1,1	0,8
Půjčky spřízněným stranám	(a)	1,5	1,4
Pohledávky z obchodního styku a zálohy spol. podnikům	7	8,2	1,5
Ostatní finanční pohledávky		2,6	2,6
Snížení o opravnou položku pohledávek z obch. styku		(1,5)	(1,7)
Finanční majetek celkem		36,2	30,0
Pohledávky z DPH		15,8	8,4
Zálohy		3,4	2,9
Pohledávky z obch. styku a ostatní pohledávky celkem		55,4	41,3

(a) Úvěry a půjčky se poskytují za následujících podmínek – úroková míra: 3,5% - 7,5% (2014: 3.5% - 7.5%).

Pohyby opravné položky k pohledávkám z obchodního styku:

V mil. EUR	2015	2014
Opravná položka k 1. lednu	1,7	1,0
Dodatečná opravná položka za znehodnocené pohledávky	(0,2)	0,7
Opravná položka k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014	1,5	1,7

Zabezpečené pohledávky z obchodního styku:

V mil. EUR	30. června 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z obchodního styku zabezpečené:		
- bankovními zárukami	1,1	2,3
- vklady nájemníků	0,7	2,2
Celkem	1,8	4,5

Finanční efekt majetku drženého jako záruka se prezentuje samostatným zveřejněním hodnot kolaterálu u (i) těch pohledávek, kde se kolaterál nebo jiné kreditní zlepšení rovnají účetní hodnotě, nebo jsou vyšší než účetní hodnota kolaterálu (“majetek s přebytkem kolaterálu”) a (ii) pohledávky, kde je kolaterál nebo jiné kreditní zlepšení nižší než účetní hodnota pohledávky (“majetek s nedostatečným kolaterálem”).

Finanční efekt záruk k 30. červnu 2015:

V mil. EUR	Majetek s přebytkem kolaterálu		Majetek s nedostatečným kolaterálem	
	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu
Pohledávky z obch. styku a ostatní pohledávky	0,8	9,3	5,0	1,0

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)

Finanční efekt záruk k 31. prosinci 2014:

V mil. EUR	Majetek s přebytkem kolaterálu		Majetek s nedostatečným kolaterálem	
	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu
Pohledávky z obch. styku a ostatní pohledávky	3,4	16,2	6,6	1,1

Záruka se použije na vyrovnání jakýchkoliv pohledávek v případě neplnění ze strany klienta.

Analýza úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek k 30. červnu 2015:

V mil. EUR	Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)	Příjem z pronájmů časově rozlišený	Pohledávka „earn-out“	Půjčky spřízněným stranám	Ostatní finanční pohledávky	Celkem
<i>Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	1,8	-	-	-	-	1,8
Nezabezpečené pohledávky	25,2	2,0	1,1	1,5	2,6	32,4
Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti - celkem	27,0	2,0	1,1	1,5	2,6	34,2
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>						
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	1,8	-	-	-	-	1,8
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,0	-	-	-	-	1,0
Individuálně znehodnocené pohledávky - celkem	3,5	-	-	-	-	3,5
Snížené o opravnou položku	(1,5)	-	-	-	-	(1,5)
Celkem	29,0	2,0	1,1	1,5	2,6	36,2

Analýza úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek k 31. prosinci 2014:

V mil. EUR	Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)	Příjem z pronájmů časově rozlišený	Pohledávka „earn-out“	Půjčky spřízněným stranám	Ostatní finanční pohledávky	Celkem
<i>Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	4,5	-	-	-	-	4,5
Nezabezpečené pohledávky	13,1	3,8	0,8	1,4	2,6	21,7
Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti - celkem	17,6	3,8	0,8	1,4	2,6	26,2
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>						
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4

<i>V mil. EUR</i>	Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)	Příjem z pronájmů časově rozlišený	Pohledávka „earn-out“	Půjčky spřízněným stranám	Ostatní finanční pohledávky	Celkem
Individuálně znehodnocené pohledávky - celkem	5,5	-	-	-	-	5,5
Snížené o opravnou položku	(1,7)	-	-	-	-	(1,7)
Celkem	21,4	3,8	0,8	1,4	2,6	30,0

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)

Primárním faktorem, který Skupina bere v úvahu při stanovení, zda je pohledávka znehodnocená, je její stav po splatnosti. Proto Skupina prezentuje analýzu stárí pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek, které jsou klasifikované jako znehodnocené na bázi individuálního posouzení. Některé pohledávky z obchodního styku jsou zabezpečené buď bankovní zárukou, nebo vkladem. Nezabezpečené pohledávky z obchodního styku se týkají různých nájemců a Skupina má možnost neplatící nájemníky vystěhovat.

Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.

K 30. červnu 2014 má Skupina zřízené zástavní právo na pohledávky v hodnotě 8,3 mil. EUR jako zajištění na úvěry (31. prosinec 2014: 5,0 mil. EUR).

14 Dlouhodobý majetek držený na prodej

Významné třídy majetku klasifikovaného jako majetek držený na prodej:

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015	31. prosince 2014
Investice do nemovitostí	146,1	162,1
Ostatní dlouhodobý majetek	3,7	2,9
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	2,7	1,4
Odložená daňová pohledávka	1,5	0,4
Ostatní majetek	0,4	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3,1	4,3
Majetek klasifikovaný jako držený na prodej celkem	157,5	171,1

K 30. červnu 2015 Skupina klasifikovala majetek a závazky osmi svých dceřiných společností (HYPARKOS, s.r.o., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur a.s., Logistické centrum Malý Šariš a.s., INLOGIS I, spol. s r.o. a FORUM BC I s. r. o.) jako majetek držený na prodej.

Investice do nemovitostí se oceňují jednou za půl roku v reálné hodnotě na základě poradenství nezávislého kvalifikovaného znalce, který má současné zkušenosti z oceňování podobných nemovitostí v podobných lokalitách. Metody a významné předpoklady aplikované při stanovení reálné hodnoty jsou popsány v poznámkách č. 3 a 31.

Významné třídy majetku a závazků přímo souvisejících s majetkem klasifikovaným jako majetek držený na prodej:

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobé úvěry	66,4	-
Odložený daňový závazek	7,7	20,2
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky dlouhodobé	1,1	-
Půjčky	17,3	129,0
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	3,8	4,2
Závazky přímo související s majetkem klasifikovaným jako majetek držený na prodej - celkem	96,3	153,4

K 30. červnu 2015 byla na investice do nemovitostí v účetní hodnotě 145,0 mil. EUR (k 31. prosinci 2014: 151,1 mil. EUR) a pohledávky v účetní hodnotě 2,6 mil. EUR (k 31. prosinci 2014: 1,4 mil. EUR) zřízena zástavní práva ve prospěch třetích stran z titulu půjček.

14 Dlouhodobý majetek držený na prodej (pokračování)

Dlouhodobý majetek držený na prodej k 31. prosinci 2014 byl prodán v únoru 2015 (poznámka č. 25). K 31. prosinci 2014 byly majetek a závazky příslušných dceřiných společností vykázány v segmentech Správa majetku a Příprava výstavby (poznámka č. 6). Výsledky prodeje v roce 2014 byly vykázány jako Nepřirazené v poznámce 6.

15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015	31. prosince 2014
Peníze v bance a peněžní hotovost	88,1	135,2
Krátkodobé bankovní vklady	20,2	15,8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	108,3	151,0

Krátkodobé vklady mají původní splatnost do tří měsíců.

Efektivní úroková míra u krátkodobých bankovních vkladů je 0,05% až 1,60% (2014: 0,10% až 1,90%) a v průměru 1,15% (2014: 1,14%). Tyto vklady mají průměrnou splatnost 8,2 dne (2014: 1,2 dne).

K 30. červnu 2015 byly Skupině k dispozici následující peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, s výjimkou peněžních prostředků, s nimiž má Skupina omezené právo disponovat, ve výši 5,6 mil. EUR (31. prosince 2014: 4,3 mil. EUR).

Žádné zůstatky na bankovních účtech a termínovaných vkladech nejsou ani po lhůtě splatnosti, ani znehodnocené. Analýza úvěrové kvality zůstatků na bankovních účtech a termínovaných vkladech je následující:

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015		31. prosince 2014	
	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady
<i>Rating Společnosti</i>				
- Banky s ratingem 1	17,0	1,4	101,7	1,3
- Banky s ratingem 2	61,9	18,8	27,5	14,5
- Banky s ratingem 3	-	-	0,5	-
- Banky nehodnocené	8,8	-	5,1	-
Celkem	87,7	20,2	134,8	15,8

Poznámka: Společnost klasifikuje banky následovně:

*Banky s ratingem 1: Rating podle Moody's A1, A2, A3 nebo rating podle Fitch A+, A, A-
Banky s ratingem 2: Rating podle Moody's Baa1, Baa2, Baa3 nebo rating podle Fitch BBB+, BBB, BBB-
Banky s ratingem 3: Rating podle Moody's Ba1, Ba2, Ba3 nebo rating podle Fitch BB+, BB, BB-*

Účetní hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů se k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014 významně nelišila od jejich reálné hodnoty. Maximální úvěrové riziko související s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty je omezené účetní hodnotou peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

16 Základní jmění

	Počet akcií	Kmenové akcie v EUR	Emisní ážio v EUR	Celkem v EUR
K 31. prosinci 2014	12.500	12.500	637.917.500	637.930.000
K 30. červnu 2015	12.500	12.500	601.777.500	601.790.000

Celkový počet schválených kmenových akcií je 12 500 akcií s nominální hodnotou akcie 1 EUR. Všechny vydané kmenové akcie byly splacené v plné výši. S každou kmenovou akcií je spojený jeden hlas. 20. října 2010 bylo vydaných 12 500 akcií.

S podmínkami externích půjček, které Skupina čerpala, souvisejí určitá omezení pro vyplacení dividend dceřinými společnostmi vlastníkům.

16 Základní jmění (pokračování)

Distribuce vlastníkům schválená a vyplacená za období 6 měsíců končící 30. červnem 2015 a za rok končící 31. prosincem 2014:

<i>V mil. EUR, s výjimkou výše dividend na akcii</i>	2015	2014
Distribuce vlastníkům k 1. lednu	-	0,5
Distribuce vlastníkům schválená během období	36,1	13,3
Distribuce vlastníkům vyplacená během období	(36,1)	(13,8)
Distribuce vlastníkům k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014	-	-
Distribuce vlastníkům na akcii během období v EUR	2.891,2	1.064,0

17 Menšinové podíly

Následující tabulka poskytuje informace o každé dceřiné společnosti mající menšinový podíl, který je pro Skupinu podstatný::

<i>V mil. EUR</i>	Sídlo (a země zápisu do rejstříku, pokud je odlišná)	Menšinový podíl (%)	Hlasovací práva odpovídající menšinovému podílu (%)	Zisk/ztráta připadající na menšinový podíl	Akumulovaný menšinový podíl v dceřiné společnosti	Dividendy vyplacené na menšinový podíl během roku
Za 6 měsíců končících 30. červnem 2015						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	-	0,1	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,2	18,7	-
Celkem				0,2	18,8	-
Za rok končící 31. prosincem 2014						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	(0,1)	0,1	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,6	18,5	-
Other				(0,2)	-	-
Celkem				0,3	18,6	-

Souhrnné finanční informace za tyto dceřiné společnosti:

<i>V mil. EUR</i>	Krátko-dobý majetek	Dlouho-dobý majetek	Krátko-dobé závazky	Dlouho-dobé závazky	Výnosy	Zisk/ztráta	Celkový souhrnný příjem	Peněžní toky
Za 6 měsíců končících 30. červnem 2015								
Eurovalley, a.s.	0,1	13,4	(0,3)	(9,6)	-	(0,1)	(0,1)	0,1
Slovak Lines, a.s.	43,0	23,0	(5,2)	(18,3)	7,2	0,5	0,5	0,2
Celkem	43,1	36,4	(5,5)	(27,9)	7,2	0,4	0,4	
Za rok končící 31. prosincem 2014								
Eurovalley, a.s.	-	14,1	(0,5)	(9,5)	-	(3,0)	(3,0)	(0,6)
Slovak Lines, a.s.	40,4	17,5	(4,0)	(11,8)	13,7	1,4	1,4	0,8
Celkem	40,4	31,6	(4,5)	(21,3)	13,7	(1,6)	(1,6)	

18 Úvěry a půjčky

<i>V mil. EUR</i>		30. června 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobé			
Bankovní úvěry		408,7	399,0
Vydané dluhopisy	(a)	102,2	62,0
Ostatní dluhy	(b)	43,2	38,7
Dlouhodobé úvěry a půjčky celkem		554,1	499,7
Krátkodobé			
Bankovní úvěry		34,5	43,7
Vydané dluhopisy		1,1	0,6
Ostatní dluhy		-	0,1
Krátkodobé úvěry a půjčky celkem		35,6	44,4
Úvěry a půjčky celkem		589,7	544,1

(a) Dluhopisy představují následující dluhové nástroje:

- (i) dluhopisy denominované v PLN a v částce 111,0 mil. PLN, vystavené ve Varšavě v listopadu 2013 a splatné v listopadu 2017, úročené sazbou 3M WIBOR + 3,95%;
- (ii) dluhopisy denominované v EUR a v částce 6,6 mil. EUR, vystavené ve Varšavě v červnu 2014 a splatné v listopadu 2017, úročené sazbou 4,95% p.a.;
- (iii) dluhopisy denominované v EUR a v částce 30,0 mil EUR, vystavené v Bratislavě v srpnu 2014 a splatné v srpnu 2019, úročené sazbou 4,25% p.a.;
- (iv) dluhopisy denominované v EUR a v částce 40,0 mil EUR, vystavené v Bratislavě v březnu 2015 a splatné v březnu 2020, úročené sazbou 4,25% p.a..

(b) Vklady třetích stran do Fondu (poznámka č. 1), které jsou pro účely této konsolidované účetní závěrky klasifikované jako dluh.

Všechny půjčky a úvěry Skupiny s výjimkou dluhopisů jsou denominované v EUR.

Účetní hodnoty a reálné hodnoty dlouhodobých úvěrů a půjček:

<i>V mil. EUR</i>	Účetní hodnota k		Reálná hodnota k	
	30. červnu 2015	31. prosinci 2014	30. červnu 2015	31. prosinci 2014
Bankovní úvěry	408,7	399,0	413,9	404,6
Vydané dluhopisy	102,2	62,0	102,2	62,0
Ostatní dluhy	43,2	38,7	43,2	38,7
Dlouhodobé úvěry a půjčky	554,1	499,7	559,3	505,3

Předpoklady při stanovení reálné hodnoty úvěrů a půjček jsou uvedeny v poznámce č. 31.

Účetní hodnota se přibližně rovná reálné hodnotě.

Skupina má následující nečerpané úvěry:

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015	31. prosince 2014
Pohyblivá sazba:		
- Splatnost do 1 roku	128,2	80,5
- Splatnost za déle než 1 rok	7,0	37,4
Celkem nečerpané úvěry a půjčky	135,2	117,9

Na investice do nemovitostí (poznámka č. 9) bylo zřízeno zástavní právo v souvislosti s úvěry ve výši 442,9 mil. EUR (2014: 453,0 mil. EUR).

18 Úvěry a půjčky (pokračování)

Úvěrové smlouvy se třetími stranami se řídí podmínkami, které zahrnují koeficient maximální výšky úvěru k hodnotě od 60% do 70% (2014: 60% až 70%) a minimální koeficient krytí dluhové služby od 1,10 do 1,25 (2014: 1,10 do 1.25).

Od 30. června 2015 až do data schválení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky Skupina plnila všechny podmínky úvěrových smluv a nedošlo k žádné změně podmínek v důsledku jejich neplnění či porušení. Dále od 30. června 2015 až do data schválení zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky k vydání Skupina přefinancovala částku 1,0 mil. EUR z krátkodobých úvěrů k 30. červnu 2015 (2014: 4,3 mil. EUR).

19 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

<i>V mil. EUR</i>	Pozn.	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Dlouhodobé			
Závazek z finančního leasingu	(a)	5,7	5,4
Ostatní dlouhodobé závazky		7,9	7,5
Dlouhodobé závazky celkem		13,6	12,9
Krátkodobé			
Závazky z obchodního styku		6,0	9,2
Závazky z nákupu investic do nemovitostí		-	7,2
Závazky z výstavby investic do nemovitostí		29,5	20,0
Časově rozlišené závazky		2,4	3,8
Deriváty a ostatní finanční nástroje (poznámka č. 29)		1,6	3,0
Ostatní závazky		5,2	4,1
Závazky související se společnými podniky		-	8,4
Krátkodobé finanční závazky celkem		44,7	55,7
<i>Položky, jež nejsou finanční nástroje:</i>			
Budoucí výnosy z pronájmu		7,9	9,7
Budoucí náklady zaměstnaneckých požitků		2,5	1,9
Ostatní splatné daně		0,9	6,0
Zálohy na nájemné a ostatní zálohy		2,9	3,4
Záloha na kupní cenu dceřiné společnosti (poznámka č. 14)		-	32,5
Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky celkem		58,9	109,2

(a) Splatnost závazků z finančního leasingu:

<i>V mil. EUR</i>	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Splatné za více než 5 let	5,7	5,4
Celkem	5,7	5,4

Reálná hodnota závazků z obchodního styku, závazků z finančního pronájmu, závazků z výstavby investic do nemovitostí, časově rozlišených závazků, závazků vůči akcionářům, závazků vůči akcionářům a ostatních závazků z obchodního styku vůči spřízněným osobám a ostatních závazků se neliší významně od jejich účetní hodnoty.

20 Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Příjem z pronájmu – kanceláře	22,3	21,2
Příjem z pronájmu – maloobchod	6,1	8,6
Příjem z pronájmu – průmysl	6,4	5,5
Výnosy celkem	34,8	35,3

20 Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí (pokračování)

V případech, kde je Skupina pronajímatelem, jsou budoucí minimální platby pronájmu splatné Skupině na základě neodvolatelného operativního pronájmu následující:

<i>V mil. EUR</i>	30. červen 2015	30. červen 2014
Nejpozději do 1 roku	38,8	39,6
1 – 5 let	144,0	112,8
5 let a více	92,5	68,7
Platby z operativního pronájmu celkem	275,3	221,1

Příjmy Skupiny z pronájmu zahrnují příjem na základě hospodářského výsledku, který závisí na výnosech z prodeje maloobchodních jednotek, které si pronajímají nájemníci. Tyto částky nejsou zahrnuty v uvedených platbách, protože Skupina není schopná je s dostatečnou jistotou odhadnout. Celkové podmíněné platby vykázané v období 6 měsíců končícím 30. června 2015 jako příjem Skupiny z operativního pronájmu činily 0 EUR (v období 6 měsíců končícím 30. června 2014: 0 EUR).

Podmíněné platby z pronájmu se vypočítají na základě očekávaných výnosů příslušných nájemců vynásobených smluvně dohodnutým koeficientem v procentech. Při výpočtu pohledávky se zohledňují historické údaje vývoje výnosů nájemce, jakož i v současnosti očekávaný vývoj výnosů.

21 Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
<i>Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí generujícími příjem z pronájmu:</i>		
Spotřeba materiálu	0,3	0,2
Opravy a údržba	0,7	0,6
Náklady na síťové služby	4,6	4,7
Služby související s investicemi do nemovitostí	5,9	4,2
Daň z nemovitostí	0,9	0,5
Celkem	12,4	10,2

22 Výnosy z provozování veřejné dopravy

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Výnosy z provozování veřejné dopravy - prodej jízdenek	7,2	6,9
Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy	7,2	6,9

Skupina pořádila a provozuje veřejnou autobusovou dopravu.

23 Zaměstnanecké požitky

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Platy a mzdy	8,8	7,4
Náklady na důchodové plnění – programy se stanovenými příspěvky	0,4	0,4
Zaměstnanecké požitky celkem	9,2	7,8

23 Zaměstnanecké požitky (pokračování)

Počty zaměstnanců Skupiny v hlavní činnosti (reality) a veřejné dopravě (přepočtené na zaměstnance na plný úvazek):

	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Realitní činnost	410	380
Autobusová doprava	495	498
Počet zaměstnanců celkem	905	878

24 Provozní výnosy a náklady

Provozní náklady:

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Stavební služby	3,6	2,8
Stavební služby související se společnými podniky	8,6	-
Ostatní služby	14,1	8,3
Náklady na energie	0,1	0,1
Spotřeba materiálu	0,8	0,7
Ostatní daně a poplatky	0,4	0,6
Náklady na prodej zásob	0,5	0,4
Náklady na prodané pohonné hmoty	0,1	0,4
Auditorské honoráře	0,1	-
Ostatní	1,0	1,3
Provozní náklady celkem	29,3	14,6

Ostatní provozní výnosy:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn.	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Stavební služby se spřízněnými osobami	7	2,0	2,2
Stavební služby se společnými podniky	7	12,1	-
Zařízení prostor pro nájemce		1,4	0,8
Prodej služeb		1,4	1,4
Prodej pohonných hmot		0,2	0,4
Prodej zásob		0,4	0,3
Ostatní provozní výnosy		0,4	0,3
Výnosy z veřejné dopravy – dotace poskytnuté samosprávným krajem	(a)	0,1	0,1
Ostatní provozní výnosy celkem		18,0	5,4

(a) Dotace poskytnuté krajskou samosprávou se týkají kompenzace nákladů, které Skupině vznikly v důsledku provozování veřejné dopravy na základě smluv s Bratislavským samosprávným krajem.

<i>V mil. EUR</i>	2015	2014
Dotace regionální samosprávy - brutto	4,3	4,4
Náklady týkající se dotací regionální samosprávy:		
- Ostatní provozní náklady (včetně nákladů na pohonné hmoty)	(2,0)	(2,1)
- Zaměstnanecké požitky	(1,5)	(1,5)
- Odpisy a amortizace	(0,7)	(0,7)
Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy – dotace krajské samosprávy	0,1	0,1

25 Zisk/ztráta z prodeje majetku a dceřiných společností

V období 6 měsíců končícím 30. června 2015 prodala Skupina podíly v 6 dceřiných společnostech: 100% akcií společností AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o. a INLOGIS VI s.r.o., které byly k 31. prosinci 2014 vykázány jako dlouhodobý majetek držený za účelem prodeje (poznámka č. 14). Kromě toho prodala Skupina v období 6 měsíců končícím 30. června 2015 100% akcií společnosti Twin Capital s.r.o. a 50% akcií společnosti PHVH SOLUTIONS, s.r.o..

V období 6 měsíců končícím 30. června 2014 prodala Skupina podíl v 1 dceřině společnosti: 100% akcií společnosti CBC Development a. s.

Prodaný majetek a závazky, výnos z prodeje a zisk z prodeje:

<i>V mil. EUR</i>	2015	2014
Investice do nemovitostí v užívání	165,0	64,4
Odložená daňová povinnost	(11,4)	(4,7)
Vnější dluh	(129,0)	(34,2)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	84,7	1,8
Ostatní provozní kapitál	45,8	(0,4)
Čistá hodnota majetku	155,1	26,9
Zisk z prodeje dceřiných společností	12,5	3,6
Výnosy z prodeje dceřiných společností	167,6	30,5
Snížený o peněžní prostředky v dceřiných společnostech k datu transakce	(84,7)	(1,8)
Snížený o pohledávku z prodeje dceřině společnosti – dlouhodobou (poznámka č. 12 a)	(1,5)	-
Záloha na prodej dceřině společnosti z předchozího roku	(78,4)	-
Výnos z prodeje za peněžní prostředky k 30. červnu	3,0	28,7

26 Daně z příjmu

Daně z příjmu tvoří následující položky:

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Splatná daň	(1,8)	(0,5)
Odložená daň	(10,5)	(1,3)
Daň z příjmů – výnos/(náklad) za rok	(12,3)	(1,8)

Sesouhlasení mezi očekávanou a skutečnou výškou daně:

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Zisk před zdaněním	112,1	43,5
Teoretická daň při sazbě daně 20,89% (2014: 20,78%)	(23,4)	(9,0)
Daňový dopad neodčitelných položek a položek nepodléhajících dani:		
- Příjem nepodléhající zdanění	13,0	6,6
- Zdanitelné položky trvalého charakteru	1,9	(0,2)
Umoření a rozpuštění dříve nevykázané daňové ztráty	(2,9)	0,8
Daň zahrnutá v podílu na zisku nebo ztrátě společných podniků	0,5	-
Ostatní	(1,4)	-
Daň z příjmů – výnos/(náklad) za rok	(12,3)	(1,8)

26 Daně z příjmu (pokračování)

Skupina aplikuje sazbu 20,89% (2014: 20,78%) jako platnou daň pro výpočet výše teoretické daně, která se vypočítá jako vážený průměr sazeb platných na Slovensku (22% - v roce 2014 22%), v České republice, Polsku a Maďarsku (19% - v roce 2014 19%) a ve Velké Británii (20%), kde se nachází většina provozů Skupiny.

Rozdíly mezi IFRS a platnou legislativou způsobují vznik dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou majetku a závazků pro účely finančního výkaznictví a jejich daňovou základnou. Dopad pohybu těchto dočasných rozdílů je uveden níže.

<i>V mil. EUR</i>	Účtované na vrub/ve (pro- spěch) výkazu zisků a ztrát		30. červen 2014	1. leden 2015	Účtované na vrub/ve (pro- spěch) výkazu zisků a ztrát		Prodej dceřiných společností	Převod do majetku drženého k 30. červnu prodeji	30. červen 2015
Daňový dopad odpočítatelných / (zdanitelných) dočasných rozdílů									
Investice do nemovitostí	(39,9)	(6,6)	(46,5)	(38,2)	(11,1)	(8,2)		6,5	(51,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/ztráta	(1,4)	0,2	(1,2)	(1,1)	-	-		-	(1,1)
Daňová ztráta minulých období	6,2	5,1	11,3	10,1	(2,9)	-		(0,6)	6,6
Pozemky, budovy a zařízení	(1,6)	0,3	(1,3)	(1,6)	2,3	-		0,3	1,0
Ostatní	(0,5)	(0,2)	(0,7)	(0,7)	1,2	-		-	0,5
Čistý odložený daňový (závazek)	(37,2)	(1,2)	(38,4)	(31,5)	(10,5)	(8,2)		6,2	(44,0)

V kontextu nynější struktury Skupiny se daňové ztráty a daňové pohledávky z běžné daně jednotlivých společností ve Skupině nemohou započítat vůči závazkům z běžné daně a zdanitelnému zisku ostatních společností ve Skupině. Proto může vzniknout daňový závazek i v případě konsolidované daňové ztráty. Z tohoto důvodu se odložené daňové pohledávky a závazky vzájemně započítávají jenom tehdy, pokud se vztahují k témuž subjektu.

Skupina předpokládá, že po více než 12 měsících od data rozvahy vykryje odložená daňová povinnost ve výši 44,0 mil. EUR (k 31. prosinci 2014: 31,5 mil. EUR).

27 Kurzové zisky / (ztráty)

<i>V mil. EUR</i>	6 měsíců končících 30. června 2015	6 měsíců končících 30. června 2014
Bankovní úvěry – nerealizované k 30. červnu (27a)	1,0	0,6
Půjčky v rámci společnosti poskytnuté zahraničním operacím, které tvoří součásti čisté investice – nerealizované k 30. červnu (27a)	12,4	1,5
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – realizované během období	0,4	-
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – nerealizované k 30. červnu (27a)	1,6	(1,1)
Kurzové ztráty/(zisky)	15,4	1,0

28 Podmíněné závazky, závazky a provozní rizika

Daňová legislativa. Daňová a celní legislativa v zemích, kde Skupina působí, podléhá různým interpretacím a změnám, k nimž může docházet často. Příslušné orgány mohou zpochybnit interpretaci vedení uplatňovanou při transakcích a činnostech Skupiny. Skupina zahrnuje holdingové společnosti založené a působící v různých jurisdikcích. Daňové závazky Skupiny jsou stanoveny na základě předpokladu, že tyto holdingové společnosti nepodléhají dani ze zisku v jiných zemích. Tato interpretace příslušné legislativy může být zpochybněna, ale dopad takového zpochybnění v současné době nelze spolehlivě odhadnout; může však být významný pro finanční situaci nebo celkové operace Skupiny. Viz také poznámka č. 3.

Závazky z investiční výstavby. Smluvní povinnosti koupit, postavit nebo vybudovat investici do nemovitostí představovaly k 30. červnu 2015 částku 94,2 mil. EUR (k 31. prosinci 2014: 62,3 mil. EUR). Z této částky bude 33,2 mil. EUR financovaných externími úvěry. Skupina již v souvislosti s těmito závazky alokovala potřebné zdroje. Skupina je přesvědčená, že budoucí čisté příjmy a financování budou postačovat ke krytí těchto i podobných závazků.

29 Řízení finančních rizik

Řízení rizika ve Skupině je zaměřeno na následující finanční rizika: úvěrová rizika, tržní rizika (včetně změn směnných kurzů, rizik úrokové míry a cenového rizika), rizika likvidity, provozní rizika a právní rizika. Hlavním cílem funkce řízení rizika je určit limity rizik a následně zabezpečit, aby je rizika nepřekročila. Funkce řízení provozního rizika a právního rizika mají zabezpečit náležitě fungování interních předpisů a postupů minimalizujících tato rizika.

(i) Úvěrové riziko

Skupina je vystavená úvěrovému riziku, což znamená, že jedna strana smlouvy o finančním nástroji způsobí finanční ztrátu druhé straně tím, že nesplní svoji povinnost. Úvěrové riziko je důsledkem skutečnosti, že Skupina pronajímá nemovitosti na úvěr, a dalších transakcí s protistranami, při nichž vznikají finanční aktiva.

Maximální expozici Skupiny vůči úvěrovému riziku představuje účetní hodnota jejích finančních aktiv v konsolidované účetní závěrce. Skupina nemá žádnou významnou mimorozvahovou expozici vůči úvěrovému riziku, neboť neposkytla finanční záruky ani přísliby půjčky jiným stranám.

Skupina strukturuje úroveň úvěrového rizika, jemuž je vystavená, stanovením limitů akceptovatelného rizika v souvislosti s protistranami nebo skupinami protistran. Vedení pravidelně schvaluje limity úvěrového rizika. Rizika se cyklicky monitorují a jednou za rok se posuzují.

Vedení má zavedené dodatečné postupy na zabezpečení pohledávek z obchodního styku v souvislosti s pronájmem. Na zajištění svých pohledávek z pronájmu používá Skupina systém požadovaných bankovních záruk nebo finančních vkladů v závislosti na ratingu nájemce.

Vedení Skupiny posuzuje stáří neuhrazených zůstatků na účtech pohledávek z obchodního styku a sleduje zůstatky po lhůtě splatnosti. Vedení proto považuje za vhodné poskytovat informace o věkové struktuře a další informace o úvěrovém riziku tak, jak je uvedeno v poznámce 13.

Finanční nástroje podléhající započítání, vymahatelnému vzorovému započítání a podobným postupům k 30. červnu 2015:

	Brutto částka před vzájemným započítáním v rozvaze a)	Brutto částka započítaná v rozvaze b)	Čistá částka po vzájemném započítání v rozvaze c) - a) - b)	Částky podléhající započítání a podobným postupům, které nebyly vzájemně započítané v rozvaze		
				Finanční nástroje d)	Přijátá peněžní jistina e)	Čistá částka vystavená riziku c) - d) - e)
<i>V mil. EUR</i>						
Aktiva						
Pohledávky z obchodního styku	1,8	-	1,8	1,1	0,7	-
Pasiva						
Přijátá peněžní zábezpeka vykázaná v rámci závazků z obchodního styku a ostatních závazků	0,7	-	0,7	0,7	-	-

29 Řízení finančních rizik (pokračování)

Finanční nástroje podléhající započítání, vymahatelnému vzorovému započítání a podobným postupům k 31. prosinci 2014:

V mil. EUR	Brutto částka před vzájemným započítáním v rozvaze a)	Brutto částka započítaná v rozvaze b)	Čistá částka po vzájemném započítání v rozvaze c) - a) - b)	Částky podléhající započítání a podobným postupům, které nebyly vzájemně započítané v rozvaze		
				Finanční nástroje d)	Přijátá peněžní jistina e)	Čistá částka vystavená riziku c) - d) - e)
Aktiva						
Pohledávky z obchodního styku	4,5	-	4,5	2,3	2,2	-
Pasiva						
Přijátá peněžní zábezpeky vykázaná v rámci závazků z obchodního styku a ostatních závazků	2,2	-	2,2	2,2	-	-

Podle všeobecných podmínek smluv s klienty Skupina požaduje buď peněžní zábezpeku, nebo bankovní záruku ve prospěch Skupiny, aby zabezpečila vymahatelnost pohledávek. Skupina každoročně posuzuje částku zabezpečenou peněžní jistinou nebo bankovní zárukou. Skupina má právo započítat částky po lhůtě splatnosti vůči jistině nebo částce čerpané pod bankovní zárukou.

Částky ve sloupcích (d) a (e) ve shora uvedených tabulkách jsou limitovány výší rizika uvedenou ve sloupci (c) za každý finanční nástroj, aby se zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnocena.

Koncentrace úvěrového rizika

Co se týče bank a finančních institucí, Skupina spolupracuje jen s těmi, které mají vysoký rating nezávislých agentur. Skupina má vklady v 30 bankách (2014: 29 bank), ale 59% (2014: 90%) zůstatků na účtech peněžních prostředků k 30. červnu 2015 připadalo na 6 významných bank. Vedení Skupiny považuje koncentraci úvěrového rizika v souvislosti se zůstatky na účtu peněžních prostředků s bankami za akceptovatelnou. Analýza podle úvěrové kvality (rating banky) je uvedena v poznámce č. 15.

(ii) Tržní riziko

Skupina je vystavená tržnímu riziku. Tržní riziko vzniká v souvislosti s otevřenými pozicemi (a) v zahraniční měně, (b) úročeným majetkem a závazky a (c) podílovými investicemi, z nichž všechny jsou vystaveny všeobecným i specifickým pohybům na trhu.

Měnové riziko. Vzhledem k pokračující expanzi do zemí střední a východní Evropy je si vedení vědomé zvyšující se míry expozice vůči kurzovému riziku v důsledku rizika různých měn, zejména české koruny, polského zlotého, britské libry a maďarského forintu. Kurzové riziko vzniká v důsledku budoucích obchodních transakcí a majetku a závazků vykázaných v cizí měně, která není funkční měnou příslušného subjektu. Z tohoto důvodu byly přijaty interní zásady a procesy řízení tohoto rizika. Vedení sestavilo zásady, které vyžadují, aby společnosti ve Skupině řídily kurzové riziko ve spolupráci s finančním oddělením Skupiny. Na řízení kurzového rizika spojeného s budoucími obchodními transakcemi a vykázaným majetkem a závazky používají společnosti ve Skupině forwardové smlouvy realizované ve spolupráci s finančním oddělením Skupiny. Z tohoto důvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojů, které slouží k minimalizaci kurzových ztrát. Kromě toho má k náležitému řízení peněžních prostředků a zabránění ztrát sloužit portfolio peněžních prostředků, které je rozloženo do různých zemí.

Finanční závazky vyplývající z měnových a úrokových derivátů představují 1,1 mil. EUR (2014: 3,0 mil. EUR).

29 Řízení finančních rizik (pokračování)

Úrokové riziko. Skupina je vystavená riziku fluktuace tržních úrokových měr, které ovlivňuje její finanční pozici a peněžní toky. Riziko úrokové míry, kterému je Skupina vystavená, vzniká v souvislosti s dlouhodobými úvěry. Úvěry s proměnlivými úrokovými mírami vystavují Skupinu úrokovému riziku, které je částečně vyrovnané peněžními prostředky s variabilním úrokem. Následující tabulka sumarizuje úrokové riziko, jemuž je Skupina vystavena. Tabulka prezentuje agregované hodnoty finančního majetku a závazků Skupiny v účetní hodnotě, kategorizované podle smluvního data přecenění smluvního úroku, nebo data splatnosti, podle toho, která z těchto alternativ nastane dříve.

<i>V mil. EUR</i>	Méně než 12 měsíců	Více než 12 měsíců	Celkem
30. června 2015			
Monetární finanční majetek celkem	148,6	16,1	164,7
Monetární finanční závazky celkem	(489,0)	(151,1)	(640,1)
Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 30. červnu 2014	(340,4)	(135,0)	(475,4)
31. prosince 2014			
Monetární finanční majetek celkem	183,5	16,7	200,2
Monetární finanční závazky celkem	(499,1)	(106,1)	(605,2)
Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2014	(315,6)	(89,4)	(405,0)

Úrokové riziko Skupiny souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami (poznámka 18). Úvěry a půjčky s variabilní úrokovou sazbou vystavují Skupinu riziku změny úrokové sazby peněžních toků. Úvěry a půjčky s fixní úrokovou sazbou vystavují Skupinu riziku reálné hodnoty úrokové sazby.

Skupina přijala zásadu ve vybraných případech fixovat úrokovou míru úvěrů s variabilní sazbou. Skupina přitom uzavírá úrokové swapy, kde souhlasí s výměnou (v předem specifikovaných intervalech) rozdílu mezi částkou vyplývající z fixní sazby a částkou vyplývající z variabilní úrokové sazby, které se vypočítávají z dohodnuté hypotetické částky jistiny. K 30. červnu 2015, stejně jako v předcházejícím roce, je po zohlednění dopadu úrokových swapů a dohodnutých nejvyšších sazeb (caps) zhruba 9% bankovních úvěrů Skupiny úročených fixní úrokovou sazbou (2014: 15%). Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky i závazky z obchodního styku a ostatní závazky nejsou úročené a mají splatnost méně než jeden rok, a proto se předpokládá, že s tímto finančním majetkem a závazky není spojené žádné riziko úrokové míry.

Vedení Skupiny monitoruje riziko úrokové míry Skupiny na měsíční bázi. Zásady řízení rizika úrokové míry čtvrtletně schvaluje představenstvo Skupiny. Vedení analyzuje míru rizika úrokové míry, jemuž je Skupina vystavená, dynamicky. Vytváří simulace různých scénářů, v nichž se zohledňuje refinancování, obnova současných pozic a alternativní zdroje financování. Na základě těchto scénářů Skupina vypočítá dopad dané změny úrokové míry. Scénáře se připravují jen pro ty závazky, které představují významné úročené pozice. Simulace se uskutečňují měsíčně s cílem ověřit, že maximální potenciální ztráta je v rozmezí stanoveném vedením.

Pohledávky a závazky z obchodního styku (s výjimkou vkladů nájemců) nejsou úročené a mají splatnost do jednoho roku.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované jako riziko, že účetní jednotka bude mít problémy s plněním povinností souvisejících s finančními závazky.

Následující tabulka uvádí závazky k 30. červnu 2015 a k 31. prosinci 2014 podle smluvní doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky. Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částek zahrnutých do konsolidované rozvahy, kde jsou částky založené na diskontovaných peněžních tocích.

29 Řízení finančních rizik (pokračování)

Jestliže splatná část závazku není fixovaná, stanoví se zveřejněná částka na základě podmínek existujících k datu vykazování. Platby v cizí měně jsou konvertované s použitím aktuálního směnného kurzu na konci příslušného účetního období.

Analýza splatnosti finančních závazků k 30. červnu 2015:

<i>V mil. EUR</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Závazky					
Úvěry a půjčky (jistina – poznámka č. 18)	35,6	123,8	357,6	72,7	589,7
Úvěry a půjčky (budoucí nákladové úroky)	16,7	17,5	37,7	1,6	73,5
Finanční leasing (poznámka č. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finanční závazky - krátkodobé (poznámka č. 19)	43,1	-	-	-	43,1
Deriváty a ostatní finanční nástroje	1,6	-	-	-	1,6
Kapitálové závazky vůči společným podnikům (poznámka č. 10)	10,0	-	-	-	10,0
Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem	107,0	141,3	395,3	80,0	723,6

Analýza splatnosti finančních závazků k 31. prosinci 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Závazky					
Úvěry a půjčky (jistina – poznámka č. 18)	44,4	85,8	292,6	121,3	544,1
Úvěry a půjčky (budoucí nákladové úroky)	15,6	17,5	34,6	4,6	72,3
Finanční leasing (poznámka č. 19)	-	-	-	5,4	5,4
Finanční závazky - krátkodobé (poznámka č. 19)	52,7	-	-	-	52,7
Deriváty a ostatní finanční nástroje	3,0	-	-	-	3,0
Kapitálové závazky vůči společným podnikům (poznámka č. 10)	10,0	-	-	-	10,0
Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem	125,7	103,3	327,2	131,3	687,5

Představenstvo průběžně posuzuje tříletou pohyblivou prognózu peněžních toků pro hlavní realitní činnost na konsolidované bázi (bez provozování autobusové dopravy). Předpovědi na druhou polovinu roku 2015 a první polovinu roku 2016 poukazují na pozitivní peněžní toky Skupiny ve výši cca 124,5 mil. EUR (2014: 121,5 mil. EUR). Spolu se stávajícími zůstatky na účtech peněžních prostředků bude tato částka dostatečná na pokrytí výše uvedených finančních závazků Skupiny v roce 2015. Kromě toho Skupina dokázala od 30. června do data schválení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky zajistit další bankovní úvěry ve výši 94,2 mil. EUR a má navíc k dispozici dalších 184,1 mil. EUR v rámci poskytnutých, avšak nečerpaných vázaných úvěrech. Představenstvo je přesvědčeno, že peněžní pozice Skupiny jí umožňuje nadále hledat nové příležitosti na vybraných trzích.

Od 30. června do data schválení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky Skupina podepsala další úvěrové smlouvy na celkovou částku 235,3 mil. EUR, z níž nové úvěry na refinancování stávajících bankovních úvěrů představují 71,9 mil. EUR a nové úvěry na financování rozvojových aktivit Skupiny 163,4 mil. EUR.

30 Řízení kapitálu

Záměrem Skupiny při řízení kapitálu je zabezpečit schopnost Skupiny nepřetržitě pokračovat v činnosti tak, aby byla schopna zajistit návratnost pro akcionáře a přínosy pro další vlastníky, udržet optimální kapitálovou strukturu a snížit náklady na kapitál. Skupina může upravit výšku dividend vyplacených akcionářům, vrátit kapitál akcionářům, emitovat nové akcie nebo prodat majetek a snížit dluh, aby udržela, resp. upravila strukturu kapitálu.

Stejně jako ostatní společnosti v daném oboru i Skupina monitoruje kapitál na bázi (upravené) čisté hodnoty majetku. Skupina vypočítává čistou hodnotu majetku (upravenou) následovně:

V mil. EUR	Pozn.	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Vlastní jmění připadající na vlastníky HB Reavis Holding S.à r.l.		988,0	914,8
Upravené o			
Plus: Závazky z odložené daně z příjmů	14, 26	50,2	51,3
Plus: Závazky z obchodního styku a ostatní závazky vůči spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	-	-
Minus: Pohledávky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	(14,2)	(2,4)
Čistá hodnota majetku (upravená)		1.024,0	963,7

Skupina rovněž řídí poměr čistého dluhu. Tento poměr je definovaný jako poměr mezi úročenými závazky vůči třetím stranám bez ostatních dluhů (poznámka č. 18a) minus peněžní prostředky a celkovým majetkem Skupiny. V roce 2015 bylo strategií Skupiny udržet poměr čistého dluhu v rozpětí 30-35% (2014: 30-35%). Jak je uvedeno v následující tabulce, tento poměr byl k 30. červnu 2015 a na konci roku 2014 mírně pod cílovou hranicí. Vedení Skupiny je přesvědčené, že tato pozice poskytuje Skupině konzervativní předpoklady pro to, aby pokračovala v hledání nových rozvojových příležitostí.

V mil. EUR	30. červen 2015	31. prosinec 2014
Bankovní úvěry snížené o peněžní prostředky	518,5	479,1
Majetek celkem	1.829,7	1.806,1
Čistý dluhový poměr	28,35%	26,5%

31 Odhad reálné hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používat oceňovací metody, pro něž je k dispozici dostatečné množství údajů, maximalizovat použití zjistitelných vstupů a minimalizovat použití nezjistitelných vstupů. Míra podrobnosti zveřejnění závisí na zjistitelnosti použitých vstupů.

Pro tento účel IFRS 13 zavádí hierarchii, která dělí vstupy do tří úrovní:

- Kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro identický majetek a závazky (Úroveň 1).
- Vstupy jiné než kotované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit pro daný majetek a závazky buď přímo (t.j. jako ceny), nebo nepřímo (t.j. odvozené od cen) (Úroveň 2).
- Vstupy pro majetek a závazky, které nejsou založené na zjistitelných tržních údajích (t.j. nezjistitelné vstupy).

i) Investice do nemovitostí

Následující tabulka prezentuje investice Skupiny do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou:

V mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí – ocenění získané k 30. červnu 2015	-	-	1.589,5	1.589,5
Investice do nemovitostí – ocenění získané k 31. prosinci 2014	-	-	1.550,5	1.550,5

Investice do nemovitostí na úrovni 3 se oceňují reálnou hodnotou s použitím metody diskontovaných peněžních toků, výnosové metody, metody zůstatkové hodnoty, porovnávací metody a reálné hodnoty při akvizici/prodeji (pořizovací cena) v případě majetku, který byl pořizován/držen na prodej buď v termínu blízkém k datu rozvahy, nebo jestliže nejsou k dispozici spolehlivé porovnatelné údaje a vedení při stanovení reálné hodnoty uplatní svůj úsudek a zkušenosti. Oceňovací metody pro úroveň 3 jsou popsány v poznámce č. 3.

31 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Kvantitativní informace o ocenění reálnou hodnotou při použití nezjistitelných vstupů:

Správa majetku a řízení investic

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 30. červnu 2015 (v mil. EUR)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2014 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 30. června 2015	Rozpětí 31. prosince 2014
Slovensko						
Administrativní prostory	Diskontované peněžní toky	273,4	272,6	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	134,0 – 195,0 7,15% - 9,00% 6,9% - 8,0%	133,0 – 195,0 7,15% - 8,75% 6,9% - 8,0%
Administrativní prostory	Cena transakce	-	22,0	-	-	-
Maloobchodní prostory	Diskontované peněžní toky	31,9	31,9	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	238,0 8,25% 7,75%	240,0 8,25% 7,75%
Maloobchodní prostory	Cena transakce	-	132,0	-	-	-
Logistika	Diskontované peněžní toky	62,0	63,9	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	47,0 – 52,0 8,50% - 10,0% 8,00% - 8,50%	50,0 – 53,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,0%
Celkem		367,3	522,4			
Česká republika						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	105,7	55,8	Prům. roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	166,0 – 179,0 6,85% - 7,75%	180,0 6,9%
Logistika	Metoda přímé kapitalizace	38,9	40,7	Prům. roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	49,0 – 54,0 8,50% - 9,75%	55,0 – 60,0 8,0% - 9,75%
Celkem		144,6	96,5			
Polsko						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	344,4	244,0	Prům. roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	187,0 – 223,0 5,85% - 7,00%	187,0 – 220,0 6,25% - 7,25%
Celkem		344,4	244,0			
Maďarsko						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	42,1	33,9	Prům. roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	162,0 7,25%	147,0 7,5%-8,25%
Celkem		42,1	33,9			
Celkem za segment		898,4	896,8			

31 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Realizovaná a připravovaná výstavba

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 30. červnu 2015 (v mil. EUR)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2014 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 30. června 2015	Rozpětí 31. prosince 2014
Slovensko						
Administrativní prostory, Administrativní a maloobchodní prostory	Zůstatková cena	132,7	149,0	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	316,8	347,7
	Porovnávací metoda	-	0,5	Míra kapitalizace	7,00% - 7,25%	7,1% - 8,5%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	54,8	-	Prům. roční nájemné v EUR za m ²	175,0	-
Maloobchodní prostory	Cena transakce	-	11,0	Míra kapitalizace	6,75%	-
Celkem		187,5	160,5			
Česká republika						
Administrativní prostory	Zůstatková cena	-	49,9	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	-	46,9
				Míra kapitalizace	-	7,25%-7,5%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	11,1	11,1	Prům. roční nájemné v EUR za m ²	149,0	168,0
				Míra kapitalizace	8,46%	8,35%
Maloobchodní prostory	Zůstatková cena	39,8	23,5	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	83,0	45,0
	Požizovací cena	0,1	0,1	Míra kapitalizace	6,75% - 7,25%	7,0%
					-	-
Logistika	Zůstatková cena	1,8	1,8	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	1,5	1,5
	Porovnávací metoda	3,1	5,1	Míra kapitalizace	8,5%	8,5%
					-	-
Celkem		55,9	91,5			
Polsko						
Administrativní prostory	Zůstatková cena	181,3	206,6	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	171,5	174,6
				Míra kapitalizace	6,25%-6,50%	6,25%-6,75%
Administrativní prostory	Požizovací cena	2,2	1,3		-	-
Celkem		183,5	207,9			
Velká Británie						
	Požizovací cena*	-	39,2		-	-
Administrativní prostory	Zůstatková cena	202,0	109,1	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	98,7	67,3
				Míra kapitalizace	4,75%	4,75%
Celkem		202,0	148,3			

31 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 30. červnu 2015 (v mil. EUR)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2014 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 30. června 2015	Rozpětí 31. prosince 2014
Maďarsko						
Administrativní prostory	Požizovací cena*	14,9	7,5	-	-	-
Celkem		14,9	7,5			
Celkem za segment		643,8	615,7			
Vedlejší činnosti						
Logistika	Porovnávací metoda	39,8	38,0	Cena v EUR za m ²	6,24-17,60	5,90-17,50
Celkem za segment		39,8	38,0			

* Náklady na projekt v Maďarsku představují kupní cenu před skončením období 6 měsíců končícího 30. června 2015, která se rovná reálné hodnotě k 30. červnu 2015. Náklady na projekty ve Velké Británii a Maďarsku představují kupní cenu před skončením roku, která se rovná reálné hodnotě k 31. prosinci 2014.

Citlivost ocenění na odchylky významných vstupních parametrů, které nevycházejí z tržních údajů

Snížení odhadu ročního nájemného by snížil reálnou hodnotu. Zvýšení diskontní sazby a míry kapitalizace (použité pro konečnou hodnotu diskontovaných peněžních toků a pro metodu přímé kapitalizace) by snížilo reálnou hodnotu.

Mezi těmito vstupními parametry existuje vzájemný vztah, protože jsou částečně podmíněné tržními úrokovými sazbami. Viz poznámka č. 3 týkající se kvantitativní analýzy citlivosti.

Proces oceňování

Ocenění nemovitostí se uskutečňuje dvakrát za rok na základě posudků zpracovaných nezávislými a kvalifikovanými znalci.

Tyto posudky vycházejí z:

- informací poskytnutých společnostmi, jako např. současné nájemné, podmínky nájemních smluv, poplatky za služby, kapitálové výdaje, atd. Tyto informace se odvozují ze systémů finančního a majetkového řízení a podléhají celkovému kontrolnímu prostředí společnosti.
- předpokladů a oceňovacích modelů použitých znalci – tyto předpoklady zpravidla vycházejí z tržních informací, jako jsou např. míra výnosnosti a diskontní sazby. Jsou založené na profesionálním úsudku a tržních údajích. Všeobecně se pro majetek generující zisk používají metody diskontovaných peněžních toků a metoda přímé kapitalizace, pro nedokončené investice se používá metoda zůstatkové hodnoty, a porovnávací metoda se uplatňuje u vedlejšího majetku a u pozemkového fondu.

Informace poskytnuté znalcům – a rovněž předpoklady a oceňovací modely, které znalci použijí – posuzuje oddělení controllingu a finanční ředitel ('CFO'). Patří sem i sledování a posouzení pohybů reálné hodnoty v daném období.

ii) Finanční nástroje

Reálná hodnota finančních nástrojů je částka, za kterou by nástroj mohl být vyměněn v rámci běžné transakce mezi stranami, které mají o transakci zájem (kromě nuceného prodeje nebo likvidace), a která je v nejlepším případě podložena kotovanými cenami na aktivním trhu. Reálnou hodnotu finančního nástroje odhaduje Skupina s použitím dostupných tržních informací, pokud jsou k dispozici, a vhodných oceňovacích metod popsanych níže. Při interpretování tržních údajů pro stanovení odhadu reálné hodnoty je však potřebné uplatnit i úsudek.

Finanční majetek účtovaný uměřovanou hodnotou. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou zpravidla představuje i jejich účetní hodnotu. Odhad reálné hodnoty nástrojů s fixní úrokovou sazbou je založený na odhadu budoucích peněžních toků, o nichž se předpokládá, že budou přijaty a budou diskontované současnou úrokovou sazbou vztahující se na nové nástroje s podobným úvěrovým rizikem a zůstatkovou splatností. Použité diskontní sazby závisí na úvěrovém riziku protistrany.

31 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Závazky oceněné umořovanou hodnotou. Za předpokladu, že většina úvěrů má variabilní úrokovou sazbu a že vlastní úvěrové riziko Skupiny se podstatně nezměnilo, se účetní umořovaná hodnota přibližně rovná jejich reálné hodnotě. Reálná hodnota závazků splatných na požádání nebo po výpovědní lhůtě („závazky na požádání“) se odhaduje jako hodnota splatná na požádání, diskontovaná od prvního dne, kdy je možné požádat o zaplacení. Diskontní sazba činila 2,29% p.a. (2014: 2,51% p.a.). Viz poznámka č. 18, která se týká odhadu reálných hodnot úvěrů a půjček (pro krátkodobé úvěry se použijí vstupy Úrovně 2, pro dlouhodobé úvěry vstupy Úrovně 3). Účetní hodnoty závazků z obchodního styku a ostatních závazků se přibližně rovnají jejich reálným hodnotám.

Finanční deriváty. Reálná hodnota derivátů vychází z kotací bank a považuje se za ocenění na Úrovní 2.

32 Sesouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění

Pro účely oceňování klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazování a ocenění*, finanční majetek do následujících kategorií: (a) úvěry a pohledávky; (b) finanční majetek k dispozici na prodej; (c) finanční majetek držný do splatnosti (d) finanční majetek v reálné hodnotě s vlivem na zisk nebo ztrátu („FVTPL“). Finanční majetek v reálné hodnotě s vlivem na zisk nebo ztrátu má dvě podkategorie: (i) majetek takto označený při prvotním vykazování, a (ii) majetek označený jako držný pro obchodování.

Všechna finanční aktiva Skupiny náležejí do kategorie „Úvěry a pohledávky“, s výjimkou finančních derivátů, které jsou klasifikovány jako držené za účelem prodeje, a pohledávky typu „earn-out“ (poznámka č. 11), která je klasifikována jako „Finanční majetek k dispozici na prodej“. Všechny finanční závazky Skupiny jsou v účetnictví vedeny v zůstatkové hodnotě, s výjimkou finančních derivátů klasifikovaných jako držené za účelem obchodování (poznámka č. 19).

33 Konsolidované strukturované subjekty

Skupina má v držení méně než 50% hlasovacích práv v plně konsolidované dceřiné společnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, tj. Fondu (poznámka č. 1). Skupina ovládá tuto dceřinou společnost prostřednictvím smlouvy o správě majetku uzavřené s generálním partnerem Fondu, společností HB Reavis Investment Management S.à r.l. Pozice Skupiny vzhledem k čistým aktivům tohoto Fondu by neměla klesnout pod 25%.

Skupina vydala dvě tranše dluhopisů prostřednictvím HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. zapsané v Polsku, 1 tranši dluhopisů prostřednictvím HB REAVIS Finance SK s. r. o. zapsané na Slovensku a 1 tranši dluhopisů prostřednictvím HB REAVIS Finance SK II s. r. o., rovněž zapsané na Slovensku. Tyto jednotky byly konsolidovány jako kdyby jejich stoprocentním vlastníkem byla Skupina, byly zřízeny pro potřeby Skupiny a Skupina je exponována prostřednictvím svého stoprocentního vlastnického podílu a stávajících záruk za závazky jednotek v podstatě vůči všem rizikům a přínosům. Skupina ručí za všechny závazky těchto subjektů, které představují emitované dluhopisy v částkách 111,0 mil. PLN a 36,6 mil. EUR (poznámka č. 18).

34 Události po datu rozvahy

Mezi 30. červnem 2015 a dnem schválení této zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrky k jejímu vydání Skupina refinancovala částku 1,0 mil. EUR z položky „Krátkodobé úvěry a půjčky“ k 30. červnu 2015.

Kromě uvedených událostí nedošlo po skončení daného období k žádným významným událostem, které by měly významný vliv na tuto zkrácenou konsolidovanou mezitímní účetní závěrku a její pochopení.