

**HB Reavis Holding S.à r.l.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
k 31. prosinci 2013**

# Obsah

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK UKONČENÝ 31. PROSINCE 2013

Konsolidovaná rozvaha .....	62
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního souhrnného zisku .....	63
Konsolidovaný výkaz změn ve vlastním jmění .....	64
Konsolidovaný výkaz peněžních toků .....	65

#### Poznámky ke konsolidované účetní závěrce

1	Skupina HB REAVIS a její činnosti .....	66
2	Souhrn významných účetních zásad a metod .....	67
3	Významné účetní odhady a předpoklady při aplikaci účetních postupů .....	80
4	Aplikace nových vydaných standardů a interpretací .....	82
5	Nové účetní standardy .....	84
6	Segmentální analýza .....	85
7	Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami .....	92
8	Dlouhodobý hmotný majetek .....	94
9	Investice do nemovitostí .....	96
10	Společně kontrolované subjekty .....	97
11	Pohledávky a úvěry .....	97
12	Ostatní dlouhodobý majetek .....	98
13	Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky .....	99
14	Majetek klasifikovaný jako držený na prodej .....	102
15	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	102
16	Základní jmění .....	103
17	Úvěry a půjčky .....	103
18	Závazky z obchodního styku a ostatní závazky .....	107
19	Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí .....	108
20	Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí .....	109
21	Výnosy z provozování veřejné dopravy .....	109
22	Zaměstnanecké požitky .....	109
23	Provozní výnosy a náklady .....	110
24	Zisk/ztráta z prodeje majetku .....	111
25	Výnosové a nákladové úroky .....	111
26	Daň z příjmů .....	112
27	Kurzové zisky / (ztráty) .....	113
28	Podmíněné závazky a provozní rizika .....	113
29	Akvizice dceřiných společností (pořízení majetku) .....	114
30	Řízení finančního rizika .....	114
31	Řízení kapitálu .....	118
32	Odhad reálné hodnoty .....	118
33	Odsouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění .....	122
34	Události po datu rozvahy .....	123

## ZPRÁVA AUDITORA

Partnerem společnosti HB Reavis Holding S.à r.l.:

### Zpráva ke konsolidované účetní závěrce

Uskutečnili jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jejich dceřiných společností, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2013 a konsolidovaných výkazů zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků, změn ve vlastním jmění a peněžních toků za rok, který skončil k uvedenému datu, a ze souhrnu významných účetních postupů a dalších vysvětlujících informací.

### Zodpovědnost Managementu za konsolidovanou účetní závěrku

Management je zodpovědný za sestavení konsolidované účetní závěrky a její objektivní prezentaci v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví platnými v Evropské unii a za interní kontroly, které Management považuje za potřebné pro sestavení účetní závěrky, která neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby.

### Zodpovědnost auditora

Naší zodpovědností je vyjádřit názor na tuto konsolidovanou účetní závěrku, který vychází z výsledků našeho auditu. Audit jsme uskutečnili v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy platnými v Lucembursku podle "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podle těchto standardů máme dodržovat etické požadavky, naplánovat a vykonat audit tak, abychom získali přiměřené ujištění, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Součástí auditu je uskutečnění postupů pro získání auditorských důkazů o sumách a údajích vykázaných v konsolidované účetní závěrce. Zvolené postupy závisí na rozhodnutí auditora, včetně posouzení rizika významných nesprávností v konsolidované účetní závěrce, ať už v důsledku podvodu nebo chyby. Při posuzování tohoto rizika auditor bere v úvahu interní kontrolu relevantní pro sestavení a objektivní prezentaci konsolidované účetní závěrky, aby mohl navrhnout auditorské postupy vhodné za daných okolností, nikoliv ale za účelem vyjádření názoru na účinnost interní kontroly účetní jednotky. Audit dále obsahuje zhodnocení vhodnosti použitých účetních zásad a účetních metod a přiměřenosti významných účetních odhadů uskutečněných Managementem, jakož i zhodnocení prezentace konsolidované účetní závěrky jako celku.

Jsme přesvědčeni, že auditorské důkazy, které jsme získali, jsou dostatečným a vhodným východiskem pro náš názor.

### Názor

Podle našeho názoru vyjadřuje konsolidovaná účetní závěrka objektivně ve všech významných souvislostech finanční situaci společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jejich dceřiných společností k 31. prosinci 2013 a výsledek jejich hospodaření a peněžní toky za rok, který skončil k uvedenému datu, v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví platnými v Evropské unii.

### Zpráva k ostatním právním a regulačním požadavkům

Zpráva managementu, za kterou je zodpovědný Management, je konzistentní s konsolidovanou finanční závěrkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Zastoupený

Luxemburg, 7.května 2014

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
<b>AKTIVA</b>			
<b>Stálá aktiva</b>			
Dlouhodobý hmotný majetek	8	25,9	31,5
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	9	648,4	691,2
Investice do nemovitostí - rozestavěné	9	607,9	515,6
Nehmotný majetek		1,7	2,1
Pohledávky a úvěry	7, 11	16,1	11,8
Odložená daňová pohledávka	26	8,0	13,4
Ostatní stálá aktiva	12	3,6	1,1
<b>Stálá aktiva celkem</b>		<b>1 311,6</b>	<b>1 266,7</b>
<b>Oběžná aktiva</b>			
Majetek klasifikovaný jako určený na prodej	14	122,8	78,0
Zásoby		3,8	3,9
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	7, 13	42,7	38,9
Deriváty a jiný finanční majetek		-	0,2
Zálohy na daň		-	4,0
Ostatní majetek		1,6	1,1
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	47,6	47,6
		<b>95,7</b>	<b>95,7</b>
<b>Oběžná aktiva celkem</b>		<b>218,5</b>	<b>173,7</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 530,1</b>	<b>1 440,4</b>
<b>VLASTNÍ JMĚNÍ</b>			
Základní jmění (12 500 akcií v hodnotě 1 EUR za akcií)	16	-	-
Emisní ážio	16	651,2	660,6
Nerozdělený zisk		196,8	117,6
Rezerva z kurzových rozdílů	2.3	(8,7)	0,5
Vlastní jmění připadající na vlastníky Společnosti		839,3	778,7
Podíl menšinových vlastníků		18,3	17,5
<b>VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>		<b>857,6</b>	<b>796,2</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Úvěry a půjčky	7, 0	382,1	349,6
Odložený daňový závazek	26	45,2	71,2
Ostatní závazky	7, 18	12,9	15,6
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>440,2</b>	<b>436,4</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky přímo související s majetkem určeným na prodej	14	79,5	33,1
Úvěry a půjčky	7, 0	84,9	104,9
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	7, 18	41,2	44,2
Výnosy budoucích období	18	13,6	13,2
Splatná daň z příjmů		13,1	12,4
		<b>152,8</b>	<b>174,7</b>
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>232,3</b>	<b>207,8</b>
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>672,5</b>	<b>644,2</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>		<b>1 530,1</b>	<b>1 440,4</b>

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění a byla podepsaná jménem HB Reavis Holding S.à r.l. dne 30. dubna 2014. Partneři jsou oprávněni upravit tuto konsolidovanou účetní závěrku po jejím vydání.

Michaěl Watrin  
Manažer A

Jiří Hrbáček  
Manažer B

Pavel Trenka  
Manažer B

Doprovodné poznámky na stranách 66 až 123 jsou neoddělitelnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
Pronájem a podobný příjem z investic do nemovitostí	19	75,7	69,3
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	20	(24,0)	(20,8)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>		<b>51,7</b>	<b>48,5</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	9	68,5	45,5
Výsledek z prodeje nemovitostí	24	12,3	-
Výnosy z provozování veřejné dopravy	21	13,7	13,4
Ostatní provozní zisk	7, 23	12,5	12,2
Zaměstnanecké požitky	7, 22	(16,0)	(12,0)
Náklady na pohonné hmoty		(3,0)	(3,3)
Odpisy a amortizace		(3,9)	(5,3)
Ostatní provozní náklady	23	(32,8)	(34,1)
<b>Provozní zisk</b>		<b>103,0</b>	<b>64,9</b>
Výnosové úroky	7, 25	1,0	0,7
Nákladové úroky	7, 25	(15,2)	(13,0)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	27	(8,6)	6,9
Ostatní finanční výnosy		0,2	4,1
Ostatní finanční náklady		(1,5)	(1,0)
<b>Finanční náklady netto</b>		<b>(24,1)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>78,9</b>	<b>62,6</b>
Náklad ze splatné daně	26	(2,2)	(1,5)
Výnos/(náklad) z odložené daně	26	3,3	(7,9)
<b>Daň z příjmů</b>		<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>
<b>Čistý zisk za účetní období</b>		<b>80,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Ostatní souhrnný zisk / (ztráta)</b>			
<i>Položky, které mohou být následně překlasifikovány do výkazu zisků a ztrát:</i>			
Přepočet zahraničních subjektů na měnu prezentace	2.3	(9,2)	3,0
<b>Celkový souhrnný výsledek za účetní období</b>		<b>70,8</b>	<b>56,2</b>
<b>Čistý zisk připadající na:</b>			
- Vlastníky společnosti		79,2	53,0
- Vlastníky s menšinovým podílem		0,8	0,2
<b>Zisk za období</b>		<b>80,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Celkový souhrnný výsledek připadající na:</b>			
- Vlastníky společnosti		70,0	56,0
- Vlastníky menšinových podílů		0,8	0,2
<b>Celkový souhrnný výsledek za účetní období celkem</b>		<b>70,8</b>	<b>56,2</b>

Doprovodné poznámky na stranách 66 až 123 jsou neoddelitelnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

V mil. EUR	Poznámka	Případající na vlastníky společnosti					Podíl menšinových vlastníků	Vlastní jmění celkem
		Zákl. jmění (Pozn.16)	Emisní ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdílů	Spolu		
<b>Stav k 1. lednu 2012</b>		-	643,6	78,4	(2,5)	719,5	17,3	736,8
Zisk za účetní období		-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatní souhrnný zisk		-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
<b>Celkový souhrnný zisk</b>		-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníků	16	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Distribuce vlastníkům	16	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
<b>Stav k 31. prosinci 2012</b>		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účetní období		-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatní souhrnné ztráty		-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
<b>Celkový souhrnný zisk</b>		-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Distribuce vlastníkům	16	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
<b>Stav k 31. prosinci 2013</b>		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Zisk před zdaněním		78,9	62,6
Úpravy o:			
Odpisy a amortizace		4,7	6,1
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	(68,5)	(45,5)
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	24	(12,3)	-
Výnosové úroky	25	(1,0)	(0,7)
Nákladové úroky	25	15,2	13,0
Ostatní nepeněžní provozní (náklady)/výnosy		0,7	(0,6)
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	27(a)	9,3	(7,3)
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu		27,0	27,6
<b>Změna stavu pracovního kapitálu:</b>			
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek		(5,8)	5,5
Snížení/(zvýšení) zásob		0,1	(0,1)
Snížení/(zvýšení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků		(5,3)	(5,5)
Zvýšení/(snížení) derivátů a ostatních finančních nástrojů		-	1,9
Peněžní toky z transakcí		16,0	29,4
Zaplacené úroky		(10,5)	(9,8)
Přijaté úroky		1,0	0,7
Daně z příjmů (zaplacené)/přijaté zpět		2,5	(5,5)
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>9,0</b>	<b>14,8</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Nákup dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(7,9)	(3,5)
Nákup investic do nemovitostí		(77,6)	(143,0)
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí		(112,6)	(86,5)
Zálohy zaplacené na investice do nemovitostí		(1,6)	-
Příjmy z prodeje investičního majetku		-	5,2
Příjmy z prodeje dceřiných společností očištěné o peněžní prostředky		76,1	10,7
Příjmy z prodeje ostatních investic		-	-
Výdaje na splácení úvěrů a půjček spřízněným osobám		-	-
Pořízení nehmotného majetku		-	(0,1)
Příjmy z půjček od spřízněných stran		(0,3)	0,4
Peněžní prostředky, se kterými má Skupina omezené právo disponovat		-	(1,5)
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>(123,9)</b>	<b>(218,3)</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Příjmy z úvěrů a půjček		206,8	147,9
Výdaje na splácení úvěrů a půjček		(81,7)	(29,8)
Koupě menšinových podílů		-	(12,5)
Příjmy z prodeje menšinových podílů		-	-
Vklady vlastníků		-	17,0
Distribuce vlastníků	16	(8,9)	(13,8)
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>116,2</b>	<b>108,8</b>
<b>Čisté (snížení) / zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	15	47,1	141,8
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>48,4</b>	<b>47,1</b>
<b>Odsouhlasení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů:</b>			
- Peněžní prostředky, se kterými nemůže Skupina volně disponovat		1,5	1,5
- Peněžní prostředky v rámci dlouhodobého majetku drženého na prodej		(2,3)	(1,0)
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>47,6</b>	<b>47,6</b>

Doprovodné poznámky na stranách 66 až 123 jsou neoddělitelnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

## 1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla připravená v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví platnými v Evropské unii („EU“) za rok končící 31. prosince 2013 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 kapitálovou společností (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 ve spisu R.C.S. Luxembourg 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 nejvýznamnějším portfoliem investic do nemovitostí na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Spojeném království. Její hlavní činností je developerství nemovitostí pro svoje 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. Retailové portfolio Skupiny zahrnuje v současnosti nákupní střediska Aupark v SR, v Piešťanech a Košicích. Vlakovou lodí Skupiny v oblasti pronájmu a správy nemovitostí představují administrativní budovy City Business Center I-II dokončené v roce 2007, Apollo Business Center II (dokončené ve dvou etapách, v roce 2008 a 2009) a City Business Center III-V (dokončené v roce 2011), nacházející se v Bratislavě. V roce 2012 Skupina otevřela River Garden Office I v Praze, Česká republika, v roce 2013 Konstruktorska Business Center ve Varšavě, Polsko a Forum Business Center v Bratislavě, Slovensko, v roce 2013. V roce 2013 Skupina získala k realizaci projekt přestavby administrativní budovy na King William Street 33 v centrálním Londýně, který jí umožnil diverzifikovat svoje portfolio na další trhy. K datu sestavení této účetní závěrky probíhaly projekty výstavby River Garden Office II-III a Metronom v Praze, Česká republika, Gdansk Business Center I ve Varšavě, Polsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko. V roce 2013 získala Skupina nové územní povolení, které jí umožnilo pokračovat ve významném kombinovaném developerském projektu Twin City, který zahrnuje výstavbu obchodních prostor, kanceláří a autobusového nádraží v Bratislavě. Skupina provozuje nemovitý majetek vícero logistických/průmyslových parků na okraji Bratislavy, východním Slovensku a průmyslových parků v České republice – Lovosice (ukončeno v roce 2010) a Mošnov (částečně ukončeno v roce 2011).

V roce 2011 Skupina zřídila v rámci své struktury novou substrukturu. 25. května 2011 byl v Lucembursku zřízený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d'investissement specialise. Fond byl zřízený na dobu neurčitou a podléhá lucemburské legislativě z 13. února 2007 týkající se specializovaných investičních fondů. V uvedený den spustila správcovská společnost činnost fondu a jeho prvního podfondu, HB Reavis CE REIF (dále „Podfond A“). Správou Fondu je pověřený 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. Pokud nebudou platit omezení stran konkrétní země nebo segmentu, bude Fond investovat v oblasti 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 nejkvalitnějšího nemovitého majetku situovaného výhradně na Slovensku. Investice v segmentu kanceláří se omezují na nemovitosti kategorie A v centrálních zónách obvodů v hlavním městě Slovenska, České republiky a Maďarska. V Polsku se však pro investování do segmentu kanceláří kvalifikují jak hlavní města, tak i regionální města. Investice do maloobchodního segmentu se budou realizovat v hlavních městech, jakož i v městech regionálních v celém regionu střední a východní Evropy. Investice do logistických center se omezí jen na atraktivní a strategické lokality. Podfond A se zaměřuje na maximalizaci hodnoty investováním do nemovitostí, které už v minulosti splňovaly charakteristiku špičkového komerčního nemovitého 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 managementem smluvního nájemného 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 realizuje některé stavební práce pro třetí strany, včetně spřízněných osob.

Strategie Skupiny se odráží i v předpovědích peněžních toků, které se pravidelně monitorují, včetně posouzení a přiměřenosti sestavení účetní závěrky za předpokladu nepřetržité činnosti. Výhled peněžních toků je podrobněji popsán v části věnující se řízení likvidity v Poznámce č. 30. Ocenění nemovitostí Skupiny na méně likvidních trzích si nevyhnutelně vyžaduje vyšší složku posouzení, vzhledem ke stále relativně omezenému objemu transakcí na trhu s nemovitostmi. Významná účetní rozhodnutí při oceňování investic do nemovitostí realizovaných Skupinou jsou detailněji uvedena v Poznámce č. 3.

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

46A, Avenue J. F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
Lucembursko

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



## **2 Souhrn významných účetních zásad a metod**

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

### **2.1 Východiska pro sestavení konsolidované účetní závěrky**

#### **Prohlášení o souladu**

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená v souladu s IFRS v znění přijatém v Evropské unii, platnými v Evropské Unii. Skupina aplikuje všechny IFRS a interpretace vydané Výborem pro mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví - International Accounting Standards Board – dále jen "IASB" platnými v EU, které byly v platnosti k 31. prosinci 2013.

#### **Výkaz zisků a ztrát a výkaz peněžních toků**

Na základě rozhodnutí, Skupina prezentuje jeden výkaz souhrnného zisku a ztrát a náklady prezentuje podle charakteru.

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 nejlépe odráží podnikatelské aktivity Skupiny.

#### **Sestavení konsolidované účetní závěrky**

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentovaná v miliónech eur ("EUR") zaokrouhlených na jedno desetinné místo, pokud není v textu uvedeno jinak.

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená na principu nepřetržitého trvání činnosti s použitím historických cen, s výjimkou ocenění reálnou hodnotou investic do investic, finančního majetku k dispozici na prodej a finančních derivátů.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatnění určitých významných účetních odhadů. Kromě toho, při aplikaci účetních zásad Skupiny se vyžaduje uplatnění posouzení vedení. Změny v předpokladech mohou mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku v období, kdy došlo ke změně předpokladu. Vedení je přesvědčené, že základní předpoklady jsou správné. Oblasti, které vyžadují vyšší stupeň posouzení nebo jsou složitější, nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro konsolidovanou účetní závěrku, 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 není možné ověřit na tržní údaje. Tato účetní závěrka obsahuje zveřejnění v případě, že změna těchto předpokladů na reálnou alternativu by mohla vést k významně odlišnému zisku nebo ztrátě z přecenění investic do nemovitostí, čistého zisku nebo ztráty za období, celkového majetku nebo závazků.

### **2.2 Konsolidovaná účetní závěrka**

**Konsolidovaná účetní závěrka.** Při sestavení konsolidované 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 konsolidovaných účetních jednotek se sestavují na konsolidované bázi v případě, že mají dceřiné společnosti.

**Dceřiné společnosti.** Dceřiné společnosti jsou společnosti a jiné subjekty (účelové společnosti), v nichž Skupina vlastní přímo nebo nepřímo více než polovinu hlasovacích práv nebo je jinak oprávněná řídit jejich finanční operace s cílem získat ekonomické výhody. Existence a vliv potenciálních hlasovacích práv, která jsou aktuálně uplatnitelná nebo zaměnitelná, se posuzuje při určení, zdali Skupina kontroluje jinou společnost. Skupina rovněž posuzuje existenci kontroly v případě, že nevlastní více než 50% hlasovacích práv, ale je schopná řídit finanční a provozní politiku na základě kontroly de-facto. De-facto kontrola může vzniknout v případě, že hlasovací práva Skupiny vzhledem k velikosti a rozptýlu vlastnictví jiných vlastníků, opravňuje Skupinu řídit finanční a provozní politiku, atd. Dceřiné společnosti vstupují 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. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Společnosti zahrnuté do konsolidované účetní závěrky:

Č.	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31.prosinec 2013	31.prosinec 2012
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Mateřská společnost)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
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	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (Předchůdce holdingové společnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Chorvatsko B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Chorvatsko, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
19	HB Reavis Maďarsko Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Polsko Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT Sp. z o. o.****	PLN	Polsko	-	100
23	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
24	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
25	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
29	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
30	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
31	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
32	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
33	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Slovensko a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	90
38	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Žilina SC a. s.**	EUR	Slovensko	-	100
49	AUPARK Žilina, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
50	CBC Development a. s. (do 10.12.2013 CBC Development, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
51	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
55	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

## 2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Č.	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31.prosinec 2013	Funkční měna
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center IV, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
58	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	ALLPERTON Slovensko, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS IM Advisor Slovensko s. r. o.	EUR	Slovensko	93	93
69	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
73	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
74	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
76	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property Finance III, s.r.o. (do 2.10.2012 SPC Property VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
83	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
84	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
85	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
86	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
87	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
88	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
89	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
90	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
91	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
92	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
94	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 Future Development CZ s.r.o.)***	CZK	Česká republika	100	100
96	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
97	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
98	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
100	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
101	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
102	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	TARASI Logistics, a.s.**	CZK	Česká republika	-	65
106	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
107	RiGa Office West a.s.	CZK	Česká republika	100	100
108	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
109	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

## 2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Č.	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31.prosinec 2013	Funkční měna
110	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
111	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
112	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
113	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
114	Konstruktorska BC Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
115	Polcom Investment XV Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
116	CHM1 Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
117	CHM2 Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
118	CHM3 Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
119	Polcom Investment X sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
120	Polcom Investment XI sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
121	Polcom Investment XII sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
122	Polcom Investment XIII sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
123	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
124	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
125	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
126	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
127	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.*	PLN	Polsko	100	-
128	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	Riga Office East s.r.o.***	CZK	Česká republika	-	100
131	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
132	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
133	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
134	Daestar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	Twin City I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
137	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
138	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
139	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
140	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
142	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
143	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 jako ALISTON V s. r. o.)*	EUR	Slovensko	100	-
144	HB Reavis UK Ltd.*	GBP	UK	100	-
145	TRITRI House S.à r.l.*	GBP	Lucembursko	100	-
<b>Společně kontrolované podniky</b>					
146	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
147	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
148	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
149	Hotel Šachtička, a.s.***	EUR	Slovensko	50	50
150	Šachtičky, a.s. ***	EUR	Slovensko	50	50

\* Subjekty, které skupina založila/nabyla během r. 2013

\*\* Subjekty, které skupina prodala v r. 2013, další informace jsou uvedené v Poznámce č. 24 – Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí

\*\*\* Subjekty, které byly součástí sloučení v r. 2013 bez vlivu na tuto konsolidovanou účetní závěrku

\*\*\*\* Subjekt sloučený s Konstruktorska BC Sp. z o.o. v r. 2013

Subjekty pod čísly 3 a 4 a 42, 43, 55, 60, 62 a 75 jsou součástí HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zřízeného v r. 2011

**Podnikové kombinace.** Účtování podnikových kombinací podle IFRS 3 se uplatní pouze tehdy, pokud šlo o akvizici podniku. Skupina může investovat do dceřiných společností, které vlastní nemovitosti, ale nepředstavují podnik. Tyto transakce se proto považují za pořízení majetku, a nikoliv za podnikovou kombinaci. Podle IFRS 3, “Podnikové kombinace” je podnik definovaný 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. Ve všeobecnosti se podnik skládá ze vstupů a procesů aplikovaných na těchto vstupech a výsledných výstupů, které jsou nebo budou použité na tvorbu zisku. Pokud při převodu souboru činností a majetku vzniká goodwill, pak se převedený soubor považuje za podnik.

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

### 2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Akvizici od stran, které nejsou pod společnou kontrolou, a které splňují definici podnikové kombinace, se účtují akviziční metodou. Provedená úhrada za akvizici dceřiné společnosti představuje reálnou hodnotu převedeného majetku, závazků předcházejících vlastníků nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou. Provedená úhrada zahrnuje reálnou hodnotu majetku nebo závazků, které vzniknou v důsledku podmíněného plnění. Identifikovatelný majetek a závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Skupina vykazuje podíly nekontrolujících vlastníků v nabývané společnosti v závislosti na akvizici, buď v reálné hodnotě, nebo výši poměrného podílu nekontrolujícího vlastníka na vykázaných sumách identifikovatelného čistých aktiv nabývané společnosti.

Náklady na akvizici se při podnikové kombinaci účtují do nákladů při jejich vzniku.

Pokud se podniková kombinace realizuje po etapách, pak se reálná hodnota podílu, který již nabyvatel v nabývaném podniku vlastní, přecení k datu akvizice na reálnou hodnotu, s vlivem na zisk nebo ztrátu.

Podmíněná úhrada, která se má převést na Skupinu, se vykazuje v reálné hodnotě. Následné změny reálné hodnoty podmíněné úhrady, které se považují za majetek nebo závazek, se v souladu s IAS 39 vykážou s vlivem na zisk nebo ztrátu. Podmíněná úhrada klasifikovaná jako vlastní jmění, se nepřeceňuje a její následné vypořádání se vykáže ve vlastním jmění.

Goodwill se prvotně oceňuje jako suma, o kterou celková suma provedené úhrady a podílu nekontrolujících vlastníků převyšuje nabytý čistý identifikovatelný majetek a převzaté závazky. Pokud je tato úhrada nižší než hodnota čistých aktiv nabyté dceřiné společnosti, rozdíl se vykazuje ve výkazu zisků a ztrát. Transakce s vlastníky nekontrolních podílů, v důsledku kterých nedochází ke ztrátě kontroly, se vykazují jako transakce v rámci vlastního jmění; to znamená, jako transakce s vlastníky z titulu jejich pozice vlastníka. Rozdíl mezi reálnou hodnotou jakékoliv zaplacené úhrady za příslušný nabytý podíl na účetní hodnotě čistého majetku dceřiné společnosti se vykáže ve vlastním jmění. Zisky nebo ztráty z prodeje nekontrolním vlastníkům se taktéž vykazují ve vlastním jmění.

V případě akvizic dceřiných společností, které nesplňují podmínku podniku, přiřadí Skupina obstarávací cenu mezi jednotlivý identifikovatelný majetek a závazky ve Skupině poměrně, podle příslušných reálných hodnot k datu akvizice. Při těchto transakcích nebo událostech nevzniká goodwill.

Konec účetního období pro všechny subjekty ve Skupině je 31. prosinec. Konsolidovaná účetní závěrka se sestavuje na základě jednotných účetních postupů pro stejné transakce. Účetní zásady a metody dceřiných společností jsou v případě potřeby změněné, aby se zabezpečila konzistentnost s postupy Skupiny.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady z transakcí mezi podniky ve Skupině se eliminují; nerealizované ztráty se také eliminují v případě, že náklad se nedá získat zpět.

**Koupe dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou.** Koupe dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou se účtuje metodou hodnot u předchůdce. Podle této metody se konsolidovaná účetní závěrka konsolidovaného subjektu prezentuje tak, jako kdyby byl podnik kombinovaný od začátku prvního prezentovaného období nebo v případě, že to bylo později, k datu, kdy se kombinované subjekty dostaly pod společnou kontrolu. Majetek a závazky dceřiné společnosti, převedené pod společnou kontrolu, se vedou v účetních hodnotách předcházejícího subjektu. Předcházející subjekt se považuje za nejvyšší reportující účetní jednotku, v rámci které se účetní výkazy sestavené podle IFRS konsolidovaly. Příslušný goodwill související s původními akvizicemi předcházejícího vlastníka se taktéž vykazuje v této konsolidované účetní závěrce. Jakýkoliv rozdíl mezi účetní hodnotou čistého majetku, včetně goodwillu předcházejícího subjektu, a úhradou za akvizici je vykázaný v této konsolidované účetní závěrce jako úprava vlastního jmění.

**Společně kontrolované subjekty.** Společný podnik (joint venture) představuje smluvní dohodu, kde dvě nebo více stran uskutečňuje ekonomickou činnost, která podléhá společné kontrole. Podíly Skupiny ve společně kontrolovaných subjektech jsou vykázané poměrnou konsolidací. Skupina kombinuje svůj podíl na příjmech a výdajích společného podniku, jeho majetku a závazků a peněžních toků podle jednotlivých řádků s podobnými položkami v účetní závěrce Skupiny. Skupina vykazuje část zisku nebo ztráty z prodeje majetku Skupiny společnému podniku, která přísluší ostatním podnikům.

**Prodej dceřiných společností, přidružených 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 s vlivem na zisk nebo ztrátu. Pro účely následného zaúčtování ponechaného podílu jako přidružené společnosti, joint venture nebo finančního majetku představuje reálná hodnota podílu prvotní účetní hodnotu. Kromě toho se všechny sumy, dříve vykázané v souvislosti s tímto subjektem v ostatním souhrnném zisku, vykážou tak, pokud kdyby Skupina přímo prodala příslušný majetek nebo závazky. To může znamenat, že sumy, které byly předtím vykázané v ostatním souhrnném zisku, se musí převést do zisku nebo ztrát.

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

## **2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)**

### **2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)**

**Koupě podílů nekontrolujících vlastníků.** Při účtování transakcí s vlastníky nekontrolních podílů uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Jakýkoliv rozdíl mezi kupní cenou a účetní hodnotou pořizovaného 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 vlastním jmění.

Skupina nevykazuje svůj podíl na zisku nebo ztrátě společného podniku v důsledku koupě majetku od společného podniku, dokud nepředá tento majetek nezávislé straně. Ztráta z transakce se však vykáže ihned, jakmile je evidentní, že došlo ke snížení čisté realizovatelné hodnoty krátkodobého majetku nebo ztrátě z důvodu snížení hodnoty.

### **2.3. Přepočítání cizích měn**

#### **Funkční měna a měna prezentace**

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

#### **Transakce a rozvahové zůstatky**

Transakce v cizí měně jsou přepočítány na funkční měnu výměnným 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 výměnným kurzem na konci roku se vykazují v konsolidovaném výkazu souhrnného zisku.

Rozdíly z přepočtu nemonetárního majetku a závazků účtované v reálné hodnotě se vykazují v konsolidovaném výkazu souhrnného zisku jako součást zisku nebo ztráty z přecenění na reálnou hodnotu.

#### **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 přepočítány na měnu prezentace následovně:

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

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

Při ztrátě kontroly nad zahraničním provozem se kurzové rozdíly, které byly původně vykázány při přepočtu na jinou měnu prezentace, překlaskifikují z ostatního souhrnného zisku za období do zisku nebo ztráty z prodeje. Při prodeji částí dceřiné společnosti bez ztráty kontroly, se příslušná část kumulovaných kurzových rozdílů překlaskifikuje na menšinové podíly v rámci vlastního jmění.

### **2.4. Dlouhodobý hmotný majetek**

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

**Pořizovací cena.** Pořizovací cena zahrnuje všechny náklady přímo vynaložené na pořízení majetku.

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

**Odepisování.** Dlouhodobý hmotný majetek se začíná odepisovat prvním dnem měsíce uvedení majetku do užívání. Dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje v souladu se schváleným plánem odepisování, rovnoměrnou metodou. Výška měsíčního odpisu je určena jako rozdíl mezi pořizovací cenou a konečnou zůstatkovou cenou, vydělená předpokládanou dobou jeho používání.

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

### 2.4. Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)

Každý komponent jakékoliv položky dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou, jehož výška je významná vzhledem k celkové pořizovací ceně dané položky, se odepisuje samostatně. Skupina přiřazuje proporcionální část sumy původně vykázané jako položka dlouhodobého hmotného majetku jejím významným komponentem a každý takovýto komponent 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 aktiv se ke každému rozvahovému dni přehodnocuje a v případě potřeby upravuje.

Reziduální hodnota majetku je jeho očekávaná prodejní cena snižená o náklady na uskutečnění prodeje, pokud by majetek už měl takový věk a vlastnosti, 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 životnosti. K rozvahovému dni se očekávaná hodnota v čase vyřazení a předpokládaná doba životnosti dlouhodobého majetku přehodnocuje, a pokud je třeba, upravuje.

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 hodnotu realizovatelnou (Poznámka 2.7).

Majetek, který je opotřebovaný nebo vyřazený, se odúčtuje z rozvahy společně s příslušnými oprávkami. Zisky a ztráty při vyřazení majetku se určují porovnáním tržeb a jeho účetní hodnoty a vykazují se netto v provozním zisku.

### 2.5. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují nemovitosti, které jsou drženy za účelem získání výnosu z pronájmu nebo zhodnocení kapitálu, a nejsou využívané Skupinou.

Investice do nemovitostí zahrnují vlastněné pozemky, vlastněné komerční nemovitosti (maloobchodní prostory, kanceláře, logistika) a pozemky v dražbě na základě finančního nebo operativního leasingu. Pozemky pronajímané na základě operativního pronájmu se klasifikují a účtují jako investice do nemovitosti, pokud splňují její definici. V takovém případě se související pronájem vykazuje jako finanční pronájem.

Investice do nemovitostí se vykazují v ceně pořízení snižená o kumulované oprávkami a případné snížení hodnoty. V případě, že nastaly skutečnosti způsobující snížení hodnoty investice, Skupina odhadne realizovatelnou hodnotu, která se určí jako reálná hodnota snižená o náklady na prodej nebo užitková hodnota majetku, podle toho, která je vyšší. Účetní hodnota se sníží na realizovatelnou hodnotu a snížení hodnoty se vykazuje ve výkazu souhrnných zisků a ztrát. Snížení hodnoty majetku vykázané v minulých obdobích se rozpustí do výnosů, pokud dojde ke změně odhadu použitého při určení realizovatelné hodnoty.

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

Následně se investice do nemovitostí, včetně investic ve výstavbě zhodnocených pro příští použití jako investice do majetku, vykazují v reálné hodnotě. Cena, za kterou 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 cen na aktivním trhu, které jsou v případě potřeby upravené o případné rozdíly v charakteru, lokalitě, nebo stavu konkrétního majetku. V případě, že taková informace není k dispozici, používá Skupina alternativní metody ocenění, jako například současné ceny na méně aktivních trzích nebo předpovědi diskontovaných peněžních toků. Zprávy z ocenění k datu rozvahy připravuje nezávislý znalec s příslušnou odbornou kvalifikací a zkušenostmi v oceňování majetku v podobné lokalitě a podobné kategorie majetku. Investice do nemovitostí, které se zhodnocují pro další použití jako investice do majetku nebo jehož trh se stal méně aktivní, se nadále oceňují reálnou hodnotou.

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

### 2.5. Investice do nemovitostí (pokračování)

Reálná hodnota investice 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 výdej peněz, který je možné v souvislosti s danou nemovitostí očekávat. Některé takové výdaje se vykazují jako závazek, včetně závazků z finančního pronájmu v souvislosti s pozemky klasifikovanými jako investice do majetku; 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 jenom v případě, že skupině budou v souvislosti s těmito výdaji plynout budoucí ekonomické výhody, 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 investice do nemovitostí neodráží budoucí technické zhodnocení, které zlepšší nebo zhodnotí nemovitost, a nezohledňuje ani příslušné budoucí benefity z 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.

V případě prodeje nemovitosti za reálnou hodnotu za běžných obchodních podmínek, se účetní hodnota bezprostředně před prodejem upraví na cenu transakce, a úprava se vykáže ve výkazu zisků a ztrát jako čistý zisk z přecenění investice do nemovitostí na reálnou hodnotu.

Pokud se složka dlouhodobého hmotného majetku stane investicí do nemovitosti, z důvodu změny jejího použití, v souladu s IAS 16 se vykáže jakýkoliv zisk nebo ztráta z přecenění v důsledku rozdílu mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou této položky k datu převodu v ostatním souhrnném zisku jako zisk nebo ztráta z přecenění dlouhodobého hmotného majetku.

Pokud investici do nemovitosti využívá vlastník, překlasifikuje se tato investice na dlouhodobý hmotný majetek, a její reálná hodnota k datu překlasifikování se pro účetní účely stane její pořizovací cenou. Nemovitost, která se staví nebo upravuje pro budoucí použití jako investice do majetku, se klasifikuje jako investice do majetku a vykazuje se v reálné hodnotě.

Pokud se mění použití investice do nemovitosti, důkazem čehož je zahájení přestavby za účelem prodeje investice, převede se nemovitý majetek do zásob. Pořizovací cenou nemovitosti pro účely následného účtování jako zásob bude její reálná hodnota k datu změny v použití.

Pro účely prezentace klasifikuje Skupina investice do nemovitostí – využívané nebo volné nebo investice do nemovitostí – rozestavené, podle stádia dokončenosti jednotlivých částí a dokončenosti prostor určených k pronájmu nájemcem. Konzistentně s klasifikací pro účely segmentální analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nemovitosti jako „využívané nebo volné“ počínaje koncem účetního období, v kterém byly splněny právní požadavky. Skupina prezentuje hodnotu investic do nemovitostí a příslušné výnosy nebo náklady podle následujících typů – kancelářské prostory, obchodní prostory a průmyslové prostory – na základě funkce prostor pro nájemce.

### 2.6. Nehmotný majetek

**Goodwill.** Viz poznámku č. 2.2 “Podnikové kombinace” ohledně účtování goodwillu.

**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 v rámci podnikové kombinace.

Nehmotný majetek se při pořízení 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 užitky, a že majetek je možné spolehlivě ocenit. Při následném ocenění se nehmotný majetek vykazuje v pořizovacích cenách snížených o oprávků a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotný majetek se odepisuje rovnoměrně během doby 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 amortizovat v době, kdy je k dispozici pro použití. Nehmotný majetek se odepisuje v souladu se schváleným plánem odepisování, rovnoměrnou metodou. 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, aby zohledňovala buď jeho užitnou hodnotu, nebo reálnou hodnotu sníženou o náklady související s prodejem, podle toho, která je vyšší.

Reziduální hodnota 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 a 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 designu a testování identifikovatelných softwarových produktů, které jsou kontrolované Skupinou, se kapitalizují jako nehmotné aktivum, pokud jsou splněna následující kritéria:

- možnost jeho technického dokončení tak, že ho bude možné používat,
- management má záměr jej dokončit, používat nebo prodat,
- schopnost účetní jednotky jej používat a prodat,
- je prokazatelný způsob vytváření budoucích ekonomických užitků,
- dostupnost odpovídajících technických zdrojů, finančních zdrojů a ostatních zdrojů pro dokončení jeho vývoje, použití nebo prodeje,
- spolehlivé ocenění nákladů souvisejících s jeho pořízením v průběhu vývoje.

Přímo přiřaditelné náklady, které se kapitalizují jako součást softwarového produktu, zahrnují náklady na zaměstnance, kteří software vyvinuli a příslušnou část režijních nákladů. Ostatní náklady na vývoj, které nesplňují 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.).

### **2.7. Pokles hodnoty nefinančního majetku**

Majetek, který má neurčitou dobu životnosti a nehmotný majetek, který ještě není k dispozici pro použití, se neodepisuje, ale každý rok se testuje 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 sumě, o kterou účetní hodnota daného majetku převyšuje jeho realizovatelnou hodnotu.

Realizovatelná hodnota představuje: buď reálnou hodnotu sníženou o náklady na prodej nebo jeho užitnou hodnotu, podle toho, která je vyšší. Pro účely posouzení poklesu hodnoty se majetek zařazuje do skupin podle nejnižších úrovní, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní toky (jednotky generující peněžní toky). Nefinanční majetek jiný než goodwill, jehož hodnota byla snížena, se ke každému rozvahovému dni přezkoumává, aby se zjistilo, zdali není možné pokles hodnoty zrušit.

### **2.8. Finanční nástroje**

**Finanční nástroje.** Finanční majetek se klasifikuje následovně: finanční majetek účtovaný v reálné hodnotě přes hospodářsky výsledek, úvěry a pohledávky, finanční majetek držený do splatnosti a finanční majetek určený k obchodování. Skupina zařadí finanční aktiva do tříd při prvotním vykazování, když jsou oceněna reálnou hodnotou, a investice, které nejsou oceněny reálnou hodnotou přes hospodářsky 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 výhody vyplývající z vlastnictví.

Finanční majetek Skupiny tvoří půjčky a pohledávky, deriváty a finanční majetek k dispozici na prodej.

Finanční majetek vykázáný v konsolidovaném výkazu finanční pozice (rozvaha) 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 umorovanou hodnotou sníženou o opravnou položku.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se taktéž klasifikují jako půjčky a pohledávky. Následně se oceňují zůstatkovou hodnotou. 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.

## 2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

### 2.8. Finanční nástroje (pokračování)

Ke každému rozvahovému dnu Skupina posuzuje, zdali existují indikátory, že finanční majetek nebo skupina finančního majetku vykazuje znaky snížení hodnoty. Pokud existuje objektivní důkaz (jako například významné finanční těžkosti dlužníka, porušení smlouvy, nebo je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášeno konkurzní řízení), testuje se majetek na pokles hodnoty. Výšku 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 (t.j. úrokovou sazbou vypočítanou při prvotním vykazování). Účetní hodnota majetku se sníží použitím účtu opravných položek. Výška ztráty se vykazuje ve výkazu zisků a ztrát.

Skupina tvoří opravnou položku k pohledávkám v případě, že 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 sumy v souladu s původními podmínkami faktury. Znehodnocené úvěry se odúčtují, pokud existuje předpoklad, že budou nevyhojitelné.

Pokud se v následujícím období ztráta z poklesu hodnoty sníží a toto snížení je možné přisoudit okolnosti, která se vyskytla po vykazání poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka se rozpustí v rozsahu, ve kterém účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho hodnotu 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 hospodářsky výsledek nebo jako ostatní závazky, podle okolností.

Finanční závazek se odúčtuje, pokud je závazek vypořádaný, zrušený nebo když 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 vykazání se úročené půjčky a úvěry následně ocení umožňovanou hodnotou zjištěnou metodou efektivní úrokové míry (viz. Poznámku 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 umožňovanou hodnotou. Reálná hodnota neúročeného závazku představuje jeho diskontovanou splatnou sumu. Pokud je termín splatnosti méně než jeden rok, tato suma se nediskontuje.

### 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 kterého 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 si tuto možnost uplatní. Majetek daný do operativního pronájmu se vykazuje v konsolidované rozvaze jako investice do nemovitostí (Poznámka č. 9). Zásady vykazování výnos z pronájmu jsou uvedeny v Poznámce č. 2.19.

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 ve výkazu zisků a ztrát během doby trvání leasingu, s výjimkou operativního pronájmu pozemků klasifikovaných jako investice do nemovitostí; takový pronájem se účtuje jako finanční pronájem.

**Finanční leasing a majetkové podíly držené na základě operativního leasingu.** V případě, kdy je Skupina nájemcem v leasingovém vztahu, (a) ve kterém byla převedena v podstatě všechna rizika a výhody související s vlastnictvím majetku na Skupinu nebo (b) ve kterém se Skupina rozhodla klasifikovat majetkový podíl držený na základě operativního leasingu jako investici do majetku, jako kdyby šlo o finanční pronájem, se na začátku doby pronájmu pronajímaný majetek aktivuje do investic do nemovitostí buď v reálné hodnotě majetkového podílu, nebo v současné hodnotě minimálních leasingových splátek. 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 majetku nabyté na základě finančního leasingu se oceňují reálnou hodnotou.

### 2.10. Splatná a odložená daň z příjmů

Na daň z příjmů se v konsolidované účetní závěrce vytváří rezerva v souladu s legislativou platnou k datu rozvahy, podle jednotlivých subjektů. Daň z příjmů tvoří splatná daň a odložená daň a vykazuje s vlivem na zisk nebo ztrátu pokud se netýká transakcí, které byly v tomtéž nebo jiném období vykázané přímo ve vlastním jmění nebo ostatním souhrnném zisku.

## **2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)**

### **2.10. Splatná a odložená daň (Pokračování)**

Splatná daň je suma, 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 je 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. O odložené dani z příjmů se neúčtuje, pokud vzniká z prvotního vykazání 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 použitím daňových sazeb (a zákonů), které byly schválené nebo téměř schválené 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 kterému bude možné odpočet uplatnit.

Účetní hodnota investic Skupiny do nemovitostí se na konci doby užívání považuje za realizovanou prodejem. Daňová sazba uplatněná na zisk z prodeje je sazba, která by se použila při přímém prodeji majetku vykázaném 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 implikací souvisejících s prodejem nemovitostí.

O odložené dani z příjmů se účtuje v důsledku dočasných rozdílů vznikajících při investicích do dceřiných společností, s výjimkou případů, kdy je načasování realizace dočasných rozdílů kontrolováno Skupinou a je pravděpodobné, že dočasné rozdíly nebudou realizované v dohledné budoucnosti.

Skupina započítává odložené daňové pohledávky s odloženými daňovými závazky, pokud má právně vymahatelné právo započítat splatné daňové pohledávky s splatnými daňovými závazky, a pokud se týkají daní z příjmů vybíraných tímtež daňovým úřadem od jednoho daňového poplatníka nebo více daňových poplatníků a záměrem je vyrovnání zůstatků netto.

### **2.11. Zásoby**

Zásoby se vykazují buď v pořizovací ceně, nebo v čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která je nižší. Pořizovací cena se stanoví metodou váženého aritmetického průměru. Čistá realizovatelná hodnota představuje odhad prodejní ceny za běžných obchodních podmínek, snížené o náklady na prodej. Opravná položka na potenciální ztráty k zastaralým a pomalu obrátkovým materiálům je určena jejich očekávaným použitím a současnou čistou realizovatelnou hodnotou.

Zásoby představují pozemky, na kterých má probíhat bytová výstavba v souladu s územním plánem a dalšími regulačními požadavky na projekty Skupiny a pozemky držené na prodej a v rámci běžné podnikatelské činnosti Skupiny. Zásoby jsou prezentované jako krátkodobý majetek vzhledem k období jejich provozního cyklu. Předpokládá se však, že jejich účetní hodnota bude realizovaná po 12 měsících. Zásoby jsou vykázané buď v pořizovací ceně, nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která 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 ukončení a náklady související s prodejem.

### **2.12. Smlouvy o zhotovení**

Skupina průběžně participuje na smlouvách o zhotovení. Náklady na tyto smlouvy se vykazují v době, kdy vznikly.

Pokud není možné spolehlivě odhadnout výsledek ze smlouvy o zhotovení, vykazují se výnosy ze zakázky v rozsahu nákladů na zakázku, u kterých je předpoklad, že je bude možné získat zpět.

Pokud je možné spolehlivě odhadnout výsledek ze smlouvy o zhotovení a existuje předpoklad, že zakázka bude zisková, vykážou se výnosy ze zakázky během období 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 zakázkové výrobě, pohledávky a prémie, jsou zahrnuty ve výnosech ze zakázky, pokud byly odsouhlasené se zákazníkem a lze je spolehlivě ocenit.

Vykazovanou sumu 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 jsou při stanovení stupně dokončenosti vyňaty z nákladů.

## **2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)**

### **2.12. Smlouvy o zhotovení (Pokračování)**

Skupina prezentuje brutto sumu splatnou zákazníkovi za smlouvu o zhotovení u všech probíhajících projektů, u nichž je suma dílčí fakturace vyšší než vzniklé náklady plus vykázaný zisk (snížený o vykázané ztráty), aktivum. Dílčí faktury, které zákazník ještě neuhradil, jakož i zádržné jsou vykázány jako pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnou zákazníkovi za smlouvu o zhotovení u všech probíhajících projektů, u nichž je suma dílčí fakturace vyšší než vzniklé náklady plus vykázaný zisk (snížený o vykázané ztráty) jako závazek.

### **2.13. Základní jmění a emisní ážio**

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

Emisní ážio představuje sumu, o kterou přijaté vklady a vklady, které se mají přijmout, 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 odsouhlasením účetní závěrky.

### **2.15. Půjčky a úvěry**

Úvěry se prvotně vykazují v reálné hodnotě snížené o transakční poplatky. Následně se úvěry oceňují v zůstatkové hodnotě použitím metody efektivní úrokové míry. Jakýkoliv rozdíl mezi výnosy (bez transakčních nákladů) a odkupní hodnotou se vyazuje ve výkazu zisků a ztrát použitím metody efektivní úrokové míry. Úrok související s příslušným aktivem oceněným v reálné hodnotě a investice do majetku se neaktivují. Nákladové úroky se vykazují v období, kdy vznikly.

Úvěry se klasifikují jako krátkodobé závazky, s výjimkou kdy má Skupina neomezené právo odložit vyrovnání závazku o nejméně 12 měsíců po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka.

### **2.16. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky**

Závazky z obchodního styku jsou časově rozlišené, v čase kdy protistrana splnila svoje závazky vyplývající ze smlouvy. Obchodní závazky se při svém vzniku oceňují reálnou hodnotou a následně se ocení zůstatkovou hodnotou použitím metody efektivní úrokové míry.

### **2.17. Rezervy**

Rezervy se vykazují, pokud má Skupina současnou zákonnou nebo mimosmluvní povinnost, která je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že vyrovnání této povinnosti bude doprovázen úbytkem zdrojů a výšku této povinnosti je možno spolehlivě určit.

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

Pokud Skupina očekává náhradu výdajů požadovaných na vyrovnání povinnosti od třetí strany (např. na základě pojistné smlouvy), náhrada se vykáže jako samostatné aktivum, avšak pouze tehdy, když není pochyb 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 s velkou pravděpodobností platit dodatečné daně v případě jejich zpochybnění daňovým orgánem, vyazuje Skupina jako závazek.

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

## **2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)**

### **2.19. Vykazování výnosů**

Příjem 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 stimulační bonusy, vykazují se náklady na tyto bonusy během doby trvání nájmu jako snížení příjmů z pronájmu. Toto se týká období, kdy je poskytnutá sleva z nájemného, indexovaného 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 takové investice do nemovitosti nezahrnuje kumulovaný příjem 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 vykazuje jako příjem v období, kdy příjem plynul, protože Skupina není schopná spolehlivě odhadnout budoucí obrát z pronájmu tak, aby byla schopná vykazovat takové očekávané podmíněné platby nájemného rovnoměrně během doby pronájmu.

Prodej 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. Prodeje se vykazují bez DPH a slev. Pokud Skupina vystupuje jako zprostředkovatel, do výnosů se vykazuje 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 tomtéž období jako náklad, který mají kompenzovat.

Výnosové úroky se vykazují na poměrné časové bázi, 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, bonusy a nepeněžní požitky (např. zdravotní péče a služby předškolních zařízení) jsou zaúčtované v roce, v němž byly poskytnuty s nimi spojené služby zaměstnancům Skupiny.

Zaměstnanecké požitky zahrnují náklady na platby, na základě podílů, poskytnuté zaměstnancům v souvislosti s poskytnutými službami. Vypořádání podílů závazků vůči zaměstnancům je vyjádřené v reálné hodnotě závazku k rozvahovému dnu a vykázané v zisku, nebo ztrátě do míry, v níž byly služby poskytnuty zaměstnancům v uplatnitelném období schváleném k rozvahovému dnu.

Platby na základě podílů se týkají kompenzace určitých klíčových členů vedení Skupiny. Požitky byly nabyty k datu přechodu na IFRS – k 31. prosinci 2007 a jsou vypořádány. Jejich vnitřní hodnota se blíží k účetní hodnotě platebních závazků. Skupina tímto závazkem taktéž aplikuje standard IFRS 2. Více podrobností k účetní hodnotě závazků je uvedeno v poznámce 20 a k nákladům vzniklých v daném období v poznámce 22.

Začátkem roku 2010 představili skupinová akcionáři nové schéma pro vybrané vrcholové členy skupinového managementu. Vrcholné vedení je oprávněně nabýt od akcionářů určené platby na základě čisté hodnoty aktiv Skupiny. Vzhledem k tomu, že tento závazek vznikl návrhem akcionářů a nikoliv návrhem Skupiny a nesouvisí s cenou akcií účetní jednotky, Skupina nepovažuje tyto zaměstnanecké požitky za náklady vstupující do zisku nebo ztráty.

### **2.21. Státní dotace**

Státní dotace se vykazují v reálné hodnotě, jestliže existuje dostatečné ujištění, že dotace bude poskytnuta, 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. Provozní segmenty**

Provozní segmenty se vykazují v souladu s interním vykazováním poskytovaným nejvyššímu výkonnému orgánu rozhodování. Nejvyšší výkonný orgán rozhodování, který je zodpovědný za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti těchto provozních segmentů, byl identifikovaný jako představenstvo Společnosti.

### **2.23. Ostatní provozní náklady**

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

### 3 Významné účetní odhady a předpoklady při aplikování účetních postupů

Skupina uskutečňuje odhady a používá předpoklady, které mají vliv na sumy vykázané v 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 sumy vykázané v konsolidované 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 93% investic do nemovitostí (k 31. prosinci 2012: 98%) uskutečnila Skupina na základě znaleckého poradenství poskytnutého mezinárodními společnostmi z oblasti oceňování majetku, které mají zkušenosti s oceňováním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastnostech. Zbýlý majetek byl oceněn na základě zkušeností 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 výhod, 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; očekávané výšky plateb za pronájem na trhu v budoucnosti; diskontních sazeb a v případě probíhajících projektů, budoucích nákladů na výstavbu a zisků developera. Ocenění se pravidelně porovnávají s aktuálními tržními údaji, aktuálními transakcemi Skupiny a ostatními transakcemi na trhu. Podrobnější informace jsou uvedené v Poznámce 32.

Základní předpoklady a jejich možný vliv na celkové ocenění, jsou následující

- Nájemné za m<sup>2</sup> za měsíc bylo pro každou nemovitost vypočítané na základě skutečně nasmlouvaných a platných 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 64,9 miliónů EUR. (2012: 69,1 miliónů EUR).
- Míra kapitalizace výnosů se předpokládala ve výši 6,25% až 9,25%, nebo 7,32% průměrně (2012: 6,29% až 9,50%, nebo 7,26% průměrně). Pokud by se tato míra kapitalizace zvýšila/snížila o 25 bazických bodů, byla by účetní hodnota investic do nemovitostí vyšší/nížší o 41,6 mil. EUR (2012: 44,2 mil. EUR).

**Daně z příjmů.** Skupina je daňovým poplatníkem na daň z příjmů v různých jurisdikcích. Významné odhady se vyžadují při stanovení rezervy na daň z příjmů. Při některých transakcích a výpočtech je stanovení konečné daně nejisté, proto je daňový závazek vykazovaný v případě, že jeho realizace je 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 daň z příjmů a odloženou daň v období, kdy se daň stanovuje.

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 vyňatý z jakékoliv daně v případě transakce s cennými papíry za předpokladu, že budou splněny určité podmínky, a proto se mohou kumulované odložené daňové závazky vykazat jako zisk v závislosti na výsledku jednání s budoucími kupci.

### 4 Aplikace nových vydaných standardů a interpretací

Následující standardy a interpretace byly Skupinou aplikované poprvé během finančního roku začínajícího 1. ledna 2014 a později:

Novela IAS 1, „Prezentace účetní závěrky“ mění zveřejňování položek obsažených v ostatním souhrnném zisku. Hlavní změnou, kterou novela zavádí, je požadavek, aby účetní jednotky seskupily položky prezentované v ostatním souhrnném zisku na základě toho, zdali je možno je následně překlasifikovat do výkazu zisků a ztrát (úprava z překlasifikování). Tato novela nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Novela IFRS 7, Finanční nástroje: Zveřejňování.** Novela požaduje zveřejnění, která by uživateli účetní závěrky umožnila posoudit dopad nebo možný dopad smluvních ustanovení o vzájemném započítávání majetku a závazků, včetně dopadu práva na vypořádání v netto částce. Standard nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny. Podrobnější informace o požadovaných zveřejněních jsou uvedeny v Poznámce 30.

IFRS 13, ‘Oceňování reálnou hodnotou’, se snaží zlepšit konzistentnost a zmenšit komplikovanost prostřednictvím novelizované definice reálné hodnoty, stanovením jediného zdroje pro oceňování reálnou hodnotou a prostřednictvím požadavku na zveřejňování, které se mají aplikovat ve všech IFRS standardech vyžadujících resp. umožňujících oceňování reálnou hodnotou. Požadavky, které jsou sjednocené mezi IFRS a US GAAP, nerozšiřují použití oceňování reálnou hodnotou, ale poskytují návod, jak by měla být aplikovaná, kde je její použití již vyžadované nebo povolené jinými standardy IFRS. Implementace IFRS 13 nemá dopad na ocenění investic do nemovitostí. Podrobnější informace o požadovaných zveřejněních jsou uvedeny v Poznámce 32.

Skupina neaplikovala žádný ze standardů před stanoveným datem účinnosti standardu.

## **5 Nové účetní standardy**

Několik nových standardů a dodatků ke standardům a jejich interpretacím účinných pro období začínající po 1. lednu 2013, a tyto změny nebyly aplikované při přípravě této konsolidované finanční závěrky. Žádná z těchto skutečností však nemá zásadní vliv na konsolidovanou finanční závěrku Skupiny, kromě následujících bodů:

Standard IFRS 10: “Konsolidovaná finanční závěrka” navazuje identifikováním konceptu kontroly, jako určujícího faktoru, na existující principy v tom, zdali by měla být entita zahrnutá v konsolidované závěrce mateřské společnosti. Tento standard poskytuje doplňující usměrnění při problému stanovení kontroly, pokud je to složité určit. Tento standard je účinný pro období začínající po 1. lednu 2014 a Skupina neočekává, že aplikace tohoto standardu bude mít významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

Standard IFRS 11: “Společné dohody” se zabývá spíše právy a povinnostmi stran v dohodě, než její právní formou. Existují dva typy společného podnikání: společné činnosti a společné podniky. Společné činnosti vznikají, když investoři nabývají práva k majetku a povinnosti za závazky vyplývající z dohody. Účastník společné činnosti zodpovídá za svůj podíl na majetku, závazcích, příjmech a výdajích. Společné podniky vznikají, když investoři nabývají právo na čistá aktiva vyplývající z dohody. V rámci společných podniků se účtuje na základě metody vlastního jmění. Podílová konsolidace společných podniků už není povolena. Vzhledem k tomu, že tento standard je účinný pro období počínající 1. lednem 2014, Skupina přehodnotí jeho vliv v následujícím finančním roce.

Standard IFRS 12: “Zveřejnění podílů v jiných subjektech” zahrnuje požadavky na zveřejnění všech forem podílů v jiných subjektech. Vzhledem k tomu, že tento standard je účinný pro období počínající 1. lednem 2014, Skupina přehodnotí jeho vliv v následujícím finančním roce.

Standard IFRS 9: “Finanční nástroje” se zabývá klasifikací, měřením a oceňováním finančních aktiv a pasiv. Standard byl vydán v listopadu 2009 byl pozměněn v říjnu 2010, v prosinci 2011 a listopadu 2013, přičemž nahrazuje část standardu IAS 39, který se týká klasifikace a měření finančních nástrojů. IFRS 9 vyžaduje klasifikaci finančních aktiv do dvou kategorií: ty, které jsou oceňované reálnou hodnotou a ty, které jsou oceňované umořovanou hodnotou. Konkrétní kategorie se určí při prvotním vykazání finančního aktiva a závisí na modelu řízení finančních nástrojů subjektu a na smluvních charakteristikách peněžních toků nástroje. Pro finanční závazky, standard zachovává většinu požadavků IAS 39. Hlavní změnou je, že v případě oceňování finančních pasiv reálnou hodnotou, část změny reálné hodnoty v důsledku vlastního úvěrového rizika není zaznamenána ve výkazu zisků a ztrát, ale v ostatním souhrnném zisku, pokud to nevytváří účetní nesoulad. 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 zajišťovací vztahy, protože v současnosti se nezabývá účtováním makro zajištění. Skupina posoudí plný dopad standardu IFRS 9. Skupina taktéž zváží vliv ostatních fází standardu po jeho dokončení.

Novely standardu IFRS 10: “Konsolidovaná finanční závěrka”, standardu IFRS 12: “Zveřejnění podílů v jiných subjektech” a k standardu IAS 27: “Individuální účetní závěrka” – investiční subjekty: definují investiční subjekty a zavádějí výjimku pro konsolidaci určitých dceřiných společností investičních subjektů. Tyto dodatky vyžadují od investičních subjektů oceňování dceřiných společností v jejich reálné hodnotě prostřednictvím zisku, nebo ztráty v souladu so standardem IFRS 9: “Finanční nástroje” v jejich konsolidované a individuální účetní závěrce. Novely IFRS 12 a IAS 27 taktéž zavádějí nové požadavky na zveřejňování pro investiční subjekty. Subjekty jsou povinny aplikovat tyto dodatky v období počínajícím 1. ledna 2014. Skupina zváží dopad těchto dodatků v následujícím finančním roce.

Novela standardu IAS 36: “Snížení hodnoty aktiv” ohledně zpětně získatelné sumy pro nefinanční aktiva. Tento dodatek odstraňuje zveřejňování zpětně získatelné sumy CGU, které bylo zahrnuto ve standardech IAS 36 vydáním IFRS 13. Tento standard není pro Skupinu povinný do 1. ledna 2014. Skupina zváží vliv standardu v následujícím finančním roce.

Neexistují žádné jiné standardy IFRS, nebo IFRIC interpretace, které nejsou účinné a měli by významný vliv na Skupinu. Žádné jiné nové standardy a interpretace, kromě vyjmenovaných a výše popsaných, by neměly mít významný vliv na Skupinovou účetní závěrku.

## **6 Segmentální 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 které jsou k dispozici samostatné finanční informace. CODM je osoba nebo skupina, která alokuje zdroje a posuzuje výkony subjektu. Funkce CODM vykonává management Společnosti.

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

Skupina řídí svoje podnikatelské činnosti na základě následujících segmentů:

Správa majetku – představuje řízení nemovitostí generujících příjem (používané nebo volné nemovitosti), které Skupina zhodnotila nebo pořídila a neočekává významné zhodnocování.

Realizace výstavby – představuje řízení činností spojených s výstavbou. Majetek se překlasičuje z Realizace výstavby do Správy majetku na konci účetního období, v němž byl schválen pro zamýšlené použití. 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, 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 překlasičuje 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 řízených Skupinou.

Vedlejší činnosti – představuje řízení pozemkového fondu označeného jako vedlejší nemovitosti, jakož i řízení provozu 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 si vyžadují lidi s odlišnými kvalifikacemi a využívají odlišné produkty a trh a uplatňují jiné strategie v oblasti pořizování a lidských zdrojů.

Segmentové finanční informace, které posuzuje management, zahrnují příjmy z pronájmu a jiné příjmy z Řízení 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 management možnosti akvizic a předkládané nabídky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolení a územní plány.

V souvislosti se segmentem Realizace výstavby posuzuje management rozpočet a marketing nemovitostí, činnosti související s pronájmem po ukončení výstavby.

V souvislosti se segmentem Řízení investic posuzuje management možnosti převodu dalších dceřiných společností do tohoto segmentu, což by přispělo k rozvoji a rozšíření portfolia nabízeného externím investorům.

Vedení posuzuje a schvaluje rozpočty, plány a finanční výsledky provozu veřejné dopravy, jakož i použití pozemkového fondu a vedlejších investic.

Vedení sestavuje a posuzuje rozpočty a plány, co se týče peněžních toků a řízení peněžních prostředků.

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

Představenstvo posuzuje finanční informace podle Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví platných v EU.

Představenstvo hodnotí výkony každého segmentu na základě zisku před zdaněním.

Skupina přiřazuje náklady jednotlivým segmentům na základě specifické identifikace subjektů, které patří k danému segmentu. Přímé provozní náklady vynaložené v souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou přiřazeny 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 dceřiné společnosti, která dodává energie ostatním dceřiným společnostem, jsou alokovány segmentu, pro který byly energie koupené), pokud je není možné alokovat konkrétní kategorii segmentu a zůstanou nealokované.



## 6 Segmentální analýza (pokračování)

## (d) Informace o výsledku hospodaření a majetku a závazcích jednotlivých segmentů

Informace o výsledku hospodaření za rok ukončený 31. prosince 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřirážené	Celkem
Nájemné a podobný příjem z pronájmu investic do majetku	19								
- Kancelářské		25,8	3,7	1,0	9,2	-	-	-	39,7
- Maloobchodní		19,9	-	1,0	3,7	-	-	-	24,6
- Průmyslové		7,6	-	-	3,8	-	-	-	11,4
		<b>53,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,0</b>	<b>16,7</b>	-	-	-	<b>75,7</b>
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí	20								
- Kancelářské		(9,0)	(1,3)	-	(2,2)	-	-	-	(12,5)
- Maloobchodní		(7,5)	-	(0,3)	(1,1)	-	-	-	(8,9)
- Průmyslové		(1,7)	-	-	(0,9)	-	-	-	(2,6)
		<b>(18,2)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(4,2)</b>	-	-	-	<b>(24,0)</b>
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>		<b>35,1</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>12,5</b>	-	-	-	<b>51,7</b>
Zisk /(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	9								
- Kancelářské		5,3	40,2	30,0	0,6	(0,1)	-	-	76,0
- Maloobchodní		(7,1)	-	4,1	(0,7)	(0,4)	-	-	(4,1)
- Průmyslové		(0,3)	-	(0,1)	(0,6)	(2,2)	-	-	(3,2)
- Jiné		-	-	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
		<b>(2,1)</b>	<b>40,2</b>	<b>34,0</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,9)</b>	-	-	<b>68,5</b>
Nákladové úroky	25	(6,2)	(3,1)	(0,5)	(5,4)	-	-	-	(15,2)
Ostatní (náklady)/výnosy		(6,2)	(7,8)	(11,7)	(0,9)	0,8	0,6	-	(25,2)
<b>Hospodářsky výsledek segmentu</b>		<b>20,6</b>	<b>31,7</b>	<b>23,5</b>	<b>5,5</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,6</b>	-	<b>79,8</b>
Nepřirážené ostatní (náklady)/výnosy		-	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>20,6</b>	<b>31,7</b>	<b>23,5</b>	<b>5,5</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>78,9</b>

## 6 Segmentální analýza (pokračování)

Informace o majetku a závazcích segmentů k 31. prosinci 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší činnosti	Peněžní prostředky	Nepřirazené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		286,5	210,4	305,3	104,7	-	-	-	906,9
- Maloobchodní		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- Průmyslové		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- Vedlejší		-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
- Související s majetkem držným na prodej	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatní nepřirazený majetek		-	-	-	-	-	-	175,2	175,2
<b>Majetek celkem</b>		<b>582,8</b>	<b>210,4</b>	<b>349,1</b>	<b>164,2</b>	<b>48,4</b>	<b>-</b>	<b>175,2</b>	<b>1 530,1</b>
Úvěry a půjčky									
- dlouhodobé	0	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- krátkodobé	7, 0	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- Související s majetkem držným na prodej	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatní nepřirazené závazky		-	-	-	-	-	-	(139,6)	(139,6)
<b>Závazky celkem</b>		<b>(273,3)</b>	<b>(63,9)</b>	<b>(53,8)</b>	<b>(134,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>-</b>	<b>(139,6)</b>	<b>(672,5)</b>
<b>Hodnota čistého majetku segmentu</b>		<b>309,5</b>	<b>146,5</b>	<b>295,3</b>	<b>30,2</b>	<b>40,5</b>	<b>-</b>	<b>35,6</b>	<b>857,6</b>
<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší činnosti	Peněžní prostředky	Nepřirazené	Celkem
Koupe investic do nemovitostí	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	9	6,5	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,7
<b>Investice celkem</b>		<b>6,5</b>	<b>98,4</b>	<b>82,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189,3</b>
Prodej investic do nemovitostí	24, 9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
<b>Prodej celkem</b>		<b>(164,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165,6)</b>



## 6 Segmentální analýza (pokračování)

## (d) Informace o výsledku hospodaření, majetku a závazcích vykazovaných segmentů

Výsledek hospodaření jednotlivých segmentů za rok ukončený 31. prosince 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší činnosti	Peněžní prostředky	Nepřijížené	Celkem
Nájemné a podobný příjem z investic do nemovitostí	19								
- Kancelářské		22,9	0,4	0,4	9,2	-	-	-	32,9
- Maloobchodní		21,1	-	0,8	3,6	-	-	-	25,5
- Průmyslové		7,0	-	-	3,9	-	-	-	10,9
		<b>51,0</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>16,7</b>	-	-	-	<b>69,3</b>
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	20								
- Kancelářské		(7,3)	(0,2)	(0,3)	(2,3)	-	-	-	(10,1)
- Maloobchodní		(6,8)	-	(0,2)	(1,1)	-	-	-	(8,1)
- Průmyslové		(1,6)	-	-	(1,0)	-	-	-	(2,6)
		<b>(15,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(4,4)</b>	-	-	-	<b>(20,8)</b>
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>		<b>35,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>12,3</b>	-	-	-	<b>48,5</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	9								
- Kancelářské		2,4	46,3	13,1	(1,5)	-	-	-	60,3
- Maloobchodní		(5,7)	-	(3,4)	0,4	(0,8)	-	-	(9,5)
- Průmyslové		(4,7)	0,3	(0,1)	(1,9)	1,1	-	-	(5,3)
		<b>(8,0)</b>	<b>46,6</b>	<b>9,6</b>	<b>(3,0)</b>	<b>0,3</b>	-	-	<b>45,5</b>
Nákladové úroky	25	(6,7)	(1,8)	(0,2)	(4,3)	-	-	-	(13,0)
Ostatní (náklady)/výnosy		(4,9)	(4,7)	(8,8)	(1,0)	2,1	4,4	-	(12,9)
<b>Hospodářský výsledek segmentu</b>		<b>15,7</b>	<b>40,3</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>	<b>2,4</b>	<b>4,4</b>	-	<b>68,1</b>
Nepřijížené ostatní (náklady)/výnosy		-	-	-	-	-	-	(5,5)	(5,5)
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>15,7</b>	<b>40,3</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>	<b>2,4</b>	<b>4,4</b>	<b>(5,5)</b>	<b>62,6</b>

V roce 2013 Skupina změnila interní výkaznictví týkající se segmentální analýzy tak, aby poskytovalo přesnější prezentaci výsledků jednotlivých segmentů. Skupina identifikovala několik operací (např. kurzové zisky/ (ztráty), které se nedají přiřadit ke konkrétní kategorii a klasifikovala je jako novou, nepřijíženou kategorii. Skupina změnila prezentaci předcházejícího období pro účely porovnávání.

## 6 Segmentální analýza (pokračování)

Informace o majetku a závazcích segmentů k 31. prosinci 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Připravovaná výstavba	Řízení investic	Vedlejší činnosti	Peněžní prostředky	Nepřřazené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		235,7	235,0	185,8	103,0	-	-	-	759,5
- Maloobchodní		217,8	-	35,9	31,2	2,4	-	-	287,3
- Průmyslové		74,1	2,2	6,8	29,4	47,5	-	-	160,0
- Vedlejší	14	73,2	-	-	-	-	-	-	73,2
- Související s majetkem držným na prodej		-	-	-	-	-	-	160,4	160,4
Ostatní nepřřazený majetek		600,8	237,2	228,5	163,6	49,9	-	160,4	1 440,4
<b>Majetek celkem</b>									
Úvěry a půjčky	7, 0	(234,0)	(66,4)	-	(49,1)	(0,1)	-	-	(349,6)
- dlouhodobé	0	(29,6)	-	-	(75,1)	(0,2)	-	-	(104,9)
- krátkodobé	14	(23,8)	-	-	-	-	-	-	(23,8)
- Související s majetkem držným na prodej		-	-	-	-	-	-	(165,9)	(165,9)
Ostatní nepřřazené závazky		(287,4)	(66,4)	-	(124,2)	(0,3)	-	(165,9)	(644,2)
<b>Závazky celkem</b>		313,4	170,8	228,5	39,4	49,6	-	(5,5)	796,2

  

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka č.	Správa majetku	Realizovaná výstavba	Připravovaná výstavba	Řízení investic	Vedlejší činnosti	Peněžní prostředky	Nepřřazené	Celkem
Koupě investic do nemovitostí	9	-	85,0	64,6	-	-	-	-	149,6
Náklady na výstavbu související s investicemi do nemovitostí	9	9,9	68,6	3,3	1,5	0,5	-	-	83,8
<b>Investice celkem</b>		9,9	153,6	67,9	1,5	0,5	-	-	233,4
Prodej investic do nemovitostí	9	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)
<b>Prodej celkem</b>		(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)



**7 Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami**

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

Klíčový management Skupiny se skládá z 16 senior manažerů (2012: 15). Krátkodobé bonusy jsou splatné v plné výši do 12 měsíců po skončení období, ve kterém vedení poskytlo příslušné služby.

Charakter vztahů se spřízněnými stranami, se kterými Skupina realizovala významné transakce nebo vykázala významné zůstatkové stavy k 31. prosinci 2013, jsou uvedeny níže.

K 31. prosinci 2013 byly nevyrovnané zůstatky na účtech so spřízněnými stranami následující:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod společnou kontrolou</b>	<b>Klíčový management</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (Poznámka č. 13)	3,9	5,2	<b>9,1</b>
Úvěry a pohledávky – dlouhodobé (Poznámka č. 11)	2,5	0,2	<b>2,7</b>
Půjčky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	<b>(0,6)</b>
Závazky z obchodního styku a ostatní Závazky (Poznámka č. 18)	(4,2)	(0,6)	<b>(4,8)</b>
Ostatní závazky dlouhodobé (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	<b>(0,9)</b>

Výnosové a nákladové položky se spřízněnými stranami za rok ukončený 31. prosince 2013 byly následující:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod společnou kontrolou</b>	<b>Klíčový management</b>	<b>Celkem</b>
Výnosy z poskytnutých služeb	0,8	-	<b>0,8</b>
Výnosy ze zakázkové výroby (Poznámka č. 23)	-	4,8	<b>4,8</b>
Ostatní služby	(4,0)	(4,9)	<b>(8,9)</b>
Krátkodobé zaměstnanecké výhody (mzdy)	-	(2,3)	<b>(2,3)</b>
Dlouhodobé zaměstnanecké výhody (náklady na soc. pojištění)	-	(0,4)	<b>(0,4)</b>
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,3	-	<b>0,3</b>

Hlavní entita Skupiny se zavázala zaplatit senior manažerům Skupiny v rámci programu vyplácení podílů na zisku záviselící na nárůstu hodnoty čisté hodnoty aktiv částku v hodnotě 0,7 mil. EUR za rok 2013 (2012: 0,7 mil. EUR). Vzhledem k tomu, že tato částka je splatná akcionářům, a nepředstavuje platbu na základě podílů podle IFRS, Skupina ji nezahrnula do nákladů. Kompenzace Představenstvu mateřské společnosti představovala v roce 2013 0,8 mil. EUR (2012: 0,7 mil. EUR).

K 31. prosinci 2013 Skupina eviduje zůstatky půjček členům představenstva ve výši 0,2 mil. EUR (2012: 2,0 mil. EUR).

Dividendy, které Skupina vyplatila v roce 2013 a 2012 jsou uvedeny v Poznámce č.16.

Zůstatky na účtech se subjekty pod společnou kontrolou jsou uvedeny v Poznámce č. 10.

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

K 31. prosinci 2012 byly nevyrovnané zůstatky na účtech so spřízněnými stranami následující:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčový management	Celkem
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (Poznámka č. 13)	6,5	2,0	<b>8,5</b>
Úvěry a pohledávky - dlouhodobé (Poznámka č. 11)	2,3	0,1	<b>2,4</b>
Půjčky (Poznámka č. 0)	(0,6)	-	<b>(0,6)</b>
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky- krátkodobé (Poznámka č. 18)	(1,3)	(3,8)	<b>(5,1)</b>
<i>Z toho:</i>			
Platby na základě podílů (Poznámka č. 22 a 2.20)	-	(2,5)	<b>(2,5)</b>
Ostatní dlouhodobé závazky (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	<b>(0,9)</b>

Položky nákladů a výnosů se spřízněnými stranami za rok ukončený 31. prosince 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčový management	Celkem
Výnosy z poskytnutých služeb	0,7	-	<b>0,7</b>
Výnosy ze zakázkové výroby (Poznámka č. 23)	-	4,4	<b>4,4</b>
Ostatní služby	(2,8)	(0,1)	<b>(2,9)</b>
Krátkodobé zaměstnanecké výhody (mzdy)	-	(3,1)	<b>(3,1)</b>
Dlouhodobé zaměstnanecké výhody (sociální pojištění)	-	(0,4)	<b>(0,4)</b>
Platby na základě podílů (Poznámka č. 22, Poznámka č. 2.20)	-	3,7	<b>3,7</b>
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,2	-	<b>0,2</b>
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,1)	-	<b>(0,1)</b>



**8 Dlouhodobý hmotný majetek**

Pohyb účetní hodnoty dlouhodobého hmotného majetku v roce 2013:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Pozemky a budovy</b>	<b>Stroje a zařízení</b>	<b>Motorová vozidla a ostatní majetek</b>	<b>Nedokončená výroba včetně záloh (CIP)</b>	<b>Celkem</b>
<b>Stav k prosinci 2012</b>					
Požizovací cena	24,8	3,9	25,5	1,0	<b>55,2</b>
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	<b>(23,7)</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Rok ukončený 31. prosince 2013</b>					
Stav na začátku období	19,3	1,5	9,7	1,0	<b>31,5</b>
Přírůstky	-	-	-	9,3	<b>9,3</b>
Přesuny do investic do nemovitostí	(0,7)	-	-	-	<b>(0,7)</b>
Přesuny z investic do nemovitostí – vlastní kanceláře	6,5	-	-	-	<b>6,5</b>
Přesuny	-	0,7	9,5	(10,2)	-
Přesuny do majetku drženého na prodej	(15,1)	-	-	-	<b>(15,1)</b>
Úbytky	-	(0,8)	(0,6)	-	<b>(1,4)</b>
Odpisy	(0,6)	(0,5)	(3,1)	-	<b>(4,2)</b>
<b>Stav na konci období</b>	<b>9,4</b>	<b>0,9</b>	<b>15,5</b>	<b>0,1</b>	<b>25,9</b>
<b>Stav k prosinci 2013</b>					
Požizovací cena	15,5	3,8	34,4	0,1	<b>53,8</b>
Oprávky a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	<b>(27,9)</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>9,4</b>	<b>0,9</b>	<b>15,5</b>	<b>0,1</b>	<b>25,9</b>

K 31. prosinci 2013 skupina nepronajímala žádný významný dlouhodobý majetek formou finančního pronájmu (kde je společnost nájemcem).

K 31. prosinci 2013 nebylo k žádnému dlouhodobému majetku (k 31. prosinci 2012: 13,2 mil. EUR) zřízené zástavní právo ve prospěch třetích stran jako záruka v souvislosti s úvěrem.

**8 Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)**

Pohyb účetní hodnoty dlouhodobého hmotného majetku v roce:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zařízení	Motorová vozidla a ostatní majetek	Nedokončená výroba včetně záloh (CIP)	Celkem
<b>Stav k prosinci 2011</b>					
Pořizovací cena	25,0	3,1	23,3	0,5	51,9
Oprávky a odpisy	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	(18,1)
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>21,2</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>0,5</b>	<b>33,8</b>
<b>Rok ukončený 31. prosince 2012</b>					
Stav na začátku období	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Přírůstky	-	-	-	3,6	3,6
Přesuny	-	0,8	2,3	(3,1)	-
Úbytky	(0,2)	-	(0,1)	-	(0,3)
Odpisy	(1,7)	(0,3)	(3,6)	-	(5,6)
<b>Stav na konci období</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Stav k prosinci 2012</b>					
Pořizovací cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a odpisy	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>

## 9 Investice do nemovitostí

V mil. EUR	2013		2012	
	Ve výstavbě	Používané nebo volné	Ve výstavbě	Používané nebo volné
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>515,6</b>	<b>691,2</b>	<b>298,6</b>	<b>697,6</b>
Přímé akvizice investic do nemovitostí	181,4	-	183,3	-
Akvizice dceřiných společností jinou formou než podnikovými kombinacemi (Poznámka č. 29)	0,8	-	38,2	-
Následné výdaje na investice do nemovitostí	-	7,9	-	11,9
Přesuny z realizovaných do používaných	(150,9)	150,9	(65,2)	65,2
Přesuny z dlouhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	0,7	-	-	-
Přesuny do dlouhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	(6,5)	-	-
Přesuny do dlouhodobého hmotného majetku klasifikovaného jako držený na prodej (Poznámka č.8)	-	(98,6)	-	(73,2)
Prodeje	(1,4)	(86,3)	(4,9)	(0,3)
Zisky /(ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – nemovitosti dokončené během roku	(3,8)	-	1,0	-
Zisky /(ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – ostatní nemovitosti*	75,1	(2,6)	55,5	(11,0)
Dopad přepočtu na měnu prezentace	(9,6)	(7,6)	9,1	1,0
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>	<b>607,9</b>	<b>648,4</b>	<b>515,6</b>	<b>691,2</b>

\*Bezprostředně před prodejem majetku, který byl k 31. prosinci 2012 klasifikovaný jako dlouhodobý majetek držený na prodej, byl tento majetek přeceněn na reálnou hodnotu a byla vykázána ztráta z přecenění ve výši 0,2 mil. EUR.

Některé provozní pronájmy klasifikovala Skupina jako investice do nemovitostí. Takovýto operativní pronájem se účtuje jako finanční pronájem. K 31. prosinci 2013 představovala účetní hodnota těchto investic do nemovitostí 18,2 mil. EUR (2012: 18,8 mil. EUR).

Investice do nemovitostí se každý rok k 31. prosinci oceňují v reálné hodnotě na základě poradenství nezávislého kvalifikovaného znalce, který má současné zkušenosti z oceňování podobných nemovitostí v podobných lokalitách (2013: 93,3% nemovitého majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2012: 98,0%). Metody a významné předpoklady aplikované při stanovení reálné hodnoty jsou popsány v Poznámce č.2.5, 3 a 32.

K 31. prosinci 2013 bylo na investice do nemovitostí ve výši 640,6 mil. EUR (31. prosinec 2012: 781,2 mil. EUR) zřízené zástavní právo ve prospěch třetích stran jako záruka za úvěry.

Získaná ocenění investic do nemovitostí byla upravena pro účely účetní závěrky, aby se zabránilo dvojitému účtování majetku a závazků vykázaných jako samostatný majetek a závazky, a také byly upraveny i náklady na dokončení výstavby nemovitostí oceněných "jako kdyby byly dokončené". Sladění mezi získaným a upraveným oceněním v účetní závěrce:

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
<b>Získaná ocenění</b>		<b>1 404,7</b>	<b>1 319,4</b>
Minus: pozemky klasifikované jako zásoby (rezidenční projekty a pozemky na další prodej) – Hodnota stanovená znalcem (v zásobách v pořizovací ceně)		(8,8)	(5,5)
Minus: nemovitosti klasifikované jako dlouhodobý hmotný majetek (vlastní použití)		(20,5)	(14,4)
Minus: Pozemky, které nejsou pod společnou kontrolou		(2,6)	-
Minus: budoucí náklady na výstavbu a zisk developera (nemovitosti oceněné na bázi "jako kdyby byly dokončené")		(4,5)	(6,8)
Minus: pohledávky z leasingových bonusů	11(a)	(11,0)	(9,4)
Minus: přesuny do skupin na prodej klasifikovaných jako nemovitosti držené na prodej	14	(101,0)	(76,5)
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>		<b>1 256,3</b>	<b>1 206,8</b>

**10 Společně kontrolované subjekty**

V roce 2012 prodala Skupina 25% svého podílu ve společně kontrolovaném subjektu Hotel Šachtička, a.s. K 31. prosinci 2013 si Skupina ponechala 50% podíl na Hotelu Šachtička, a.s. o němž účtuje metodou poměrné konsolidace.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ním vlastníkem společnosti Šachtičky, a.s., která je právním vlastníkem nemovitosti představující hotel.

Následující částky představují podíl Skupiny na majetku a závazcích a na výnosech a hospodářském výsledku společného podniku, které jsou vykázány v rozvaze a výkazu souhrnného zisku:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
<b>Aktiva:</b>		
Dlouhodobý majetek	5,3	4,9
Krátkodobý majetek	0,3	0,7
<b>Pasíva:</b>		
Dlouhodobé závazky	(0,1)	(1,3)
Krátkodobé závazky	(1,3)	(0,4)
<b>Čistá aktiva</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Příjem z pronájmu	0,4	0,4
Přecenění investic do nemovitostí (ztráta) / zisk	(0,4)	(0,5)
Ostatní výnosy	-	0,1
Ostatní náklady	(0,1)	(0,1)
<b>Zisk/(ztráta) za období</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>

K 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 neeviduje společný podnik podmíněné závazky ani významné kapitálové závazky.

**11 Pohledávky a úvěry**

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Pohledávky z motivačních bonusů za pronájem	(a)	11,0	9,4
Půjčky spřízněným osobám - dlouhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	2,7	2,4
Půjčky třetím stranám		2,4	-
<b>Pohledávky a úvěry celkem</b>		<b>16,1</b>	<b>11,8</b>

Popis a analýza pohledávek a úvěrů podle kvality úvěru:

- (a) Motivační bonusy za pronájem ve výši 11,0 mil. EUR (31. prosinec 2012: 9,4 mil. EUR) představují náklady na bonusy vykazované během trvání pronájmu rovnoměrnou metodou – viz. Poznámka č. 2.9 a 2.19. Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani nejsou znehodnocené. Nejsou zabezpečené a jsou splatné různými nájemci, kde má Skupina možnost jejich vystěhování v případě neplnění.
- (b) Skupina poskytla půjčky spřízněným osobám ve výši EUR 2,7 mil. EUR k 31. prosinci 2013 (31. prosinec 2012: 2,4 mil. EUR). K 31. prosinci 2013 jsou podmínky těchto půjček následující – úroková míra 8,0% až 10,9%.

**12 Ostatní dlouhodobý majetek**

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka č.</b>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Ostatní dlouhodobý majetek	(a)	3,6	1,1
<b>Ostatní dlouhodobý majetek celkem</b>		<b>3,6</b>	<b>1,1</b>

- (a) K 31. prosinci 2013 se částka 1,6 mil. EUR vztahovala k zálohám za pozemky, které Skupina plánuje pořídit ve finančním roce 2014 (31. prosinec 2012: 0,8 mil. EUR) a 1,6 mil. EUR se vztahuje na pohledávku Earn-out splatnou ve smyslu dohody za nemovitost prodanou v roce 2013.

**13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky**

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
Pohledávky z obchodního styku vůči třetím stranám		15,3	17,0
Příjmy z pronájmu		3,0	2,5
Ostatní pohledávky		0,1	-
'Earn-out'		1,2	-
Snížené o opravnou položku		(1,0)	(1,1)
		<b>18,6</b>	<b>18,4</b>
Ostatní finanční pohledávky		2,7	3,3
		<b>21,3</b>	<b>21,7</b>
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky vůči		6,1	4,7
Půjčky spřízněným osobám	(a)	3,0	3,8
<b>Pohledávky a ostatní pohledávky vůči spřízněným</b>	<b>7</b>	<b>9,1</b>	<b>8,5</b>
<b>Finanční majetek celkem</b>		<b>30,4</b>	<b>30,2</b>
Pohledávka z titulu DPH		10,3	8,1
Zálohy		2,0	0,6
<b>Pohledávky a ostatní pohledávky</b>		<b>42,7</b>	<b>38,9</b>

(a) Úvěry a půjčky se poskytují za následujících podmínek – úroková míra: 3,5% - 7,5% (2012: 3,5% - 6,9%).

Účetní hodnoty pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek Skupiny jsou denominované v následujících měnách:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
EUR	26,5	36,6
CZK	4,9	2,8
PLN	9,7	0,6
HUF	0,4	-
HRK	0,2	-
GBP	2,0	-
Snížené o opravnou položku	(1,0)	(1,1)
<b>Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>42,7</b>	<b>38,9</b>

Pohyb opravné položky k pohledávkám z obchodního styku:

<i>V mil. EUR</i>	2013	2012
<b>Opravná položka k 1. lednu</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>
Dodatečná opravná položka	(0,1)	0,1
<b>Opravná položka k 31. prosinci</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>

Zabezpečené pohledávky vůči třetím stranám:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
Pohledávky z obchodního styku zabezpečené:		
- bankovními zárukami	2,5	1,7
- finančními zárukami	1,8	2,2
<b>Celkem</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>

**13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)**

Vedení posuzuje zařazení majetku a skupin finančních nástrojů do příslušných tříd, přičemž zohledňuje charakter a rizika těchto finančních nástrojů. Minimálně odlišuje nástroje oceněné v umořované hodnotě od nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou a rovněž za samostatnou kategorii považuje finanční nástroje, které jsou mimo rozsah IFRS 7, Finanční nástroje: Zveřejnění.

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 dopad kolaterálu k 31. prosinci 2013:

<i>V mil.EUR</i>	<b>Majetek s přebytkem kolaterálu</b>		<b>Majetek s nedostatečným kolaterálem</b>	
	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1,0	7,8	5,0	3,3

Finanční dopad kolaterálu k 31. prosinci 2012:

<i>V mil.EUR</i>	<b>Majetek s přebytkem kolaterálu</b>		<b>Majetek s nedostatečným kolaterálem</b>	
	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1,0	4,9	4,5	2,9

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

K 31. prosinci 2013 má Skupina zřízené zástavní právo na pohledávky v hodnotě 9,2 mil. EUR jako zajištění na úvěry (2012: 17,0 mil. EUR).

Analýza úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek k 31. prosinci 2013:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Pohledávky z obch. styku včetně příjmu z pronájmu</b>	<b>Ostatní finanční pohledávky včetně půjček včteně spřízněným osobám</b>	<b>Pohledávky z obch. styku – spřízněné osoby</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani nejsou po lhůtě splatnosti:</i>				
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	4,3	-	-	4,3
Nezabezpečené pohledávky	6,4	5,7	6,1	18,2
„Earn-out“ pohledávka	1,2	-	-	1,2
<b>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani nejsou po lhůtě splatnosti - celkem</b>	<b>11,9</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>23,7</b>
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>				
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	4,8	-	-	4,8
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,4	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,8	-	-	0,8
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,4	-	-	1,4
<b>Individuálně znehodnocené pohledávky - celkem</b>	<b>7,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,7</b>
<b>Snížené o opravnou položku</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Celkem</b>	<b>18,6</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>30,4</b>

## 13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)

Analýza úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek k 31. prosinci 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pohledávky z obch. styku včetně příjmu z pronájmu	Ostatní finanční pohledávky včetně půjček spřízněným osobám	Pohledávky z obch. styku – spřízněné osoby	Celkem
<i>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani nejsou po lhůtě splatnosti:</i>				
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	3,9	-	-	3,9
Nezabezpečené pohledávky	9,5	7,1	4,7	21,3
<b>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani nejsou po lhůtě splatnosti - celkem</b>	<b>13,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>25,2</b>
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>				
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	3,3	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,7	-	-	0,7
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,4	-	-	0,4
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,4	-	-	1,4
<b>Individuálně znehodnocené pohledávky celkem</b>	<b>6,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,1</b>
<b>Minus opravná položka</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Celkem</b>	<b>18,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>30,2</b>

Primárním faktorem, který Skupina bere v úvahu při stanovení, zdali je pohledávka znehodnocená, je statut po splatnosti. Proto Skupina prezentuje věkovou analýzu 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 vystěhovat neplatící nájemníky. Pohledávky z obchodního styku vůči spřízněným osobám jsou splatné od členů vedení Skupiny stejně jako většina ostatních finančních pohledávek.

Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek se významně neliší od jejich reálné hodnoty.

V souvislosti s pohledávkami z obchodního styku a pohledávkami vůči členům klíčového vedení Skupina nezaznamenala významnou koncentraci rizika, protože Skupina má velký počet klientů.

**14 Majetek klasifikovaný jako držený na prodej**

K 31. prosinci 2013 Skupina klasifikovala majetek a závazky dvou svých dceřiných společností jako držený na prodej. K 31. prosinci 2013 byla jednání s potenciálním kupcem v pokročilém stádiu. Očekává se, že transakce bude dokončena v druhém čtvrtletí 2014.

K 31. prosinci 2012 Skupina klasifikovala majetek a závazky dceřiné společnosti Apollo Business Center IV a. s. jako držený na prodej. Transakce byla ukončena v červnu 2013.

Významné třídy majetku klasifikované jako držené na prodej:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	15,1	-
Investice do nemovitostí	98,6	73,2
Ostatní dlouhodobý majetek	2,4	3,3
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1,3	0,5
Odložená daňová pohledávka	3,1	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2,3	1,0
<b>Majetek klasifikovaný jako držený na prodej celkem</b>	<b>122,8</b>	<b>78,0</b>

Investice do nemovitostí se oceňují každoročně 31. prosince reálnou hodnotou na základě poradenství kvalifikovaného, nezávislého znalce z odboru oceňování, který má zkušenosti s oceňováním podobných nemovitostí v podobných lokalitách. Metody a významné předpoklady, se při stanovení reálné hodnoty uplatňují, jsou uvedené v Poznámce č. 2.5, 3 a 32.

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

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Dlouhodobé půjčky	(63,5)	(22,9)
Odložený daňový závazek	(10,9)	(7,6)
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky - dlouhodobé	(1,0)	(0,5)
Krátkodobé půjčky	(2,4)	(0,9)
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	(1,7)	(1,2)
<b>Závazky přímo související s majetkem klasifikovaným jako držený na prodej - celkem</b>	<b>(79,5)</b>	<b>(33,1)</b>

K 31. prosinci 2013 byly na investice do nemovitostí v účetní hodnotě 98,6 mil. EUR (k 31. prosinci 2012: 73,2 mil. EUR), dlouhodobý hmotný majetek v účetní hodnotě 15,1 mil. EUR (k 31. prosinci 2012: 0 mil. EUR) a pohledávky v účetní hodnotě 1,3 mil. EUR (k 31. prosinci 2012: 0,5 mil. EUR) zřízené zástavní právo ve prospěch třetích stran z titulu půjček.

**15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Peníze v bance a peněžní hotovost	44,2	43,9
Krátkodobé bankovní vklady	3,4	3,7
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>

Krátkodobé vklady mají původní splatnost do tří měsíců.

Efektivní úroková míra na bankovní vklady je 0,15% až 1,77% (2012: 0,15% až 2,66%) a v průměru 1,24% (2012: 2,04%). Tyto vklady mají průměrnou splatnost 1 den (2012: 7 dní).

K 31. prosinci 2013 byly peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k dispozici pro použití Skupinou, s výjimkou peněžních prostředků, se kterými má Skupina omezené právo disponovat, ve výši 1,5 mil. EUR (2012: 1,5 mil.).



**15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (pokračování)**

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

V mil. EUR	31. prosinec 2013		31. prosinec 2012	
	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady
<i>Rating Společností</i>				
- Banky s ratingem 1	24,9	1,1	33,8	0,6
- Banky s ratingem 2	9,2	2,3	3,0	2,6
- Banky s ratingem 3	-	-	0,8	-
- Banky nehodnocené	9,7	-	5,8	0,5
<b>Celkem</b>	<b>43,8</b>	<b>3,4</b>	<b>43,4</b>	<b>3,7</b>

*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 31. prosinci 2013 a 2012 nelišila významně 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 2013	12 500	12 500	651 197 500	<b>651 210 000</b>

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, souvisí určitá omezení pro vyplacení dividend dceřinými společnostmi.

Schválené a vyplacené dividendy během roku:

V mil. EUR, s výjimkou výše dividend na akcií	2013	2012
<b>Distribuce vlastníkům k 1. lednu</b>	-	-
Distribuce vlastníkům schválená během roku*	9,4	13,8
Distribuce vlastníkům vyplacená během roku	(8,9)	(13,8)
<b>Distribuce vlastníkům k 31. prosinci</b>	<b>0,5</b>	-
Distribuce vlastníkům na akcii během roku v EUR	751,2	1 104,0

\*Zveřejněné částky se týkají netto sumy v hotovosti vyplacené akcionářům

V roce 2012 Skupina přijala kapitálový vklad od bezprostřední mateřské společnosti ve výši 17 mil. EUR.

## 17 Úvěry a půjčky

<i>V mil. EUR</i>		31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
<b>Dlouhodobé</b>			
Bankovní úvěry		328,3	334,3
Ostatní půjčky od spřízněných osob a klíčového managementu (Poznámka č. 7)		-	0,6
Ostatní dluhy	(a)	27,1	14,7
Vydané dluhopisy	(b)	26,7	-
		<b>382,1</b>	<b>349,6</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Bankovní úvěry		84,3	104,9
Půjčky od spřízněných osob (Poznámka č. 7)		0,6	-
		<b>84,9</b>	<b>104,9</b>
<b>Úvěry a půjčky celkem</b>		<b>467,0</b>	<b>454,5</b>

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

(b) Dluhopisy představují dluhový nástroj denominovaný v PLN (111 mil. PLN), byly vystaveny ve Varšavě v listopadu 2013, jsou splatné za čtyři roky a úročené 3M WIBOR + 3.95%. Uzavřením meziměnového úrokového swapu byla měna zaměněná na EUR a úroková míra se fixovala na 4,75%. Následně byly dluhopisy kótované na trhu Catalyst ve Varšavě.

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

Účetní hodnoty a reálné hodnoty dlouhodobých úvěrů a půjček:

<i>V mil. EUR</i>	Účetní hodnota k 31. prosinci		Reálná hodnota k 31. prosinci	
	2013	2012	2013	2012
Bankovní úvěry	328,3	334,3	325,4	327,7
Ostatní úvěry a půjčky – spřízněné osoby	-	0,6	-	0,6
Ostatní dluhy	27,1	14,7	27,1	14,7
Vydané dluhopisy	26,7	-	26,7	-
<b>Dlouhodobé úvěry a půjčky</b>	<b>382,1</b>	<b>349,6</b>	<b>379,2</b>	<b>343,0</b>

Předpoklady při stanovení reálné hodnoty úvěrů a půjček jsou uvedeny v Poznámce č. 32.

Účetní hodnota se přibližně rovná reálné hodnotě.

## i) Bankovní úvěry

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
Krátkodobé	84,3	104,9
Platnost 1 až 2 roky	29,9	48,4
Splatnost 2 až 5 let	287,4	285,9
Splatnost více než 5 let	11,0	-
	<b>328,3</b>	<b>334,3</b>
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>412,6</b>	<b>439,2</b>

**17 Úvěry a půjčky (pokračování)**

Vystavení úvěrů Skupiny riziku změn úrokové míry a smluvních dat přecenění jsou k datu rozvahy následující:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
6 měsíců a méně	344,0	417,3
6 – 12 měsíců	21,4	21,9
Fix	47,2	-
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>412,6</b>	<b>439,2</b>

Skupina má následující nečerpané úvěry:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Proměnlivá sazba:		
- splatnost do jednoho roku	10,8	27,6
- splatnost více než jeden rok	98,0	12,0
<b>Nečerpané úvěry celkem</b>	<b>108,8</b>	<b>39,6</b>

Na investice do nemovitostí (Poznámka č. 9) bylo zřízené zástavní právo v souvislosti s úvěry ve výši 399,7 mil. EUR (2012: 439,2 mil. EUR).

Úvěrové smlouvy se třetími stranami se řídí podmínkami, které zahrnují koeficient maximální výšky úvěru k hodnotě od 65% do 70% (2012: 60% až 70%) a minimální koeficient krytí dluhové služby od 1,01 do 1,25 (2012: 1,05 do 1.25).

V roce 2013 až do data schválení této konsolidované účetní závěrky Skupina plnila všechny podmínky úvěrových smluv prosinci 2013 do schválení této konsolidované účetní závěrky Skupina profinancovala 3,0 mil. EUR z krátkodobých úvěrů k 31. prosinci 2013 (2012: 64,0 mil. EUR ).

*ii) Ostatní půjčky od spřízněných osob a klíčových členů managementu*

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Krátkodobé		0,6	-
Splatnost více než 5 let		-	0,6
		-	<b>0,6</b>
<b>Ostatní půjčky od spřízněných osob a klíčových členů managementu</b>	<b>7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

V roce 2013 představovaly úrokové sazby na úvěry poskytnuté od spřízněných osob 7% (2012: 7%).

*iii) Ostatní dluhy a vydané dluhopisy*

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Splatnost 1 až 2 roky	27,1	14,7
Splatnost 2 až 5 let	26,7	-
<b>Úvěry celkem</b>	<b>53,8</b>	<b>14,7</b>

**18 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky**

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
<b>Dlouhodobé</b>			
Závazek z finančního leasingu <sup>(1)</sup>		5,3	5,6
<b>Finanční závazky – dlouhodobé</b>			
Ostatní dlouhodobé závazky		6,7	9,1
Ostatní dlouhodobé závazky – spřízněné osoby	7	0,9	0,9
<b>Ostatní závazky – dlouhodobé</b>			
<b>Krátkodobé</b>			
Závazky z obchodního styku		7,1	12,7
Závazky z investic do nemovitostí		20,0	17,9
Časově rozlišené závazky		1,5	2,0
Ostatní závazky		3,8	3,1
<b>Finanční závazky vůči třetím stranám – krátkodobé</b>			
Závazky z obchodního styku vůči spřízněným osobám		4,3	2,1
Ostatní závazky vůči spřízněným osobám		0,5	0,5
<b>Finanční závazky vůči spřízněným osobám – krátkodobé</b>			
<b>Krátkodobé finanční závazky celkem</b>			
Výnosy z pronájmu týkající se budoucích období		13,6	13,2
Platby na základě akcií spřízněným osobám	7	-	2,5
Budoucí výdaje na zaměstnanecké výhody		1,6	1,3
Ostatní splatné daně a poplatky		0,5	0,3
Zálohy na nájemné o ostatní zálohy		1,9	1,8
<b>Závazky z obchodního styku a ostatní závazky celkem – krátkodobé</b>			
<b>Závazky z obchodního styku a ostatní závazky celkem</b>			

(1) Splatnost závazků z pronájmu:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2013	31. prosinec 2012
Splatnost 2 až 5 let	5,3	5,6
<b>Celkem</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>

**18 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky (pokračování)**

Závazky z obchodního styku jsou denominované v následujících měnách:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
<b>Dlouhodobé</b>		
EUR	7,2	9,9
CZK	5,5	5,7
PLN	0,2	-
<b>Krátkodobé</b>		
EUR	33,5	42,7
CZK	6,2	3,3
HUF	2,4	0,2
PLN	9,7	11,2
GBP	3,0	-
<b>Závazky z obchodního styku a ostatní závazky</b>	<b>67,7</b>	<b>73,0</b>

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

**19 Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí**

<i>V mil. EUR</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Příjem z pronájmu – kanceláře	39,7	32,9
Příjem z pronájmu – maloobchod	24,6	25,5
Příjem z pronájmu – průmysl	11,4	10,9
<b>Výnosy celkem</b>	<b>75,7</b>	<b>69,3</b>

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

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Nejpozději do 1 roku	38,5	40,6
1 – 5 let	114,3	123,9
5 let a více	76,1	68,0
<b>Platby z operativního pronájmu celkem</b>	<b>228,9</b>	<b>232,5</b>

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 nebyla schopná je s dostatečnou jistotou odhadnout. Celkové podmíněné platby vykázané v roce 2013 jako příjem Skupiny z operativního pronájmu představovaly 0,2 mil. EUR (2012: 0,2 mil. EUR).

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

**20 Přímé provozní náklady související z investicemi do nemovitostí**

V mil. EUR	2013	2012
<i>Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí generujícími příjem z pronájmu:</i>		
Spotřeba materiálu	(0,6)	(0,6)
Opravy a údržba	(1,3)	(1,0)
Náklady na síťové služby	(10,9)	(10,0)
Služby související s investicemi do nemovitostí	(10,1)	(8,0)
Daň z nemovitostí	(1,0)	(1,0)
Ostatní náklady	(0,1)	(0,2)
<b>Celkem</b>	<b>(24,0)</b>	<b>(20,8)</b>

**21 Výnosy z provozování veřejné dopravy**

V mil. EUR	2013	2012
Výnosy z provozování veřejné dopravy - prodej lístků	13,7	13,4
<b>Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>

Skupina pořídila a provozuje veřejnou autobusovou dopravu.

**22 Zaměstnanecké požitky**

V mil. EUR	2013	2012
Platy a mzdy	(15,6)	(18,4)
Platby na základě akcií (a)	0,3	7,0
Náklady na důchodové plnění – programy se stanovenými příspěvky	(0,7)	(0,6)
<b>Zaměstnanecké požitky celkem</b>	<b>(16,0)</b>	<b>(12,0)</b>

(a) Zaměstnanecké požitky v roce 2012 byly ve velké míře ovlivněny přeceněním programu benefitů v hodnotě 7,7 mil. EUR.

Počet zaměstnanců Skupiny v hlavní činnosti a veřejné dopravě byl následující (přepočítaný počet zaměstnanců):

	2013	2012
Realitní činnost	350	337
Autobusová doprava	490	478
<b>Počet zaměstnanců celkem</b>	<b>840</b>	<b>815</b>

**23 Provozní výnosy a náklady**

<i>V mil. EUR</i>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stavební služby		(6,4)	(4,8)
Ostatní služby		(18,0)	(23,2)
Náklady na energii		(0,2)	(0,9)
Spotřeba materiálu		(2,2)	(1,7)
Ostatní daně a poplatky		(0,9)	(0,8)
Náklady na prodej zásob		(0,8)	(0,3)
Náklady na prodané pohonné hmoty		(0,8)	(0,8)
Auditorské poplatky		(0,5)	(0,3)
Ostatní		(3,0)	(1,3)
<b>Provozní náklady celkem</b>		<b>(32,8)</b>	<b>(34,1)</b>
Stavební služby se spřízněnými osobami	7	4,8	4,4
Zařízení prostor pro nájemce		2,1	1,0
Prodej služeb		2,5	1,9
Prodej pohonných hmot		0,9	0,9
Prodej zásob		0,8	0,4
Ostatní provozní výnosy		1,2	3,4
Výnosy z veřejné dopravy – dotace poskytnuté samosprávným krajem	(a)	0,2	0,2
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		<b>12,5</b>	<b>12,2</b>
<b>Celkové provozní náklady po odečtení provozních výnosů</b>		<b>(20,3)</b>	<b>(21,9)</b>

(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>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Dotace regionální samosprávy - brutto	7,9	7,4
Náklady týkající se dotací regionální samosprávy:		
- Ostatní provozní náklady (včetně nákladů na pohonné hmoty)	(4,1)	(3,8)
- Zaměstnanecké požitky	(2,8)	(2,6)
- Odpisy a amortizace	(0,8)	(0,8)
<b>Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy – dotace krajské samosprávy</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

**24 Zisk/ztráta z prodeje majetku**

Ve finančním roce 2013 prodala Skupina akcie ve čtyřech dceřiných společnostech - 100% akcií v Apollo Business Center IV a. s., AUPARK Žilina SC a. s., AUPARK Žilina, spol. s r.o. a TARASI Logistics, a.s. V roce 2012 Skupina neprodala žádnou dceřinou společnost. V roce 2013 zisky z prodeje dceřiných společností tvořily:

Výpis z rozvahy dceřiných společností k momentu transakce:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2013</b>
Využívané investice do nemovitostí	<b>164,2</b>
Odložený daňový závazek	<b>(17,1)</b>
Externí dluh	<b>(77,7)</b>
Čistý pracovní kapitál	<b>2,6</b>
- z toho: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	<b>5,4</b>
<b>Čistá hodnota majetku</b>	<b>72,0</b>
Zisk z prodeje dceřiných společností *	<b>12,3</b>
<b>Výnosy z prodeje dceřiných společností</b>	<b>84,3</b>
Snížený o peněžní prostředky v dceřiných společnostech k datu transakce	<b>(5,4)</b>
<b>Peněžní prostředky přijaté v roce 2013</b>	<b>76,1</b>
<b>Pohledávka z 'Earn-out'</b>	<b>2,8</b>

\*IFRS vyžaduje, aby se odložený daňový závazek vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plné výši. Investor, který koupil dceřinou společnost od Skupiny, nezohlednil v kupní ceně plnou výši účetní hodnoty odloženého daňového závazku.

**25 Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky se skládají z:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Výnosové úroky – třetí strany		0,7	0,5
Výnosové úroky – spřízněné osoby	7	0,3	0,2
<b>Výnosové úroky spolu</b>		<b>1,0</b>	<b>0,7</b>
Nákladové úroky – třetí strany		(15,2)	(12,9)
Nákladové úroky – spřízněné osoby	7	-	(0,1)
<b>Nákladové úroky spolu</b>		<b>(15,2)</b>	<b>(13,0)</b>
<b>Nákladové úroky snížené o výnosové úroky</b>		<b>(14,2)</b>	<b>(12,3)</b>



**26 Daň z příjmů**

Náklady na daň z příjmů:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Splatná daň	(2,2)	(1,5)
Odložená daň	3,3	(7,9)
<b>Daň z příjmů – výnos/(náklad)</b>	<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>

Sladění mezi očekávanou a skutečnou výškou daně:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>78,9</b>	<b>62,6</b>
Teoretická daň při sazbě daně 21,04% (2012: 19%)	(16,6)	(11,9)
Dopad na daň daňově neuznatelných položek a položek nepodléhajících dani:		
- Příjem osvobozený od daně	13,0	10,6
- Položky podléhající dani	(0,5)	(0,3)
Umoření daňové ztráty	3,8	1,9
Přecenění odložené daně v důsledku změny slovenské sazby daně (z 19% na 23% platné od roku 2013)	-	(9,7)
Přecenění odložené daně v důsledku změny slovenské sazby daně (z 23% na 22% platné od roku 2014)	1,4	-
<b>Daň z příjmů – výnos/(náklad)</b>	<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>

Skupina aplikuje 21.04% (2012: 19%) jako platnou daň pro výpočet výše teoretické daně, která se vypočítá jako vážený průměr sazeb platných na Slovensku (23%), v České republice a Polsku (19%), 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 uvedený níže.

<i>V mil. EUR</i>	<b>1.leden 2013</b>	<b>Účtované na vrub/ve (prospěch) výkazu zisků a ztrát</b>	<b>Odložená daň vyňatá při prodeji dceřiných společností</b>	<b>Převod majetku drženého na prodej</b>	<b>31.prosinec 2013</b>
<b>Daňový dopad odpočitatelných (zdanitelných) dočasných rozdílů</b>					
Investice do nemovitostí	(68,0)	8,4	9,5	10,2	(39,9)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/ztráta	(1,4)	-	-	-	(1,4)
Daňová ztráta minulých období	13,4	(4,8)	-	(2,4)	6,2
Dlouhodobý hmotný majetek	(1,3)	(0,3)	-	-	(1,6)
Ostatní	(0,5)	-	-	-	(0,5)
<b>Odložený daňový (závazek) netto</b>	<b>(57,8)</b>	<b>3,3</b>	<b>9,5</b>	<b>7,8</b>	<b>(37,2)</b>

V kontextu nynější struktury Skupiny se daňové ztráty a daňové pohledávky z běžné daně odlišných 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.

**26 Daň z příjmů (pokračování)**

Daňový efekt pohybu dočasných rozdílů za rok ukončený 31. prosince 2012:

<i>V mil. EUR</i>	1. leden 2012	Účtované na vrub/ (ve prospěch) výkazu zisků a ztrát	Převod do majetku drženého na prodej	31. prosinec 2012
<b>Daňový dopad odpočitatelných / (zdanitelných) dočasných rozdílů</b>				
Investice do nemovitostí	(61,0)	(15,1)	8,1	<b>(68,0)</b>
Nerealizovaný kurzový (zisk)/ztráta	(1,4)	-	-	<b>(1,4)</b>
Daňová ztráta minulých období	5,6	8,3	(0,5)	<b>13,4</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	(0,8)	(0,5)	-	<b>(1,3)</b>
Ostatní	0,1	(0,6)	-	<b>(0,5)</b>
<b>Odložený daňový (závazek) netto</b>	<b>(57,5)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>7,6</b>	<b>(57,8)</b>

Skupina předpokládá, že odložený daňový závazek ve výši 37,2 mil. EUR (2012: 57,8 mil. EUR) vykrystalizuje po 12 měsících od data účetní závěrky.

**27 Kurzové zisky / (ztráty)**

<i>V mil. EUR</i>	2013	2012
Kurzové (ztráty)/zisky	(8,6)	6,9
<i>Z toho:</i>		
Bankovní úvěry – nerealizované k 31. prosinci (27a)	(3,9)	0,6
Půjčky v rámci společnosti, které nejsou denominované v EUR – nerealizované k 31. prosinci (27a)	(2,1)	6,5
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – realizované během období	0,7	(0,4)
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – nerealizované k 31. prosinci (27a)	(3,3)	0,2

**28 Podmíněné závazky a provozní rizika**

**Daňová legislativa.** Daňová a celní legislativa v zemích, kde Skupina působí, podléhá různým interpretacím a častým změnám. Příslušné orgány mohou zpochybnit interpretaci managementu uplatňovanou při transakcích a činnostech Skupiny.

**Závazky z investiční výstavby.** Smluvní povinnosti koupit, postavit nebo vybudovat investici do nemovitostí představovaly k 31. prosinci 2013 částku 48,3 mil. EUR (2012: 31,8 mil. EUR). Z této částky bude 47,9 mil. EUR financovaných externími úvěry. Skupina již alokovala potřebné zdroje v souvislosti s těmito závazky. Skupina je přesvědčená, že budoucí čisté příjmy a financování budou dostatečné na jejich krytí, jakož i na krytí podobných závazků.

**29 Akvizice dceřiných společností (pořízení majetku)**

Jelikož akvizice společností nebyly zaúčtované jako podnikové kombinace a v době transakce neměly vliv ani na účetní ani na zdanitelný zisk, uplatňuje se výjimka při prvotním vykazování podle IAS 12, „Daň z příjmů“.

V roce 2013 Skupina nepořídila žádnou dceřinou společnost. Výše majetku a závazků vykázaných v konsolidované rozvaze v den akvizice byla v roce 2012 následující:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Celkem</b>
Investice do nemovitostí	<b>38,2</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	<b>0,1</b>
<b>Celková úhrada v hotovosti</b>	<b>38,3</b>
Snížení o: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pořízené dceřiné společnosti	<b>(0,1)</b>
Snížení o: nesplacenou část kupní ceny	<b>(6,7)</b>
<b>Výdej peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na akvizici</b>	<b>31,5</b>

Vedení je toho názoru, že akvizice představuje pořízení skupiny čistého majetku a nikoliv podniku, jak je definován v IFRS 3, „Podnikové kombinace“, protože před akvizicí měly dceřiné společnosti nemovitosti, které pronajímaly v rámci jednoho nebo více operativních pronájmů. Proto Skupina při prvotním vykazování klasifikovala dlouhodobý majetek jako investice do nemovitostí.

**30 Řízení finančního rizika**

Řízení rizika ve Skupině je zaměřené na finanční rizika jako: úvěrové riziko, tržní riziko (včetně změn směnných kurzů, rizika úrokové míry a cenového rizika), riziko likvidity, provozní rizika a právní rizika. Hlavním cílem funkce řízení rizika je určit limity rizika a následně zabezpečit udržení rizika v rámci těchto hranic. Funkce řízení provozního rizika a právního rizika zabezpečuje náležité fungování interních předpisů a postupů na minimalizaci provozního a právního rizika.

**(i) Úvěrové riziko**

Skupina je vystavená úvěrovému riziku, což představuje riziko, že jedna strana smlouvy o finančním nástroji způsobí finanční ztrátu druhé straně tím, že nesplní svoji finanční povinnost. Úvěrové riziko vzniká v důsledku toho, že na základě pohledávek Skupiny z pronájmu a z jiných transakcí s protistranami, kde dochází ke vzniku finančního aktiva.

Maximální vystavení úvěrovému riziku Skupinou, podle třídy majetku:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
<b>Pohledávky a úvěry (Poznámka č. 11)</b>		
Pohledávky a úvěry vůči třetím stranám	13,4	9,4
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám	2,7	2,4
Ostatní krátkodobý majetek	1,6	1,1
	<b>17,7</b>	<b>12,9</b>
<b>Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (Poznámka č. 13)</b>		
Pohledávky z obchodního styku včetně příjmů z pronájmu budoucích období a ostatní pohledávky	17,6	18,4
Ostatní finanční pohledávky včetně finančních pohledávek vůči spřízněným stranám	5,5	7,1
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky – spřízněné strany	6,1	4,7
„Earn-out“ pohledávka	1,2	-
	<b>30,4</b>	<b>30,2</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (Poznámka č. 15)</b>		
Peníze v bance a peněžní hotovost	44,2	43,9
Krátkodobé bankovní vklady	3,4	3,7
	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>
Deriváty a jiný finanční majetek	-	0,2
<b>Celkové maximální vystavení se riziku</b>	<b>95,7</b>	<b>90,9</b>

**30 Řízení finančního rizika (pokračování)**

Skupina strukturuje úroveň úvěrového rizika, kterému je vystavená, stanovením limitu na úroveň 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 zabezpečení svých pohledávek z pronájmu používá Skupina systém požadovaných bankovních záruk nebo finančních vkladů v závislosti na ratingu nájemce.

Vedení Skupiny posuzuje věkovou strukturu neuhrazených zůstatků na účtech pohledávek z obchodního styku a sleduje zůstatky po lhůtě splatnosti. Vedení proto považuje za přiměřené poskytovat informace o věkové struktuře a další informace o úvěrovém riziku, jak je uvedeno v Poznámce č. 13.

Finanční nástroje podléhající započítání, vynucenému vzorovému započítání netting a podobným podmínkám byly k 31. prosinci 2013 následující:

V mil. EUR	Brutto suma před vzájemným započítáním v rozvaze a)	Brutto suma započítaná v rozvaze b)	Čistá suma po vzájemném započítání v rozvaze c) = a) - b)	Sumy podléhající započítání a podobným dohodám, které nebyly vzájemně započítané v rozvaze		
				Finanční nástroje d)	Přijatá peněžní jistina e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
<b>Majetek</b>						
Pohledávky z obchodního styku	4,3	-	4,3	2,5	1,8	-
<b>Závazky</b>						
Přijatá peněžní jistina prezentovaná v rámci závazků z obchodního styku a ostatních závazků	1,8	-	1,8	1,8	-	-

Finanční nástroje podléhající započítání, vynucenému vzorovému započítání netting a podobným podmínkám byly k 31. prosinci 2012 následující:

V mil. EUR	Brutto suma před vzájemným započítáním v rozvaze a)	Brutto suma započítaná v rozvaze b)	Čistá suma po vzájemném započítání v rozvaze c) = a) - b)	Sumy podléhající započítání a podobným dohodám, které nebyly vzájemně započítané v rozvaze		
				Finanční nástroje d)	Přijatá peněžní jistina e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
<b>Majetek</b>						
Pohledávky z obchodního styku	3,9	-	3,9	1,7	2,2	-
<b>Závazky</b>						
Přijatá peněžní jistina prezentovaná 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 jistinu, nebo bankovní záruku ve prospěch Skupiny, aby zabezpečila vymahatelnost pohledávek. Skupina každoročně posuzuje sumu zabezpečenou peněžní jistinou nebo bankovní zárukou. Skupina má právo započítat sumy po lhůtě splatnosti vůči jistině nebo částce čerpané pod bankovní zárukou.

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

Maximální úroveň vystavení úvěrovému riziku je zohledněná v účetní hodnotě finančního majetku vykázaného v rozvaze. Skupina nevydala finanční záruky ani neposkytla žádné úvěrové záruky.

## 30 Řízení finančního rizika (pokračování)

**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 19 bankách, ale 86% zůstatků na účtech peněžních prostředků bylo k 31. prosinci 2013 uloženo v 6 významných bankách. Vedení Skupiny považuje koncentraci úvěrového rizika v souvislosti se zůstatky na účtu peněžních prostředků s bankami za akceptovatelné. 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 míře vystavení kurzovému riziku v důsledku rizika různých měn, zejména české koruny, polského zlotého 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 se skupinovým finančním oddělením. Na řízení kurzového rizika spojeného s budoucími obchodními transakcemi a vykázaným majetkem a závazky používají společnosti ve Skupině forwardové smlouvy. 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. Závazky vyplývající z derivátů představují 0,1 mil. EUR (2012: pohledávky ve výši 0,2 mil. EUR).

Jestliže by byly směnné kurzy o jednu desetinu nižší, než byly během účetního období ukončeného 31. prosince 2013 a ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk za období o 0,9 mil. EUR vyšší (2012: 0,7 mil. EUR nižší). Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,7 mil. EUR vyšší (2012: 0,6 mil. EUR nižší).

Jestliže by byly směnné kurzy o jednu desetinu vyšší, než byly během účetního období ukončeného 31. prosince 2013 a ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk za období o 0,9 mil. EUR nižší (2012: 0,7 mil. EUR vyšší). Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,7 mil. EUR nižší (2012: 0,6 mil. EUR vyšší).

**Úrokové riziko.** Skupina je vystavená riziku fluktuace tržních úrokových měr, které ovlivňuje na její finanční pozici a peněžní toky. Riziko úrokové míry, kterému je Skupina vystavená, vzniká v souvislosti s dlouhodobými úvěry. Úvěry s různými úrokovými mírami vystavují Skupinu úrokovému riziku, které je částečně vyrovnané peněžními prostředky s variabilním úrokem. Niže uvedená tabulka sumarizuje úrokové riziko, kterému je Skupina vystavená. Tabulka prezentuje agregované hodnoty finančního majetku a závazků Skupiny v účetní hodnotě, kategorizované podle smluvního data přecenění úroku nebo data splatnosti, podle toho, které je dřívější.

V mil. EUR	Méně než 12 měsíců	Více než 12 měsíců	Celkem
<b>31. prosinec 2013</b>			
Monetární finanční majetek celkem	79,6	16,1	<b>95,7</b>
Monetární finanční závazky celkem	(450,4)	(59,1)	<b>(509,5)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2013</b>	<b>(370,8)</b>	<b>(43,0)</b>	<b>(413,8)</b>
<b>31. prosinec 2012</b>			
Monetární finanční majetek celkem	79,1	11,8	<b>90,9</b>
Monetární finanční závazky celkem	(477,5)	(20,9)	<b>(498,4)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2012</b>	<b>(398,4)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(407,5)</b>

Jestliže by byly úrokové sazby na úvěry Skupiny s variabilní úrokovou sazbou (všeobecně úvěry s třetími stranami) o jednu desetinu nižší než během roku ukončeného 31. prosince 2013, a všechny ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk před zdaněním za účetní období o 1,2 mil. vyšší (2012: o 1,1 mil.), zejména v důsledku nižších nákladových úroků na závazky s variabilním úrokem. Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) vyšší.

Jestliže by byly úrokové sazby na úvěry Skupiny s variabilní úrokovou sazbou (všeobecně úvěry s třetími stranami) o jednu desetinu vyšší, než během roku ukončeného 31. prosince 2013 a všechny ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk před zdaněním za účetní období o 1,2 mil. nižší (2012: o 1,1 mil.), zejména v důsledku vyšších nákladových úroků na závazky s variabilním úrokem. Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) nižší.

**30 Řízení finančního rizika (pokračování)**

Úrokové riziko Skupiny souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami (Poznámka č. 17). 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 v některých případech fixovat úrokovou míru úvěrů s variabilní sazbou. Skupina při tom uzavírá úrokové swapy, kde souhlasí s výměnou, v předem specifikovaných intervalech, rozdílu mezi sumou při uplatnění fixní a variabilní úrokové sazby, vypočítaným s ohledem na dohodnutou hypotetickou sumu jistiny. K 31. prosinci 2013, stejně jako v předcházejícím roce, je po zohlednění dopadu úrokových swapů a dohodnutých nejvyšších sazeb (caps), asi 12% bankovních úvěrů Skupiny úročených fixní úrokovou sazbou. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky jakož i závazky z obchodního styku a ostatní závazky nejsou úročené a mají splatnost méně než jeden rok, 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. Politiku řízení rizika úrokové míry čtvrtletně schvaluje Management. Vedení analyzuje míru rizika úrokové míry, kterému je Skupina vystavená na dynamické bázi. Vytváří simulace různých scénářů, přičemž se zohledňuje refinancování, obnova současných pozic a alternativní zdroje financování. Na základě těchto scénářů Skupina vypočítá dopad změny definované 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 čelit problémům při plnění povinností souvisejících s finančními závazky.

V níže uvedené tabulce jsou uvedené závazky k 31. prosinci 2013 podle zůstatkové doby smluvně dohodnuté splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky. Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částek zahrnutých do konsolidované rozvahy, kde částky jsou sumy založené na diskontovaných peněžních tocích.

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 k datu rozvahy.

Analýza splatnosti finančních závazků k 31. prosinci 2013:

<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
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky (jistina – Poznámka č. 0)	84,9	30,0	341,1	11,0	467,0
Úvěry a půjčky (budoucí úrokové náklady)	13,4	14,0	20,2	0,9	48,5
Finanční pronájem (Poznámka č. 18)	-	-	5,3	-	5,3
Finanční závazky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	37,2	-	-	-	37,2
<b>Budoucí platby, včetně budoucí jistiny a úroků celkem</b>	<b>135,5</b>	<b>44,0</b>	<b>366,6</b>	<b>11,9</b>	<b>558,0</b>

Analýza splatnosti finančních závazků k 31. prosinci 2012:

<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
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky (jistina – Poznámka č. 0)	104,9	48,5	301,1	-	454,5
Úvěry a půjčky (budoucí úrokové náklady)	10,6	11,1	23,8	-	45,5
Finanční pronájem (Poznámka č. 18)	-	-	5,6	-	5,6
Finanční závazky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	38,3	-	-	-	38,3
<b>Budoucí platby, včetně budoucí jistiny a úroků celkem</b>	<b>153,8</b>	<b>59,6</b>	<b>330,5</b>	<b>-</b>	<b>543,9</b>

**30 Řízení finančního rizika (pokračování)**

Představenstvo průběžně posuzuje tříletý forecast peněžních toků pro hlavní realitní činnost na konsolidované bázi (bez činnosti provozování autobusové dopravy). Předpovědi na rok 2014 poukazují na pozitivní peněžní toky z pronájmu nemovitostí po odečtení nákladů na nemovitosti a všeobecných provozních nákladů Skupiny, přibližně ve výši 7,1 mil. EUR. Společně s existujícími zůstatky na účtech peněžních prostředků a získaným novým financováním ve výši dalších 30,5 mil. EUR během prvních čtyř měsíců roku 2014 v souvislosti s některými nemovitostmi ve výstavbě, bude tato částka dostatečná na pokrytí finančních závazků Skupiny v roce 2014, jak je uvedeno výše. Kromě toho, k 31. prosinci 2013, Skupina nadále držela dalších 108,8 mil. EUR v podepsaných, avšak nečerpaných úvěrových linkách. Představenstvo je přesvědčené, že peněžní pozice Skupiny jej umožňuje nadále hledat nové příležitosti na vybraných trzích.

**31 Řízení kapitálu**

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

Tak jako ostatní společnosti v odvětví, i Skupina monitoruje kapitál na bázi čisté hodnoty majetku. Skupina vypočítá čistou hodnotu majetku (upravenou) následovně:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31 Prosinec 2013</b>	<b>31 Prosinec 2012</b>
Vlastní jmění připadající na vlastníky HB Reavis Holding S.à r.l.			
		839,3	778,8
Upravené o			
plus: Závazky z odložené dane z příjmu	14, 26	45,0	65,4
plus: Závazky z obchodního styku a ostatní závazky vůči spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	-	2,1
Minus: Pohledávky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	(2,4)	(2,7)
<b>Čistá hodnota majetku (upravená)</b>		<b>881,9</b>	<b>843,6</b>

Skupina taktéž řídí poměr čistého dluhu. Tento poměr je definovaný jako poměr mezi úročenými závazky vůči třetím stranám bez ostatních dluhů (Poznámka č. 0a) minus peněžní prostředky a majetek Skupiny celkem. V roce 2013, bylo strategií Skupiny udržet poměr čistého dluhu v rozpětí 25-35%. Jak je uvedeno v tabulce níže, tento poměr Skupiny byl koncem roku 2012 a 2013 při dolní hranici cílového rozpětí. Vedení Skupiny je přesvědčené, že tato pozice poskytuje Skupině příznivé předpoklady pro to, aby pokračovala v hledání nových developerských příležitostí.

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. prosinec 2013</b>	<b>31. prosinec 2012</b>
Bankovní úvěry snížené o peněžní prostředky	455,9	414,4
Majetek celkem	1 530,1	1 440,4
<b>Čistý dluhový poměr</b>	<b>29,8%</b>	<b>28,8%</b>

**32 Odhad reálné hodnoty**

IFRS 13 vyžaduje použití oceňovacích metod, pro které 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 klasifikuje 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).

**32 Odhad reálné hodnoty (pokračování)****i) Investice do nemovitostí**

Následující tabulka prezentuje investice Skupiny do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2013.

<i>V mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí – získané ocenění	-	-	1 404,7	<b>1 404,7</b>
<b>Majetek celkem</b>	-	-	<b>1 404,7</b>	<b>1 404,7</b>

**Úroveň 3** investice do nemovitostí se oceňují reálnou hodnotou použitím metody diskontovaných peněžních toků, výnosové metody, metody zůstatkové hodnoty, porovnávací metody a reálné hodnoty při akvizici (pořizovací cena) v případě majetku, který byl pořízený buď v termínu blízkém k datu rozvahy, nebo jestliže nejsou k dispozici spolehlivé porovnatelné údaje, vedení při stanovení reálné hodnoty uplatní svůj úsudek a zkušenosti. Oceňovací metody pro úroveň 3 jsou popsány v Poznámce č. 3.

Kvantitativní informace o ocenění reálnou hodnotou při použití nezejistitelných vstupů:

**Správa majetku a Řízení investic**

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 31. prosinci 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí
<b>Slovensko</b>				
Administrativní prostory	Diskontované peněžní toky	312,7	Průměrné roční nájemné za m2 Diskontní sazba p.a. Míra kapitalizace konečné hodnoty	121,0 – 198,0 7,75% - 9,5% 7,25% - 9,0%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	49,2	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	181,0 6,9%
Maloobchodní prostory	Diskontované peněžní toky	162,2	Průměrné roční nájemné za m2 Diskontní sazba p.a. Míra kapitalizace konečné hodnoty	250,0 – 297,0 7,75% - 8,25% 7,25% - 7,75%
Logistika	Diskontované peněžní toky	65,2	Průměrné roční nájemné za m2 Diskontní sazba p.a. Míra kapitalizace konečné hodnoty	48,0 – 56,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
<b>Celkem</b>		<b>589,3</b>		
<b>Česká republika</b>				
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	52,5	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	172,0 6,4% - 7,0%
Logistika	Metoda přímé kapitalizace	38,0	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	50,0 – 58,0 8,5% - 8,75%
<b>Spolu</b>		<b>90,5</b>		
<b>Polsko</b>				
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	103,1	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	181,0 7,5% - 8,0%
<b>Celkem</b>		<b>103,1</b>		
<b>Celkem za segment</b>		<b>782,9</b>		



## 32 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

## Realizovaná a připravovaná výstavba

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 31. prosinci 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Interval
<b>Slovensko</b>				
Administrativní prostory, Administrativní prostory/Maloobchodní prostory	Zůstatkovou cenou	133,5	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	268,7 7,25%- 8,5%
Maloobchodní prostory	Zůstatkovou cenou	2,1	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	11,1 7,75%
<b>Celkem</b>		<b>135,6</b>		
<b>Česká republika</b>				
Administrativní prostory	Zůstatkovou cenou	70,7	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	56,9 7,0%-7,5%
Maloobchodní prostory	Zůstatkovou cenou	14,8	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	30,1 7,0%
	Pořizovací cenou	3,7	-	-
Logistika	Metoda přímé kapitalizace	1,8	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	55,0 8,5%
	Porovnávací metoda	5,2	-	-
<b>Celkem</b>		<b>96,2</b>		
<b>Polsko</b>				
Administrativní prostory	Zůstatkovou cenou	205,4	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	143,4 6,25%- 7,5%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	36,7	Průměrné roční nájemné za m2 Míra kapitalizace	218 6,75%- 6,9%
Administrativní prostory	Pořizovací cenou	1,2		
<b>Celkem</b>		<b>243,3</b>		
<b>Spojené Království</b>				
Administrativní prostory	Pořizovací cenou *	79,0	-	-
<b>Celkem</b>		<b>79,0</b>		
<b>Maďarsko</b>				
Administrativní prostory	Zůstatkovou cenou	19,3	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení Míra kapitalizace	7,3 7,75%
<b>Celkem</b>		<b>19,3</b>		
<b>Celkem za segment</b>		<b>573,4</b>		

## Vedlejší činnosti

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota k 31. prosinci 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí
Maloobchodní prostory	Porovnávací metoda	1,0	Cena v EUR za m2	88,0
Logistika	Porovnávací metoda	46,4	Cena v EUR za m2	6,1-27,6
Ostatní	Porovnávací metoda	1,0	Cena v EUR za m2	0,4-20,1
<b>Celkem za segment</b>		<b>48,4</b>		

\* Náklady na projekt ve Velké Británii představují kupní cenu před skončením roku, která se rovná reálné hodnotě k 31. prosinci 2013.

## **32 Odhad reálné hodnoty (Pokračování)**

### **Citlivost ocenění na difference významných vstupních parametrů které nevycházejí z tržních údajů**

Snížení odhadu ročního nájemného sníží reální 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 Poznámku č. 3 týkající se kvantitativní analýzy citlivosti.

### **Oceňovací proces**

Ocenění nemovitostí se uskutečňují dvakrát za rok na základě posudků zpracovaných nezávislymi 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 systému 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. Ty 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 při vedlejších, nikoliv hlavním majetku a u pozemkového fondu.

Informace poskytnuté znalcům – a rovněž předpoklady a oceňovací modely, které znalci použijí – posuzuje oddělení controllingu a finanční ředitel. Tento proces zahrnuje i posouzení pohybů reálné hodnoty v daném období.

### **ii) Finanční nástroje**

Reálná hodnota finančních nástrojů je částka, za kterou by nástroj mohl být vyměněný v rámci běžné transakce mezi stranami, které mají o transakci zájem, jiná než nucený prodej nebo likvidace, a která je dokumentovaná aktivními cenami na trhu. Odhad reálné hodnoty finančního nástroje uskutečňuje Skupina, přičemž používá dostupné tržní informace, pokud jsou k dispozici, a vhodné oceňovací metody popsané níže. Při interpretování tržních údajů pro stanovení odhadu reálné hodnoty je však potřebné uplatnit i úsudek.

**Finanční majetek oceněný umořovanou hodnotou.** Reálná hodnota nástrojů zpravidla představuje 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 v případě nových nástrojů s podobným úvěrovým rizikem a zůstatkovou splatností. Použité diskontní sazby závisí na úvěrovém riziku protistrany.

**Závazky oceněné umořovanou hodnotou.** Za předpokladu, že úvěry mají variabilní úrokovou sazbu, a že vlastní úvěrové riziko Skupiny se nezměnilo, současná hodnota diskontovaných nákladů se 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 její zaplacení. Diskontní sazba představovala 3,09% p.a. (2012: 2,96% p.a.). Viz. Poznámku č. 17, týkající se 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.

## 33 Odsouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění

Pro účely oceňování, IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazování a ocenění*, klasifikuje finanční majetek do následujících kategorií: (a) úvěry a pohledávky; (b) finanční majetek k dispozici na prodej; (c) finanční majetek držený 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 držený pro obchodování. Následující tabulka uvádí odsouhlasení tříd finančního majetku s těmito kategoriemi.

K 31. prosinci 2013 V mil. EUR	Úvěry a pohledávky	Úvěry a pohledávky (klasifikované jako držené na prodej podle IFRS 5)	Celkem
<b>MAJETEK</b>			
Pohledávky z obchodního styku vůči třetím stranám včetně příjmů budoucích období z pronájmu (Poznámka č. 13)	17,6	1,3	18,9
Ostatní finanční pohledávky včetně úvěrů poskytnutých spřízněným osobám (Poznámka č. 13)	5,5	-	5,5
Pohledávky z obchodního styku vůči spřízněným osobám (Poznámka č. 13)	6,1	-	6,1
„Earn-out“ pohledávka	1,2	-	1,2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	2,3	49,9
Pohledávky z indexace nájmu (Poznámka č. 11)	11,0	2,4	13,4
Půjčky poskytnuté spřízněným osobám (Poznámka č. 11)	2,7	-	2,7
Půjčky poskytnuté třetím stranám (Poznámka č. 11)	2,4	-	2,4
Ostatní krátkodobý majetek	1,6	-	1,6
Deriváty a ostatní finanční majetek	-	-	-
<b>FINANČNÍ MAJETOK CELKEM</b>	<b>95,7</b>	<b>6,0</b>	<b>101,7</b>

K 31. prosinci 2012 V mil. EUR	Úvěry a pohledávky	Úvěry a pohledávky (klasifikované jako držené na prodej podle IFRS 5)	FVTPL držené pro obchod ování	Celkem
<b>AKTIVA</b>				
Pohledávky z obchodního styku vůči třetím stranám, včetně příjmů budoucích období z pronájmu (Poznámka č. 13)	18,4	-	-	18,4
Ostatní finanční pohledávky včetně úvěrů poskytnutých spřízněným osobám (Poznámka č. 13)	7,1	-	-	7,1
Pohledávky z obchodního styku vůči spřízněným osobám (Poznámka č. 13)	4,7	-	-	4,7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	-	-	47,6
Pohledávky z indexace nájmu (Poznámka č. 11)	9,4	-	-	9,4
Půjčky poskytnuté spřízněným osobám (Poznámka č. 11)	2,4	-	-	2,4
Ostatní krátkodobý majetek	-	1,1	-	1,1
Deriváty a ostatní finanční majetek	-	-	0,2	0,2
<b>FINANČNÍ MAJETEK CELKEM</b>	<b>89,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>90,9</b>

**33 Odsouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění (pokračování)**

Všechny finanční závazky Skupiny jsou oceněné reálnou hodnotou, s výjimkou derivátů vedených v reálné hodnotě do jejíž změna je vykázána ve výkazu zisků a ztrát.

K 31. prosinci 2013 <i>V mil. EUR</i>	Ostatní finanční závazky oceněné zůstatkovou hodnotou	Celkem
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky z finančního leasingu – dlouhodobé (Poznámka č. 18)	5,3	5,3
Závazky z obchodního styku, s výjimkou závazků, které nesplňují požadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	37,2	37,2
Úvěry a půjčky (Poznámka č. 0)	467,0	467,0
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>509,5</b>	<b>509,5</b>

K 31. prosinci 2012 <i>V mil. EUR</i>	Ostatní finanční závazky oceněné zůstatkovou hodnotou	Celkem
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky z finančního leasingu – dlouhodobé (Poznámka č. 18)	5,6	5,6
Závazky z obchodního styku, s výjimkou závazků, které nesplňují požadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	38,3	38,3
Úvěry a půjčky (Poznámka č. 0)	454,5	454,5
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>498,4</b>	<b>498,4</b>

**34 Události po datu rozvahy**

Během prvních čtyř měsíců roku 2014 podepsala Skupina dvě nové úvěrové linky ve výši 67,8 mil. EUR na financování developerských činností Skupiny ve Varšavě a Budapešti.

V březnu 2014 Skupina prodala svůj podíl na projektu, kde Skupina vlastnila komplex administrativních budov v centru Bratislavy, Slovensko (City Business Center III - V).

Kromě uvedených událostí, nedošlo po skončení finančního roku k významným událostem, které by měly významný vliv na tuto účetní závěrku.