

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účetní závěrka
k 31. prosinci 2014**

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2014

Konsolidované rozvaha	104
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního souhrnného zisku	105
Konsolidovaný výkaz změn ve vlastním jmění.....	106
Konsolidovaný výkaz peněžních toků.....	107
Poznámky ke konsolidované účetní uzávěrce	
1 Skupina HB REAVIS a její činnosti.....	108
2 Souhrn významných účetních zásad a metod	109
3 Významné účetní odhady a předpoklady při aplikaci účetních postupů	122
4 Přijetí nových vydaných standardů a interpretací	123
5 Nové účetní standardy	125
6 Segmentová analýza.....	128
7 Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami	135
8 Dlouhodobý hmotný majetek.....	136
9 Investice do nemovitostí.....	137
10 Společně kontrolované subjekty.....	138
11 Pohledávky a úvěry	138
12 Ostatní dlouhodobý majetek.....	138
13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	139
14 Majetek klasifikovaný jako držený na prodej	141
15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	141
16 Základní jmění.....	142
17 Menšinové podíly	143
18 Úvěry a půjčky.....	144
19 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	145
20 Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí	145
21 Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí	146
22 Příjmy z veřejné dopravy	146
23 Zaměstnanecké požitky.....	146
24 Provozní výnosy a náklady.....	147
25 Hospodářský výsledek prodeje majetku	148
26 Daň z příjmů	148
27 Kurzové zisky / (ztráty)	149
28 Podmíněné závazky a provozní rizika	149
29 Akvizice dceřiných společností (pořízení majetku)	150
30 Řízení finančních rizik	150
31 Řízení kapitálu.....	153
32 Odhad reálné hodnoty.....	154
33 Sladění tříd finančních nástrojů s kategoriemi ocenění	158
34 Konsolidované strukturované subjekty	159
35 Události po datu rozvahy	159

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 2014 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 jejích dceřiných společností k 31. prosinci 2014 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
2015
Zastoupený

Luxemburg, 30.dubna

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2014	31 prosinec 2013 (Poznámka 4)
AKTIVA			
Stálá aktiva			
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	9	725,0	644,0
Investice do nemovitostí – rozestavěné	9	634,3	607,0
Investice do společných podniků	10	14,8	1,9
Hmotný investiční majetek	8	29,6	25,9
Nehmotný majetek		1,3	1,7
Pohledávky a úvěry	7, 11	16,7	18,4
Odložená daňová pohledávka	26	12,7	8,0
Ostatní stálá aktiva	4, 12	2,0	3,6
Stálá aktiva celkem		1.436,4	1.310,5
Oběžná aktiva			
Majetek klasifikovaný jako určený k prodeji	14	171,1	122,8
Zásoby		3,8	3,8
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	7, 13	41,3	42,6
Ostatní majetek		2,5	1,6
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	151,0	47,4
		198,6	95,4
Oběžná aktiva celkem		369,7	218,2
AKTIVA CELKEM		1.806,1	1.528,7
VLASTNÍ JMĚNÍ			
Základní jmění (12 500 akcií v hodnotě 1 EUR za akcií)	16	-	-
Emisní ážio	16	637,9	651,2
Nerozdělený zisk		284,7	196,8
Rezerva z kurzových rozdílů	2,3	(7,8)	(8,7)
Vlastní jmění připadající na vlastníky Společnosti		914,8	839,3
Podíl menšinových vlastníků	17	18,6	18,3
VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM		933,4	857,6
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úvěry a půjčky	7, 18	499,7	382,1
Odložený daňový závazek	26	44,2	45,2
Ostatní závazky	7, 19	12,9	12,8
Dlouhodobé závazky celkem		556,8	440,1
Krátkodobé závazky			
Závazky přímo související s majetkem určeným k prodeji	14	153,4	79,5
Úvěry a půjčky	7, 18	44,4	84,9
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	7, 19	99,5	40,0
Výnosy budoucích období	19	9,7	13,5
Splatná daň z příjmů		8,9	13,1
		162,5	151,5
Krátkodobé závazky celkem		315,9	231,0
ZÁVAZKY CELKEM		872,7	671,1
ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM		1.806,1	1.528,7

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění a podepsána jménem HB Reavis Holding S.à r.l. představenstvem HB Reavis Holding S.à r.l. dne 30. dubna 2015. Partneři jsou oprávněni upravit tuto konsolidovanou účetní uzávěrku po jejím vydání.

Michaël Watrin
Manažer A

Marián Herman
Manager B

Pavel Trenka
Manažer B

V mil. EUR	Poznámka	2014	2013
Pronájem a podobný příjem z investic do nemovitostí	20	72,1	75,3
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	21	(25,5)	(24,0)
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí		46,6	51,3
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	9	108,6	68,9
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	10	0,9	(0,1)
Výsledek z prodeje nemovitostí	25	5,6	12,3
Výnosy z provozování veřejné dopravy	22	13,7	13,7
Ostatní provozní zisk	7, 24	11,7	12,5
Zaměstnanecké požitky	7, 23	(18,9)	(16,0)
Náklady na pohonné hmoty		(2,7)	(3,0)
Odpisy a amortizace		(3,8)	(3,9)
Ostatní provozní náklady	24	(29,1)	(32,7)
Provozní zisk		132,6	103,0
Výnosové úroky	7	1,1	1,0
Nákladové úroky		(20,7)	(15,2)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	27	(7,8)	(8,6)
Ostatní finanční výnosy		0,5	0,2
Ostatní finanční náklady		(5,5)	(1,5)
Finanční náklady netto		(32,4)	(24,1)
Zisk před zdaněním		100,2	78,9
Výnos/(náklad) ze splatné daně	26	2,1	(2,2)
Výnos/(náklad) z odložené daně	26	(14,1)	3,3
Daň z příjmů		(12,0)	1,1
Čistý zisk za účetní období		88,2	80,0
Ostatní souhrnný zisk / (ztráta) <i>Položky, které mohou být následně překlasifikovány do výkazu zisků a ztrát:</i> Přepočtení zahraničních subjektů na měnu prezentace	2,3	0,9	(9,2)
Celkový souhrnný výsledek za účetní období		89,1	70,8
Čistý zisk připadající na:			
- Vlastníky společnosti		87,9	79,2
- Vlastníky menšinových podílů		0,3	0,8
Zisk za období		88,2	80,0
Celkový souhrnný výsledek připadající na:			
- Vlastníky společnosti		88,8	70,0
- Vlastníky menšinových podílů		0,3	0,8
Celkový souhrnný výsledek za účetní období celkem		89,1	70,8

V mil. EUR	Poznámka	Připadající na vlastníky společnosti				Celkem	Podíl menšinových vlastníků	Vlastní jmění celkem
		Zákl. jmění (Pozn.16)	Emisní ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdílů			
Stav k 1. lednu 2013		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účet. období		-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatní souhrnná ztráta		-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Celkový souhrnný zisk za rok		-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Distribuce vlastníkům	16	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. prosinci 2013		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6
Zisk za účetní období		-	-	87,9	-	87,9	0,3	88,2
Ostatní souhrnný zisk		-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
Celkový souhrnný zisk za rok		-	-	87,9	0,9	88,8	0,3	89,1
Distribuce vlastníkům	16	-	(13,3)	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. prosinci 2014		-	637,9	284,7	(7,8)	914,8	18,6	933,4

V mil. EUR	Pozn.	2014	2013
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		100,2	78,9
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizace		4,9	4,7
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	(108,6)	(68,5)
Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	25	(5,6)	(12,3)
Výnosové úroky		(1,1)	(1,0)
Nákladové úroky		20,7	15,2
Ostatní nepeněžní provozní (náklady)/výnosy		-	0,7
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	27	7,3	9,3
<hr/>			
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu		17,8	27,0
<i>Změna stavu pracovního kapitálu:</i>			
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek		(2,3)	(5,8)
Snížení/(zvýšení) zásob		-	0,1
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek		21,1	(5,3)
Zvýšení/(snížení) splatných daní		(1,6)	-
<hr/>			
Peněžní toky z transakcí		35,0	16,0
Zaplacené úroky		(17,5)	(10,5)
Přijaté úroky		1,1	1,0
Daně z příjmů (zaplacené)/přijaté zpět		(0,6)	2,5
<hr/>			
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		18,0	9,0
<hr/>			
Peněžní toky z investiční činnosti			
Nákup dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(8,0)	(7,9)
Nákup investic do nemovitostí		(56,7)	(77,6)
Investice do společného podniku		(12,9)	-
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí		(109,7)	(112,6)
Zálohy zaplacené na investice do nemovitostí		-	(1,6)
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		5,0	-
Příjmy z prodeje dceřiných společností očištěné o peněžní prostředky prodaných dceřiných společností	25	50,5	76,1
Přijaté zálohy na prodej dceřiných společností		32,5	-
Splátky půjček poskytnutých jiným osobám		-	(0,3)
Peněžní prostředky, s nimiž nemůže Skupina volně disponovat		(2,8)	-
<hr/>			
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti		(102,1)	(123,9)
<hr/>			
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úvěrů a půjček		274,8	206,8
Splátky úvěrů a půjček		(74,1)	(81,7)
Distribuce vlastníkům	16	(13,8)	(8,9)
<hr/>			
Čisté peněžní toky z/(použité pro) finanční činnost		186,9	116,2
<hr/>			
Čisté (snížení) / zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	15	48,2	46,9
<hr/>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		151,0	48,2
<hr/>			
<i>Odsouhlasení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů:</i>			
- Peněžní prostředky, s nimiž nemůže Skupina volně disponovat		4,3	1,5
- Peněžní prostředky v rámci dlouhodobého majetku drženého na prodej		(4,3)	(2,3)
<hr/>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	15	151,0	47,4

1 Skupina HB REAVIS a její 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 2014 za společnost HB Reavis Holding S.à r.l. („Společnost“) a její dceřiné společnosti (společně dále jako „Skupina“ nebo „Skupina HB REAVIS“).

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

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

Hlavní předmět činnosti. HB REAVIS Group je developerská skupina s významným portfoliem investic do nemovitostí na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Spojeném království. Její hlavní činností je developerství nemovitostí pro vlastní portfolio, pronájem majetku na základě operativního leasingu, jakož i správa majetku a řízení investic. Skupina vykonává developerskou činnost a spravuje nemovitý majetek s cílem získat příjem z jeho pronájmu nebo z hodnotit kapitál. V roce 2014 Skupina otevřela River Garden Office II v Praze (ČR), Gdanski Business Center I ve Varšavě (Polsko) a Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko), o rok dříve pak komplexy Konstruktorska Business Center Varšavě (Polsko) a Forum Business Center v Bratislavě (Slovensko). V rámci své strategie diverzifikace na další trhy Skupina v roce 2014 získala projekt rekonstrukce kancelářského komplexu na Farringdon Street v centrální části Londýna (Velká Británie) a zahájila stavební práce na dalším kancelářském projektu v londýnské City na adrese King William Street 33, který získala o rok dříve. K datu této účetní uzávěrky probíhají stavební práce na projektech Metronom (Praha, ČR), Aupark (Hradec Králové, ČR), Zachodnia BC I, Gdanski Business Center II a Postepu Business Center, (ova ve Varšavě, Polsko) a prvních dvou etapách projektu Twin City v Bratislavě (Slovensko). Skupina provozuje několik logistických/průmyslových parků na okraji Bratislavy, východním Slovensku a dva průmyslové parky v České republice – Lovosice (dokončený v roce 2010) a Mošnov (částečně dokončený v roce 2011).

V roce 2011 Skupina zřídila v rámci své struktury novou strukturu. 25. května 2011 byl v Lucembursku zřízen HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d'investissement spécialisé. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou a podléhá lucemburské legislativě z 13. února 2007 týkající se specializovaných investičních fondů. V uvedený den zahájila správcovská společnost činnost fondu a jeho prvního podfondu, HB Reavis CE REIF (dále „Podfond A“). Správou Fondu 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 Luxemburg. Na Fond se sice nevztahují žádná teritoriální nebo segmentová omezení, ale je určen hlavně pro investice do komerčních nemovitostí zejména v regionu střední Evropy, jako např. na Slovensku, v České republice, Polsku a Maďarsku. Vstupní portfolio Podfondů se použije na investování do nejkvalitnějšího nemovitého majetku situovaného výhradně na Slovensku. Investice v segmentu kanceláří se omezují na nemovitosti kategorie A v centrálních obchodních zónách v hlavních městech Slovenska, České republiky a Maďarska. V Polsku se však pro investování do segmentu kanceláří kvalifikují jak hlavní město, tak i regionální města. Investice do maloobchodního segmentu se budou realizovat v hlavních městech i v oblastních centrech v celém regionu střední Evropy. Investice do logistických center se omezí pouze na atraktivní a strategické lokality. Podfond A se zaměřuje na maximalizaci hodnoty investováním do nemovitostí, jež už v minulosti splňovaly charakteristiku špičkového komerčního nemovitého majetku, 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 prostřednictvím špičkové externí firmy pro správu nájemného s cílem maximalizovat výnosy z nemovitostí.

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

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

Strategie Skupiny se odráží i v předpovědích peněžních toků, které pravidelně monitoruje vedení skupiny, včetně posouzení přiměřenosti sestavení účetní uzávěrky na základě předpokladu nepřetržité činnosti. Výhled peněžních toků je podrobněji popsán v části věnující se řízení likvidity v Poznámce č. 30. Ocenění nemovitostí si vzhledem ke stále relativně omezenému objemu transakcí na trhu s nemovitostmi Skupiny na méně likvidních trzích nevyhnutelně vyžaduje vyšší míru subjektivního úsudku. Významné účetní odhady a předpoklady při oceňování investic do nemovitostí realizovaných Skupinou jsou detailněji uvedeny v Poznámce č. 3.

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

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

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 uzávěrky jsou popsány níže. Tyto metody se uplatňují konzistentně během všech vykazovaných období, pokud není uvedeno jinak.

2.1. Východiska pro sestavení konsolidované účetní uzávěrky

Prohlášení o souladu

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví platnými v Evropské unii („IFRS ve znění přijatém EU“). Skupina aplikuje všechny standardy IFRS a výklady vydané Výborem pro mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví (International Accounting Standards Board – dále „IASB“) přijatými v EU, které byly v platnosti k 31. prosinci 2014.

Výkaz zisků a ztrát a výkaz peněžních toků

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

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

Sestavení konsolidované účetní uzávěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka je vykázána 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 u investic do nemovitostí, finančního majetku klasifikovaného jako majetek, který je k dispozici na prodej (pohledávky ze zisku z prodeje, viz Poznámka č. 13) a finančních derivátů.

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

Oceňovací metody, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na principu běžných obchodních podmínek nebo zohlednění finančních údajů protistran, se používají při ocenění reálnou hodnotou některých finančních nástrojů, u kterých nejsou k dispozici informace o ocenění na externích trzích. Oceňovací techniky mohou vyžadovat uplatnění určitých předpokladů, které nejsou podloženy pozorovatelnými tržními údaji. Viz Poznámka č. 32.

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 uzávěrky jednotlivých konsolidovaných účetních jednotek se sestavují na konsolidované bázi v případě, že mají dceřiné společnosti.

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

Subjekty zahrnuté do této konsolidované účetní uzávěrky:

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Mateřská společnost)	EUR	Lucembursko	Netýká se	Netýká se
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Lucembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	93
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l. ¹	GBP	Lucembursko	100	-
8	GBC A S.à r.l. ¹	EUR	Lucembursko	100	-
9	Gdanskí A SCSp. ¹	EUR	Lucembursko	100	-
10	HB REAVIS GROUP B.V. (Předchůdce holdingové společnosti)	EUR	Nizozemsko	100	100
11	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99,5	99,5
12	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
13	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
14	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
15	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
16	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
17	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
18	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	93
19	HB Reavis UK Ltd. ⁵	GBP	Velká Británie	100	100
20	HB Reavis Construction UK Ltd. ^{1,5}	GBP	Velká Británie	100	-
21	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	93
22	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi ¹	TRY	Turecko	100	-
23	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
24	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
25	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100	100
26	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
27	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
28	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
29	HB Reavis Project 2 Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
30	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100	100
31	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
32	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
33	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
34	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
35	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
36	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
37	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
38	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
39	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
40	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
41	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
42	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
43	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
50	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
53	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	AUPARK Trenčín, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	CBC Development a. s. (do 10.12.2013 jako CBC Development, s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
56	HBR SFA, s. r. o. (do 4.12.2014 jako CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
57	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
58	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
59	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
61	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
63	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
69	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	93
73	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
77	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 jako HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
78	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
79	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 jako SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 jako SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
87	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
88	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
89	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
90	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
91	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
92	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
94	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
95	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
96	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
97	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
98	FORSEA s.r.o. ³	CZK	Česká republika	100	100
99	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 jako Future Development CZ s.r.o.) ³	CZK	Česká republika	100	100
100	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
101	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
102	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
106	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
107	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
108	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
109	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
110	RiGa Office West a.s. ⁴	CZK	Česká republika	-	100
111	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
112	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
113	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
114	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
115	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
116	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
117	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
118	Daestar, s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	100
119	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
120	PARIDES Plzeň, a.s. ¹	CZK	Česká republika	100	-
121	MALVIS s.r.o. ¹	CZK	Česká republika	100	-

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země založení společnosti	Vlastnický podíl a hlasovací práva v %	
				31. prosinec 2014	31. prosinec 2014
122	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
123	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
124	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
125	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
126	Polcom Investment XV Sp. z o. o. ²	PLN	Polsko	-	100
127	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
128	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
129	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
130	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
131	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
132	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
133	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
134	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
135	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
136	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
137	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
138	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
139	Polcom Investment XX Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
140	Polcom Investment XXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
141	Polcom Investment XXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
142	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹	PLN	Polsko	100	-
143	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (do 12.6.2014 jako Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
144	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
145	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
146	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
147	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
148	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
149	Twin Capital s. r. o. (do 10.12.2014 jako Twin City VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
150	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
151	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 jako ALISTON V s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
152	ALISTON Finance I s. r. o. (do 25.6.2014 jako ALISTON III s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
153	ALISTON Finance II s.r.o. (do 25.6.2014 jako ALISTON IV s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
Společně kontrolované podniky					
154	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
155	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
156	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
157	Hotel Šachtička, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
158	Šachtičky, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
159	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Polsko	51	100

¹ Subjekty, které skupina založila/nabyla během r. 2014² Subjekty, které skupina prodala v r. 2014 - další informace jsou uvedené v Poznámce č. 25 – Hospodářský výsledek prodeje majetku³ Subjekty, které byly součástí fúze v r. 2013 bez vlivu na tuto konsolidovanou účetní uzávěrku⁴ Subjekt sloučený s Daestar, s.r.o. v r. 2014⁵ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglii a Walesu pod IČO 08493236 resp. 08917100 žádají výjimku ze splnění požadavků britského zákona o obchodních společnostech (Companies Act) z roku 2006 (dále „Zákon“) týkajících se auditu roční uzávěrky podle § 479A Zákona. Subjekty pod čísly 3 a 4 a 49, 50, 60, 64, 66 a 79 jsou součástí HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zřízeného v r. 2011.

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

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

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

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

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

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

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

Koupě dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou. Koupě dceřiných společností od stran pod společnou kontrolou se účtuje metodou hodnot u předchůdce. Podle této metody se konsolidovaná účetní závěrka vykazuje tak, jako kdyby byl podnik kombinovaný od začátku prvního vykazovaného období, nebo v případě, že to bylo později, k datu, kdy se 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 vykazující účetní jednotku, v jejímž rámci se účetní výkazy dceřiné společnosti sestavené podle IFRS konsolidovaly. Příslušný goodwill související s původními akvizicemi předcházejícího subjektu se taktéž vykazuje v této konsolidované účetní uzávěrce. Jakýkoliv rozdíl mezi účetní hodnotou čistého majetku, včetně goodwillu předcházejícího subjektu, a úhradou za akvizici je vykázán v této konsolidované účetní uzávěrce jako úprava vlastního jmění.

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

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

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.2. Konsolidovaná účetní závěrka (pokračování)

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

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

2.3. Transakce v cizích měnách a přepočty cizích měn

Funkční měna a měna prezentace

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

Transakce a rozvahové zůstatky

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

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

Společnosti ve Skupině

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

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

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

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

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

2.4. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.4 Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zůstatková hodnota majetku je jeho odhadnutá prodejní cena, kterou by Skupina za majetek aktuálně získala, snížená 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.

Pozemky a nedokončené investice se neodepisují.

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

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

2.5. Investice do nemovitostí

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

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

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.5. Investice do nemovitostí (pokračování)

nemovitostí v obdobných lokalitách a spadajících do obdobné kategorie. Investice do nemovitostí, které se redevelopují pro další použití nebo jejichž trh se stal méně aktivní, se nadále vykazují v reálné hodnotě.

Reálná hodnota investic do nemovitostí odráží kromě jiného příjem ze současných pronájmů a předpoklady příjmů z pronájmů v budoucnosti ve světle současných tržních podmínek. Reálná hodnota také podobným způsobem odráží výdaje, které je možné v souvislosti s danou nemovitostí očekávat. Některé takovéto výdaje se vykazují jako závazek, včetně závazků z finančního pronájmu v souvislosti s pozemky klasifikovanými jako investice do nemovitostí; ostatní výdaje, včetně podmíněných plateb nájemného, se v konsolidované účetní uzávěrce 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 uzávěrce neodečítají, bez ohledu na to, zda představují součást uvedeného oceňování, nebo ne.

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

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

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

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

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

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

Pro účely vykazování klasifikuje Skupina investice do nemovitostí jako investice do nemovitostí využívané nebo volné a jako investice do nemovitostí rozestavěných na základě stupně dokončenosti jednotlivých částí a stupně obsazenosti prostor určených k pronájmu nájemci. V souladu s klasifikací pro účely segmentové analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje majetek jako „využívaný nebo volný“ počínaje koncem účetního období, v němž byly splněny příslušné právní požadavky. Skupina rovněž vyazuje 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. Goodwill se neamortizuje, ale na konci každého ročního účetního období se zjišťuje, zda nedošlo ke snížení jeho hodnoty.

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

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

Nehmotný majetek se odepisuje rovnoměrně po dobu jeho životnosti majetku::

Software a licence na software
Licence na provozování veřejné dopravy

Životnost v letech
5 let
10 let

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.6. Nehmotný majetek (pokračování)

Nehmotný majetek se začne odepisovat v měsíci, kdy je k dispozici pro použití. Nehmotný majetek se odepisuje v souladu se schváleným plánem odepisování a lineárně. Odpisy se stanoví jako rozdíl mezi pořizovací cenou a reziduální hodnotou, který je následně vydělený odhadem doby životnosti daného nehmotného majetku. Jestliže dojde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účetní hodnota se sníží, aby zohledňovala buď jeho užitnou hodnotu, nebo reálnou hodnotu sníženou o náklady související s prodejem, podle toho, která z nich 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, zůstatková hodnota se nedá určit na základě údajů tohoto trhu a není pravděpodobné, že takový trh bude existovat na konci doby životnosti tohoto majetku.

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

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

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.) v roce 2006.

2.7. Pokles hodnoty nefinančního majetku

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

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

2.8. Finanční nástroje

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

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

Finanční majetek Skupiny tvoří půjčky a pohledávky, deriváty a finanční majetek k dispozici na prodej. Finanční majetek vykázany 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 uměřovanou hodnotou sníženou o opravnou položku. Deriváty se oceňují reálnou hodnotou na konci každého účetního období a změny hodnoty se vykazují jako zisk nebo ztráta. Finanční majetek, který je k dispozici na prodej, se oceňuje reálnou hodnotou a zisk či ztráta při přecenění představuje rozdíl mezi amortizovanou pořizovací cenou a reálnou hodnotou vykázanou v ostatním souhrnném zisku, dokud není majetek odúčtován nebo dokud neztratí hodnotu. Příjmové úroky z finančního majetku k dispozici na prodej zahrnují vliv změn odhadů peněžních toků pohledávek majících návaznost na zisk po akvizici (earn-out); proto byly změny reálné hodnoty vykázány v ostatním souhrnném zisku nevýznamné.

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.8. Finanční nástroje (pokračování)

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se také klasifikují jako půjčky a pohledávky. Následně se oceňují umořovanou 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.

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

Skupina tvoří opravnou položku k pohledávkám z obchodní činnosti, pokud existuje objektivní důkaz (například pokud je pravděpodobné, že dlužník není solventní nebo se nachází ve významných finančních těžkostech), že Skupina nebude schopná získat zpět všechny splatné částky v souladu s původními podmínkami faktury. Znehodnocené úvěry se odúčtují, pokud jsou vyhodnoceny jako úvěry, které nebude možné vymoci. Pokud se v následujícím období ztráta z poklesu hodnoty sníží a toto snížení je možné objektivně přisoudit okolnosti, která se vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka se rozpustí v rozsahu, ve kterém účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho umořovanou 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 hospodářský 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 vykázaní se úročené půjčky a úvěry následně ocení umořovanou hodnotou stanovenou metodou efektivní úrokové míry (viz. Poznámka č. 2.15 k účtování půjček a úvěrů).

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

2.9. Leasing

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

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

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.10. Splatná a odložená daň z příjmů

Na daň z příjmů se v konsolidované účetní uzávěrce vytváří rezerva v souladu s legislativou platnou k datu rozvahy nebo téměř přijatou ke dni rozvahy a podle jednotlivých subjektů. Daň z příjmů tvoří splatná daň a odložená daň a vykazuje se s vlivem na zisk nebo ztrátu, pokud se netýká transakcí, jež byly v témže nebo jiném období vykázány přímo ve vlastním jmění nebo ostatním souhrnném zisku.

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

O odložené dani z příjmů se v účetní uzávěrce účtuje použitím závazkové metody v případě neuhrazené ztráty minulých období a dočasných rozdílů mezi hodnotou majetku a závazků pro daňové účely a jejich účetní hodnotou. Na základě výjimky z prvotního zaúčtování se o odložené dani z příjmů neúčtuje, pokud vzniká z prvotního 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 přijaté k rozvahovému dni a očekává se jejich použití v době realizace odložené daňové pohledávky nebo vyrovnání odloženého daňového závazku. Odložená daňová pohledávka se v případě odpočitatelných daňových rozdílů a nerozdělené ztráty minulých období vykazuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, vůči němuž bude možné odpočet uplatnit.

Účetní hodnota investic do nemovitostí Skupiny se 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 uzávěrce bez ohledu na to, zdali byla transakce strukturovaná jako prodej dceřiné společnosti vlastníci dané aktivum, který by mohl podléhat jiné sazbě daně. Odložená daň se potom vypočítá na základě příslušných dočasných rozdílů a daňových dopadů souvisejících s prodejem nemovitostí.

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

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

2.11. Zásoby

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

2.12. Smlouvy o zhotovení

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

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

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

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

Skupina vykazuje jako aktivum brutto částku splatnou zákazníky za práce na základě kontraktů u všech probíhajících projektů, u nichž je suma vynaložených nákladů a zúčtovaných výnosů (po odečtení zúčtovaných ztrát) vyšší než dílčí

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

2.12 Smlouvy o zhotovení (pokračování)

fakturace. Dílčí faktury, které zákazník ještě neuhradil, a zádržné jsou vykázány jako pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky.

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

2.13. Základní jmění a emisní ážio

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

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

2.14. Dividendy a jiné platby vlastníkům

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

2.15. Půjčky a úvěry

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

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

2.16. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

2.17. Rezervy na závazky a poplatky

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

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

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

2.18. Nejisté daňové pozice

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)**2.19. Vykazování výnosů**

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

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

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

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

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

2.20. Zaměstnanecké požitky

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

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

2.21. Státní dotace

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

2.22. Ostatní provozní náklady

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

2.23. Dlouhodobý majetek klasifikovaný jako držený na prodej

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

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

2 Souhrn významných účetních zásad a metod (pokračování)

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

2.24. Provozní segmenty

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

3 Významné účetní odhady a předpoklady při aplikování účetních postupů

Skupina uskutečňuje odhady a používá předpoklady, které mají vliv na částky vykázané v účetní uzávěrce. Tyto odhady a předpoklady se průběžně posuzují a jsou založené na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které se za daných okolností dají objektivně očekávat. Při aplikování účetních postupů a metod používá vedení kromě předpokladů obsahujících určité odhady i jiné předpoklady. Předpoklady, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v konsolidované účetní uzávěrce 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 96% investic do nemovitostí (k 31. prosinci 2013: 93%) 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. Zbylý majetek byl oceněn na základě nabídek realitních makléřů nebo odhadů vedení. Při odhadu reálné hodnoty investic do nemovitostí se používá metoda kapitalizace výnosů, kde se hodnota stanoví na základě očekávaných budoucích přínosů, které by měl majetek generovat ve formě toku příjmů z pronájmu. Tato metoda bere v úvahu zisk generovaný existující nebo podobnou nemovitostí, který se pro určení hodnoty oceňované nemovitosti kapitalizuje. Základní předpoklady, podmiňující odhad reálné hodnoty se týkají: příjmu smluvních plateb za pronájem; očekávané výše plateb za pronájem na trhu v budoucnosti; hluchých období (bez pronájmu); požadavků na údržbu; diskontních sazeb a v případě probíhajících projektů budoucích nákladů na výstavbu a zisku developerů. Ocenění se pravidelně porovnávají s aktuálními tržními údaji, aktuálními transakcemi Skupiny a ostatními transakcemi na trhu. Podrobnější informace jsou uvedeny v Poznámce 32.

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

- Nájemné za m² za měsíc bylo pro každou nemovitost vypočítané na základě skutečně nasmlouvaných a stávajících sazeb na trhu podle odhadu kvalifikovaných znalců. Jestliže by se nájemné zvýšilo nebo snížilo o 10%, zvýšila, resp. snížila by se účetní hodnota investic do nemovitostí o 72,5 miliónu EUR. (2013: 64,4 miliónu EUR).
- Míra kapitalizace výnosů v celém portfoliu se předpokládala ve výši 4,75% až 9,00%, což odpovídá průměru 6,90% (2013: 6,25% až 9,25%, průměr 7,32%). Pokud by se tato míra kapitalizace zvýšila/snížila o 25 bazických bodů, byla by účetní hodnota investic do nemovitostí vyšší/nížší o 45,2 mil. EUR (2013: vyšší/nížší o 41,6 mil. EUR).

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

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

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

4 Aplikace nově vydaných nebo revidovaných vydaných standardů a interpretací

Následující standardy a interpretace se na Skupinu vztahují od 1. ledna 2014:

IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka (vydaná v květnu 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později), nahrazuje všechny předchozí ustanovení o kontrole a konsolidaci z IAS 27 „Konsolidovaná a individuální účetní závěrka“ a SIC-12 „Konsolidace – jednotky zvláštního určení“. IFRS 10 mění definici kontroly tak, aby při stanovení kontroly platila pro všechny subjekty stejná kritéria. Tuto definici podporují rozsáhlé ustanovení týkající se jejího uplatnění. Standard nemá významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IFRS 11, Společné podnikání (vydaná v květnu 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později), nahrazuje IAS 31 „Účasti ve společném podnikání“ a SIC-13 „Podílové jednotky — nepeněžní vklady spoluvlastníků“. Změny definic snížily počet typů společných ujednání na dva: společné operace a společné podniky. Stávající postup volby podílové konsolidace u podílových jednotek byl zrušen. Účtování metodou vlastního jmění je pro účastníky společných podniků povinné. Proto se o společných podnicích Skupiny dnes účtuje metodou vlastního jmění a Skupina překlasifikovala své podíly v aktivech a pasivech společných podniků na investice do společných podniků, které jsou součástí dlouhodobého majetku (Poznámka 12). Dopad na komparativní finanční informace je následující:

V mil. EUR	Překlasifikována částka
Snížení investic do nemovitostí	(5,3)
Zvýšení ostatního dlouhodobého majetku (Půjčky společným podnikům, Poznámka 11)	2,3
Zvýšení investic do společného podniku (Poznámka 10)	1,9
Snížení pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek	(0,1)
Snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(0,2)
Snížení závazků z obchodního styku a ostatních závazků	1,3
Snížení dlouhodobých závazků	0,1

Dopad na položky konsolidovaného výkazu zisků a ztrát za rok 2013 spočíval ve snížení výnosů z pronájmu o 0,4 mil. EUR, zvýšení výnosů z přecenění investičních nemovitostí o 0,4 mil. EUR, snížení provozních nákladů o 0,1 mil. EUR a zvýšení podílu ztrát společných podniků o 0,1 mil. EUR. Vedení dospělo k závěru, že dopad změn v účetních pravidlech není natolik velký, aby vyžadoval zveřejnění upravené rozvahy k 1. lednu 2013.

IFRS 12, Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách, (vydaná v květnu 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později), se týká subjektů majících podíl v dceřiné společnosti, společném podnikání, přidružené společnosti nebo nekonsolidovaném strukturovaném subjektu. IFRS 12 stanovuje požadavky na zveřejnění u subjektů účtujících a vykazujících podle dvou nových standardů: IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka*, a IFRS 11, *Společná ujednání*, a nahrazuje požadavky na zveřejnění, jež se v současné době nacházejí v IAS 28, *Investice do přidružených společností*. IFRS 12 od jednotek požaduje, aby zveřejnily informace, které čtenářům uzávěrky pomohou vyhodnotit charakter, rizika a finanční efekty související s podíly jednotky v dceřiných společnostech, přidružených společnostech, společném podnikání a nekonsolidovaných strukturovaných subjektech. Ke splnění těchto cílů vyžaduje nový standard zveřejňování v řadě oblastí a také významná posouzení a významné předpoklady, zda jednotka kontroluje, společně kontroluje nebo významně ovlivňuje své podíly v jiných jednotkách, rozšířené zveřejňování informací o podílu menšinových účastí na aktivitách a finančních tocích Skupiny, souhrnné finanční informace o dceřiných společnostech s podstatnými menšinovými účastmi a podrobné zveřejnění účastí v nekonsolidovaných strukturovaných subjektech. Standard měl za následek zveřejnění uvedená v Poznámce 10.

IAS 27, Individuální účetní závěrka, novelizovaná v květnu 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později), byla změněna a její nynější cíl je předpis požadavků na vedení účetnictví a zveřejňování týkajících se investic do dceřiných společností, společných podniků a přidružených společností v případě, že jednotka zpracovává individuální účetní uzávěrku. Ustanovení týkající se kontroly a konsolidovaných finančních uzávěrek byly nahrazeny IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka*. Novelizovaný standard neměl žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IAS 28, Investice do přidružených podniků, (revidovaná v květnu 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později). Novelizací IAS 28 vyvolal projekt IASB týkající se společných podniků. Při jednáních o tomto projektu se IASB rozhodlo zahrnout účtování o společných podnicích s využitím metody vlastního jmění pod IAS 28, protože tuto metodu lze uplatnit pro společné podniky i přidružené společnosti. Až na tuto výjimku zůstávají ostatní pokyny nezměněné. Novelizovaný standard neměl žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

4 Aplikace nově vydaných nebo revidovaných vydaných standardů a interpretací (pokračování)

Novelizace přechodných ustanovení k IFRS 10, IFRS 11 a IFRS 12 (vydaná 28. června 2012 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později). Tyto novelizace vyjasňují přechodná ustanovení v IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka*. Jednotky účtující podle IFRS 10 by měly vyhodnotit kontrolu první den ročního období, pro které je standard IFRS 10 přijat, a pokud se konsolidační závěr podle IFRS 10 liší od IAS 27 a SIC 12, pak bezprostředně předcházející srovnávací období (tzn. kalendářní rok 2012 pro jednotku, která přijme IFRS 10 v roce 2013) se s výjimkou případů, kdy by takovýto krok nebyl praktický, upraví. Novelizace rovněž poskytují další přechodnou úlevu ve standardech IFRS 10, IFRS 11, *Společná ujednání*, a IFRS 12, *Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách*, formou omezení požadavku na poskytnutí upravených srovnávacích informací pouze na bezprostředně předcházející srovnávací období. Novelizace dále odstranily požadavek na předložení srovnávacích informací u zveřejnění týkajících se nekonsolidovaných strukturovaných subjektů u období, která předcházejí prvnímu uplatnění IFRS 12. Novelizovaný standard neměl žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

„Vzájemná kompenzace finančních aktiv a finančních pasiv“ - Novelizace IAS 32 (vydaná v prosinci 2011 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později). Novelizace doplnila ustanovení k aplikaci IAS 32 a zabývala se nesrovnalostmi při uplatňování některých kompenzačních kritérií. Patří sem i objasnění pojmu 'v současné době má právně vymahatelné právo na započtení' a to, že některé systémy pro brutto kompenzaci mohou být považovány za ekvivalentní netto kompenzaci. Standard vyjasnil, že právo na kompenzaci (a) nesmí záviset na budoucí události a (b) musí být právně vymahatelné za všech dále uvedených okolností: (i) při běžné podnikatelské/obchodní činnosti, (ii) v případě neplnění závazku a (iii) v případě platební neschopnosti nebo konkurzu. Novelizovaný standard neměl žádný podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

„Novelizace IFRS 10, IFRS 12 a IAS 27 - Investiční subjekty (vydaná 31. října 2012 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později). Novelizace zavedla definici investičního subjektu jako subjektu, který (i) získává prostředky od investorů za účelem poskytování služeb řízení investic těmto investorům, (ii) svým investorům se zavazuje, že účelem jeho podnikání je investovat prostředky výhradně pro zhodnocení kapitálu nebo pro výnos z investic, a (iii) vykazuje a hodnotí své investice na základě jejich reálné hodnoty. Od investičního subjektu se požaduje, aby o svých dceřiných společnostech účtoval na základě jejich reálné hodnoty prostřednictvím výkazu zisků a ztrát a konsolidoval pouze ty dceřiné společnosti, které poskytují služby související s investičními činnostmi subjektu. Účelem novelizace IFRS 12 bylo zavést nová zveřejnění, včetně jakýchkoliv významných předpokladů souvisejících s určením, zda je daný subjekt investičním subjektem, a informací o plánované či již poskytnuté finanční či jiné podpoře nekonsolidované dceřiné společnosti. Novelizovaný standard neměl žádný podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny. Společnost není investičním subjektem, protože (i) výkonnost Společnosti a jejího portfolia se hodnotí na základě několika výkonnostních ukazatelů, včetně vnitřní návratnosti, kapitalizační sazby, plnění podmínek zadluženosti, kvality a profilu nájemníků, umístění nemovitostí, dividendového výnosu, obsazenosti, čistého provozního zisku z nemovitostí a dalších ukazatelů, a (ii) Společnost má v držení určité dceřiné společnosti, které nebyly získány výhradně pro zhodnocení kapitálu nebo pro výnos z investic.

Novelizace IAS 36 – „Zveřejnění zpětně získatelných částek u nefinančních aktiv“ (vydaná v květnu 2012 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později; je možná i dřívější aplikace, pokud se pro stejné účetní a srovnávací období použije IFRS 13). Novelizace odstraňuje požadavek na zveřejnění zpětně získatelných částek, pokud jednotka vytvářející peněžní prostředky obsahuje goodwill nebo nehmotný majetek s neomezenou životností, ale nedošlo ke snížení hodnoty. Novelizovaný standard neměl žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Novelizace IAS 39 – „Novace derivátů a pokračování zajišťovacího účetnictví“ (vydaná v červnu 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2014). Novelizace umožňuje, aby zajišťovací účetnictví pokračovalo za předpokladu, kdy derivát určený jako nástroj zajištění podstoupí novaci (tzn. strany se dohodnou na nahrazení původního nástroje novým) pro provedení clearingů s centrální protistranou v důsledku zákonů či nařízení, pokud jsou splněny specifické podmínky. Novelizovaný standard neměl žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

5 Nové účetní standardy

Bylo vydáno několik nových standardů a interpretací, které jsou povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později a které Skupina dosud neaplikovala.

IFRIC 21 – „Odvody“ (vydaná 20. května 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 17. června 2014 nebo později, tj. pro Skupinu od 1. ledna 2015). Interpretace vyjasňuje účtování závazku uhradit odvod, který není daní z příjmu. Událost zakládající povinnost a vytvářející závazek je událost určená zákonem a zakládající povinnost uhradit odvod. Skutečnost, že subjekt je ekonomicky přinucen pokračovat v činnosti v budoucím období nebo zpracovává své finanční výkazy s předpokladem neomezené doby trvání subjektu, nezakládá povinnost. Stejně zásady platí i pro průběžnou a roční účetní závěrku. Aplikace interpretace na závazky vznikající z obchodu s emisními povolenkami není povinná. Nepředpokládá se, že by interpretace měla mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Novelizace IAS 19 – „Plány definovaných požitků: Zaměstnanecké příspěvky“ (vydaná v listopadu 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. únorem 2015). Novelizace umožňuje subjektům vykazovat zaměstnanecké příspěvky jako snížení nákladů služby v období, kdy je příslušná zaměstnanecká služba poskytnuta, a nikoli přiřazovat příspěvky k obdobím služby, pokud výše zaměstnaneckých příspěvků nezávisí na počtu odpracovaných let. Nepředpokládá se, že by novelizace měla mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Roční zdokonalení standardů IFRS 2012 (vydané v prosinci 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. únorem 2015 nebo později, pokud není výše uvedeno jinak). Zdokonalení spočívá ve změnách sedmi standardů. Standard IFRS 2 byl novelizován s cílem jasněji definovat 'rozhodné podmínky' a samostatně definovat 'výkonnostní podmínku' a 'podmínku služby'; Novelizace je účinná pro platební transakce vázané na akcie, jejichž datem poskytnutí je 1. červenec 2014 nebo které budou poskytnuté později. Standard IFRS 3 byl novelizován s cílem ujasnit, že (1) povinnost uhradit podmíněnou protihodnotu splňující definiční podmínky finančního nástroje se klasifikuje jako finanční závazek nebo jako vlastní kapitál, v souladu s definicemi uvedenými v IAS 32 a že (2) všechny podmíněné protihodnoty (finanční i nefinanční), které nejsou vlastním kapitálem, se oceňují reálnou hodnotou ke každému datu vykazování, přičemž změny reálné hodnoty se účtují ve výkazu zisků a ztrát. Novelizace IFRS 3 jsou účinné pro podnikové kombinace, jejichž akvizičním datem je 1. červenec 2014 nebo které se uskutečnily později. Novelizace standardu IFRS 8 spočívá v požadavku na (1) zveřejnění úsudků vedení při uplatnění kritérií pro agregaci provozních segmentů, včetně popisu agregovaných segmentů a hospodářských ukazatelů posuzovaných při určování, zda agregované provozní segmenty sdílejí podobné ekonomické vlastnosti, a (2) sesouhlasení aktiv segmentu s aktivy účetní jednotky, jsou-li vykazována aktiva segmentu. Základ pro závěr IFRS 13 byl novelizován s cílem objasnit, že odstranění určitých odstavců z IAS 39 při vydání IFRS 13 nebylo provedeno s úmyslem znemožnit vykazování krátkodobých pohledávek a závazků ve fakturované hodnotě v případech, kdy je dopad diskontování nepodstatný. Standardy IAS 16 a IAS 38 byly novelizovány s cílem ujasnit, jak se zachází s brutto účetní hodnotou a opravkami v případě, že jednotka používá přeceňovací model. Cílem novelizace standardu IAS 24 bylo zahrnout jako spřízněnou stranu subjekt poskytující služby členů vrcholového vedení vykazující jednotce nebo mateřskému subjektu vykazující jednotky ('řídící jednotka') a požadovat zveřejnění částek účtovaných vykazující jednotce řídící jednotkou za poskytnuté služby. Nepředpokládá se, že by novelizace měly mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Roční zdokonalení standardů IFRS 2013 (vydané v prosinci 2013 a v EU účinná pro účetní období začínající 1. lednem 2015 nebo později). Zdokonalení spočívá ve změnách čtyř standardů. Základ pro závěr IFRS 1 byl novelizován s cílem objasnit, že v případech, kdy nová verze standardu ještě není povinná, ale je k dispozici pro přijetí, může subjekt, který ji přijímá poprvé, využít buďto starou, nebo novou verzi, ale za předpokladu, že je pro všechna vykazovaná období použita jedna a tatáž verze. Cílem novelizace IFRS 3 bylo ujasnit, že se standard nevztahuje na vykazování vzniku jakéhokoliv společného ujednání podle IFRS 11. Novelizace rovněž vysvětluje, že tato výjimka platí pouze pro finanční výkazy samotného společného ujednání. Novelizace IFRS 13 ujasňuje, že výjimka uvedená ve standardu IFRS 13, která umožňuje jednotce stanovovat reálnou hodnotu skupiny finančních aktiv a finančních pasiv na netto základě, platí pro všechny smlouvy (včetně smluv na prodej či koupi nefinančních položek) spadajících pod standardy IAS 39 nebo IFRS 9. Standard IAS 40 byl novelizován s cílem vyjasnit, že IAS 40 a IFRS 3 se navzájem nevylučují. Ustanovení v IAS 40 pomáhají zpracovatelům rozlišit mezi investičním majetkem a majetkem využívaným vlastníkem. Zpracovatelé musí rovněž na základě pokynů v IFRS 3 určit, zda pořízení investic do nemovitostí je podnikovou kombinací. Nepředpokládá se, že by novelizace měly mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Následující nové standardy a novelizace ještě Evropská unie neschválila:

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

- Standard požaduje klasifikaci finančních aktiv ve třech kategoriích ocenění: aktiva oceňovaná následně amortizovanými náklady; aktiva oceňovaná následně reálnou hodnotou v ostatních souhrnných ziscích (tzv. FVOCI); a aktiva oceňovaná následně reálnou hodnotou prostřednictvím výkazu zisků a ztrát (tzv. FVPL).

5 Nové účetní standardy (pokračování)

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

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

IFRS 14, Regulační účty časového rozlišení (vydaný v lednu 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). IFRS 14 umožňuje subjektům, které IFRS 14 přijímají poprvé, vykazovat částky týkající se regulace sazeb podle požadavků předchozího GAAP. Pro zlepšení srovnatelnosti s účetními jednotkami, které standard IFRS 14 již přijaly a takovéto částky nevykazují, však standard požaduje, aby byl vliv regulace sazeb vykazován samostatně. Subjektu, který již předkládá výkazy podle IFRS, se tento standard netýká. Standard není pro Skupinu relevantní.

Účtování o nabytí podílu ve společných činnostech - Novelizace IFRS 11 (vydané 6. května 2014 a účinné pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). Novelizace obsahuje nová ustanovení, jak účtovat nabytí podílu ve společné činnosti, která představuje business. Nepředpokládá se, že by tyto novelizace měly mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Objasnění přípustných metod odepisování a amortizace - Novelizace IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. května 2014 a účinné pro účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). V této novelizaci IASB objasňuje, že použití metod vycházejících z výnosů pro výpočet odpisů majetku není vhodné, neboť výnos generovaný činností využívající příslušný majetek obecně odráží i jiné faktory než spotřebu ekonomických přínosů obsažených v daném majetku. Nepředpokládá se, že by tyto novelizace měly mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. lednem 2017 nebo později). Nový standard zavádí klíčovou zásadu, že výnos je třeba vykázat v okamžiku předání zboží nebo služby zákazníkovi a za cenu transakce. Všechny specifické skupiny zboží nebo služeb musí být vykazovány samostatně a případné slevy či rabaty ze smluvní ceny musí být obecně připisány k těmto specifickým prvkům. Pokud se úhrada z jakéhokoliv důvodu změní, je třeba vykázat minimální částky, jestliže nehrozí výrazné riziko jejich zvratu. Náklady vynaložené na zajištění smluv se zákazníky musí být kapitalizovány a amortizovány po celou dobu, kdy z příslušné smlouvy plynou přínosy. Skupina v současné době posuzuje dopad nového standardu na svoji konsolidovanou účetní závěrku.

Zemědělství: Plodící biologická aktiva - Novelizace IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. června 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016). Novelizace mění vykazování plodících biologických aktiv, například vinné révy, gumovníků nebo olejových palem, které se budou účtovat jako investiční majetek, neboť jejich využití je podobné využití ve výrobě. Proto je novelizace zahrnují do IAS 16 a nikoli do IAS 41. Plody rostoucí na plodících biologických aktivech zůstávají pod standardem IAS 41. Nepředpokládá se, že by tyto novelizace měly mít nějaký dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Metoda vlastního jmění v samostatných finančních závěrkách - Novelizace IAS 27 (vydané 12. srpna 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016). Novelizace umožní jednotkám používat při zaúčtování investic do dceřiných společností, společných podniků a přidružených společností v jejich samostatných finančních uzávěrkách metodu vlastního jmění. Standard nebude mít žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

5 Nové účetní standardy (pokračování)

Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a společníkem nebo společným podnikem - Novelizace IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). Tyto novelizace řeší nesrovnalost mezi požadavky formulovanými v IFRS 10 a požadavky IAS 28 při prodeji nebo vkladu aktiv probíhajícím mezi investorem a přidruženou společností nebo společným podnikem. Novelizace se projeví zejména v tom, že plný zisk nebo ztráta se vykáže v případě, že se transakce týká businessu. Částečný zisk/částečná ztráta se vykazuje v případě, že se transakce týká aktiv netvořících business, a to i tehdy, kdy jsou tato aktiva v držení dceřiné společnosti. Nepředpokládá se, že by tato novelizace měla mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Roční zdokonalení standardů IFRS 2014 (vydané 25. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2017 nebo později). Úpravy mají dopad na 4 standardy. Cílem novelizace standardu IFRS 5 bylo vyjasnit, že změna týkající se způsobu nakládání (reklasifikace z „drženo k prodeji“ na „drženo k distribuci“, případně naopak) nezakládá změnu plánu prodeje či distribuce, a v účetnictví ji tedy není třeba takto vykazovat. Novelizace IFRS 7 doplňuje ustanovení, jejichž účelem je pomoci vedení stanovit, zda podmínky servisního ujednání týkajícího se finančního aktiva, které bylo převedeno, představují pro účely zveřejnění podle požadavků IFRS 7 pokračující účast. Úprava rovněž stanoví, že zveřejnění o zápočtech obsažená v IFRS 7 nejsou pro průběžnou účetní závěrku vyžadována, pokud je nevyžaduje IAS 34. Novelizace IAS 19 objasňuje, že rozhodnutí týkající se diskontní sazby, existence likvidního trhu kvalitních podnikových dluhopisů a volby státních obligací, jež by měly být použity jako základ pro stanovení diskontní sazby, by pro zaměstnanecké požitky po ukončení pracovního poměru měla vycházet z měny, v níž jsou tyto závazky denominovány, a nikoli ze země, v níž vznikly. IAS 34 bude požadovat odkaz z průběžné účetní závěrky na místo „informací uvedených jinde v průběžné účetní závěrce“. Nepředpokládá se, že by tato novelizace měla mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Novelizace IAS 1 – Iniciativa ke zveřejňování informací (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). Standard byl upraven s cílem objasnit pojem významnosti a vysvětluje, že subjekt nemusí poskytnout konkrétní zveřejnění požadované IFRS, pokud informace, jež jsou předmětem tohoto zveřejnění, nejsou významné, a to i v případě, že standardy IFRS obsahují seznam konkrétních požadavků nebo popis minimálních požadavků. Standard rovněž poskytuje nová ustanovení k mezisoučtům ve finančních závěrkách; tyto mezisoučty by zejména (a) měly být složeny z řádkových položek s částkami vykázanými a vypočítanými v souladu s IFRS; (b) měly být prezentovány a označeny tak, aby řádkové položky vstupující do mezisoučtu byly jasné a srozumitelné; (c) měly být mezi jednotlivými účetními obdobími konzistentní, tj. beze změn; a (d) neměly být prezentovány výrazněji než součty a mezisoučty požadované IFRS. Nepředpokládá se, že by tato novelizace měla mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Investiční jednotky: uplatňování konsolidační výjimky - novely IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. lednem 2016 nebo později). Standard byl upraven s cílem objasnit, že jakákoliv investiční účetní jednotka by měla oceňovat reálnou hodnotou a prostřednictvím zisků a ztrát všechny své dceřiné společnosti, které jsou samy o sobě rovněž investičními účetními jednotkami. Kromě toho došlo k doplnění výjimky z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, pokud konečná mateřská společnost nebo mateřská společnost nacházející se mezi konečnou mateřskou společností a investiční účetní jednotkou sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku, s tím, že výjimka platí bez ohledu na to, zda jsou dceřiné společnosti konsolidované nebo jsou v konsolidovaných účetních závěrkách takovýchto mateřských společností oceněné reálnou hodnotou prostřednictvím zisků a ztrát v souladu s IFRS 10. Nepředpokládá se, že by tato novelizace měla mít podstatný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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

6 Segmentová analýza

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

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

Skupina řídí své podnikatelské činnosti na základě následujících segmentů:

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

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

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

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

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

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

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

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

Segmentové finanční informace, které posuzuje představenstvo, zahrnují výnosy z pronájmu a jiné výnosy 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 vedení možnosti akvizic a předkládané nabídky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolení a územní plány. V souvislosti se segmentem Realizace výstavby posuzuje představenstvo stavební rozpočty, marketing nemovitostí, činnosti související s pronájmy na konci cyklu výstavby.

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

6 Segmentová analýza (pokračování)

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

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

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

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

Informace o výsledku hospodaření za rok ukončený 31. prosince 2014:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší prostředky	Peněžní prostředky	Nepřiřazené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí									
	- Kancelářské	27,4	5,0	0,8	10,2	-	-	-	43,4
	- Maloobchodní	13,0	-	1,0	3,3	-	-	-	17,3
	- Průmyslové	7,4	-	-	4,0	-	-	-	11,4
	20	47,8	5,0	1,8	17,5	-	-	-	72,1
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí									
	- Kancelářské	(12,4)	(1,6)	(0,3)	(2,9)	-	-	-	(17,2)
	- Maloobchodní	(4,0)	-	(0,5)	(1,1)	-	-	-	(5,6)
	- Průmyslové	(1,7)	-	-	(1,0)	-	-	-	(2,7)
	21	(18,1)	(1,6)	(0,8)	(5,0)	-	-	-	(25,5)
	Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí	29,7	3,4	1,0	12,5	-	-	-	46,6
Zisk /(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí									
	- Kancelářské	1,8	68,3	36,7	(0,5)	-	-	-	106,3
	- Maloobchodní	3,2	5,0	0,5	0,4	(0,3)	-	-	8,8
	- Průmyslové	0,1	-	(0,1)	(1,1)	(5,4)	-	-	(6,5)
	Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	10	0,2	1,2	-	(0,5)	-	-	0,9
		5,3	74,5	37,1	(1,2)	(6,2)	-	-	109,5
	Nákladové úroky	(7,4)	(3,8)	(2,2)	(6,4)	(0,3)	(0,6)	-	(20,7)
	Ostatní (náklady)/výnosy	(9,9)	(11,0)	(8,9)	(1,1)	0,9	0,7	(5,9)	(35,2)
	Hospodářsky výsledek segmentu	17,7	63,1	27,0	3,8	(5,6)	0,1	(5,9)	100,2

6 Segmentová analýza (pokračování)

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

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřirazené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		489,5	275,2	275,9	104,3	-	-	-	1,144,9
- Maloobchodní		-	11,3	27,0	31,2	-	-	-	69,5
- Průmyslové		72,3	-	6,9	27,7	38,0	-	-	144,9
- Společné podniky		4,4	-	9,4	-	0,5	-	-	14,3
- Investice do nemovitostí držených na prodej	14	151,1	-	11,0	-	-	-	-	162,1
Ostatní nepřirazený majetek		-	-	-	-	-	151,0	119,4	270,4
Majetek celkem		717,3	286,5	330,2	163,2	38,5	151,0	119,4	1,806,1
Úvěry a půjčky									
- Dlouhodobé	18	(235,9)	(54,0)	(62,0)	(136,8)	(11,0)	-	-	(499,7)
- Krátkodobé	7, 18	(37,3)	-	(0,6)	(4,7)	(1,8)	-	-	(44,4)
- Související s majetkem drženým na prodej	14	(129,0)	-	-	-	-	-	-	(129,0)
Záloha na prodej dceřiné společnosti	19	(32,5)	-	-	-	-	-	-	(32,5)
Ostatní nepřirazené závazky		-	-	-	-	-	-	(167,1)	(167,1)
Závazky celkem		(434,7)	(54,0)	(62,6)	(141,5)	(12,8)	-	(167,1)	(872,7)
Hodnota čistého majetku segmentu		282,6	232,5	267,6	21,7	25,7	151,0	(47,7)	933,4

Informace o investičních nákladech jednotlivých segmentů k 31. prosinci 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřirazené	Celkem
Nákupy investic do nemovitostí	9	-	-	65,6	-	-	-	-	65,6
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	9	7,9	96,3	5,1	0,3	-	-	-	109,6
Investice celkem		7,9	96,3	70,7	0,3	-	-	-	175,2
Prodej investic do nemovitostí	25, 9	(115,1)	-	-	-	(5,0)	-	-	(120,1)
Prodej celkem		(115,1)	-	-	-	(5,0)	-	-	(120,1)

6 Segmentová 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	Peněžní prostředky	Nepřijížené	Celkem
Investice do nemovitostí	9								
- Kancelářské		282,1	210,4	305,3	104,7	-	-	-	902,5
- Maloobchodní		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- Průmyslové		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- Společné podniky	10	4,4	-	-	-	0,9	-	-	5,3
- Investice do nemovitostí držené na prodej	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatní nepřijížené majetek		-	-	-	-	-	47,4	126,4	173,8
Majetek celkem		582,8	210,4	349,1	164,2	48,4	47,4	126,4	1,528,7
Úvěry a půjčky									
- Dlouhodobé	18	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- Krátkodobé	7, 18	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- Související s majetkem drženým na prodej	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatní nepřijížené závazky		-	-	-	-	-	-	(138,2)	(138,2)
Závazky celkem		(273,3)	(63,9)	(53,8)	(134,0)	(7,9)	-	(138,2)	(671,1)
Hodnota čistého majetku segmentu		309,5	146,5	295,3	30,2	40,5	47,4	(11,8)	857,6

Informace o investičních nákladech jednotlivých segmentů k 31. prosinci 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřijížené	Celkem
Nákupy investic do nemovitostí	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	9	6,3	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,5
Investice celkem		6,3	98,4	82,5	1,4	0,5	-	-	189,1
Prodej investic do nemovitostí	25, 9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
Prodej celkem		(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)

7 Zůstatky na účtech a transakce se spřízněnými stranami

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

Klíčový management Skupiny se skládá z 12 nejvyšších vedoucích pracovníků (2013: 16). Krátkodobé bonusy jsou splatné v plné výši do 12 měsíců po skončení období, v němž vedení poskytlo příslušné služby.

Charakter vztahů se spřízněnými stranami, s nimiž Skupina k 31. prosinci 2014 realizovala významné transakce nebo vykázala významné zůstatkové stavy, jsou uvedeny níže.

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

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

Výnosové a nákladové položky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Výnosy z poskytnutých služeb	0,5	-	-	0,5
Výnosy ze stavebních smluv (Poznámka 24)	-	4,9	0,5	5,4
Výnosy z pronájmů	0,1	-	-	0,1
Ostatní služby	(1,8)	(0,5)	(0,4)	(2,7)
Krátkodobé zaměstnanecké požitky (mzdy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlouhodobé zaměstnanecké požitky (náklady na sociální zabezpečení)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	0,7	0,1	-	0,8

Nevyrovnané zůstatky na účtech se spřízněnými stranami k 31. prosinci 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (Poznámka 13)	3,9	5,2	-	9,1
Úvěry a pohledávky – dlouhodobé (Poznámka 11)	2,5	0,2	4,5	7,2
Půjčky (Poznámka 18)	(0,6)	-	-	(0,6)
Krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (Poznámka 19)	(4,2)	(0,6)	-	(4,8)
Ostatní závazky dlouhodobé (Poznámka 19)	(0,9)	-	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod společnou kontrolou	Klíčovní vedoucí pracovníci	Společné podniky	Celkem
Výnosy z poskytnutých služeb	0,8	-	-	0,8
Výnosy ze stavebních smluv (Poznámka 24)	-	4,8	-	4,8
Ostatní služby	(4,0)	(4,9)	-	(8,9)
Krátkodobé zaměstnanecké požitky (mzdy)	-	(2,3)	-	(2,3)
Dlouhodobé zaměstnanecké požitky (náklady na sociální zabezpečení)	-	(0,4)	-	(0,4)
Výnosové úroky	0,2	-	0,1	0,3

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

Akcionář Skupiny se zavázal zaplatit klíčovými vedoucími pracovníky Skupiny v rámci programu vyplácení podílů na zisku, jejichž výše závisí na nárůstu (upravené) čisté hodnoty aktiv Skupiny, za rok 2014 částku 0,7 mil. EUR (2013: 0,7 mil. EUR). Vzhledem k tomu, že tuto částku hradí akcionář, a tedy nepředstavuje platbu na základě podílů podle IFRS, Skupina ji nezahrnula do nákladů. Částka vyplacená ředitelské radě mateřské společnosti v roce 2014 činila 1,1 mil. EUR (2013: 0,8 mil. EUR).

K 31. prosinci 2014 Skupina neeviduje žádné zůstatky půjček členům ředitelské rady (2013: 0,2 mil. EUR).

Dividendy, které Skupina vyplatila v roce 2014 a 2013, jsou uvedeny v Poznámce č. 16.

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

8 Pozemky, budovy a zařízení (dlouhodobý hmotný majetek)

Pohyb účetní hodnoty dlouhodobého hmotného majetku:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zařízení	Motorová vozidla a ostatní majetek	Rozpracované investice včetně záloh (CIP)	Celkem
Stav k 1. lednu 2013					
Pořizovací cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávký a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Čistá účetní hodnota	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Rok ukončený 31. prosince 2013					
Přírůstky	-	-	-	9,3	9,3
Přesuny do investic do nemovitostí	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Přesuny do společných podniků	(0,3)	-	-	-	(0,3)
Přesuny z IM – vlastní kanceláře	6,5	-	-	-	6,5
Přesuny	-	0,7	9,5	(10,2)	-
Přesuny do majetku držení na prodej	(15,1)	-	-	-	(15,1)
Úbytky	-	(0,8)	(0,6)	-	(1,4)
Odpisy	(0,6)	(0,5)	(3,1)	-	(4,2)
Čistá účetní hodnota na konci období	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Stav v prosinci 2013					
Pořizovací cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávký a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
Čistá účetní hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Rok ukončený 31. prosince 2014					
Přírůstky	-	-	-	8,5	8,5
Přesuny	-	1,3	7,3	(8,6)	-
Úbytky	-	-	(0,5)	-	(0,5)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(3,6)	-	(4,3)
Čistá účetní hodnota na konci období	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Stav v prosinci 2014					
Pořizovací cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávký a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Čistá účetní hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6

K 31. prosinci 2014 Skupina nepronajímala žádný významný dlouhodobý majetek formou finančního pronájmu (kde je Společnost nájemcem) (2013: 0). K 31. prosinci 2014 bylo jako záruka úvěru zřízeno zástavní právo k majetku v hodnotě 3,8 mil. EUR (k 31. prosinci 2013: 4,0 mil. EUR).

9 Investice do nemovitostí

V mil. EUR	2014		2013	
	Ve výstavbě	Používané nebo volné	Ve výstavbě	Používané nebo volné
Reálná hodnota k 1. lednu	607,0	644,0	515,6	691,2
Přímé nabytí investic do nemovitostí	167,0	-	181,4	-
Následné náklady v souvislosti s investicemi do nemovitostí	-	8,2	-	7,7
Převody z kategorie „ve výstavbě“ do kategorie „v užívání“	(223,4)	223,4	(150,9)	150,9
Převody z kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ (Poznámka 8)	-	-	0,4	-
Převody do kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ (Poznámka 8)	-	-	-	(6,5)
Převody do dispozičních skupin klasifikovaných jako „držené k prodeji“ (Poznámka 14)	(11,0)	(151,1)	-	(98,6)
Převod na společný podnik (Poznámka 10)	(0,9)	-	-	(4,4)
Prodeje	(5,0)	-	(1,4)	(86,3)
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – nemovitostí dokončené během roku	37,1	-	(3,8)	-
Zisky / (ztráty) z přecenění na reálnou hodnotu – ostatní nemovitosti*	67,9	3,8	75,3	(2,4)
Dopad přepočtu na měnu prezentace	(4,4)	(3,3)	(9,6)	(7,6)
Reálná hodnota k 31. prosinci	634,3	725,0	607,0	644,0

*Bezprostředně před prodejem majetku, který byl k 31. prosinci 2013 klasifikovaný jako dlouhodobý majetek držený na prodej, byl tento majetek přeceněn na reálnou hodnotu a byla vykázána ztráta z přecenění ve výši 0,2 mil. EUR.

Některé provozní pronájmy klasifikovala Skupina jako investice do nemovitostí. Takovýto operativní pronájem se účtuje jako finanční pronájem. K 31. prosinci 2014 představovala účetní hodnota těchto investic do nemovitostí 15,1 mil. EUR (2013: 18,2 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 (2014: 96,3% nemovitého majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2013: 93,3%). Metody a významné předpoklady aplikované při stanovení reálné hodnoty jsou popsány v Poznámkách č. 3 a 32.

K 31. prosinci 2014 bylo na investice do nemovitostí v účetní hodnotě 845,7 mil. EUR (31. prosinec 2013: 640,6 mil. EUR) zřízené zástavní právo ve prospěch třetích stran jako záruka za úvěry.

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

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Získaná ocenění		1.550,5	1.399,4
Minus: pozemky klasifikované jako zásoby (rezidenční projekty a pozemky na další prodej) – Hodnota stanovená znalcem (v zásobách v pořizovací ceně)		(7,4)	(8,8)
Minus: nemovitosti klasifikované jako pozemky, budovy a zařízení (vlastní použití)		(4,0)	(20,5)
Minus: Pozemky, které nejsou pod kontrolou Skupiny		(0,9)	(2,6)
Minus: budoucí náklady na výstavbu a zisk developera (nemovitosti oceněné „jako kdyby byly dokončené“)		(3,6)	(4,5)
Minus: pohledávky z leasingových bonusů	11(a)	(10,3)	(11,0)
Minus: přesuny do dispozičních skupin klasifikovaných jako nemovitosti držené na prodej	14	(165,0)	(101,0)
Reálná hodnota k 31. prosinci		1.359,3	1.251,0

10 Společné podniky

K 31. prosinci 2014 Skupina vlastní padesátiprocentní podíly v několika subjektech (viz Poznámka 2.2), o nichž se účtuje metodou vlastního jmění.

V roce 2014 Skupina vstoupila do nového společného podniku v Polsku, na jehož základě získala podíl ve výši 51% v investičním projektu West Station.

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

V mil. EUR	2014		2013
	Projekt West Station	Ostatní společné podniky	Ostatní společné podniky
Krátkodobý majetek	0,8	0,4	0,3
Dlouhodobý majetek	13,5	4,9	5,3
Krátkodobé závazky	(0,6)	(0,4)	(1,3)
Dlouhodobé závazky	(0,4)	(3,4)	(2,4)
Investice do společného podniku	13,3	1,5	1,9
Výnosy	0,0	0,4	0,4
Zisk a celkové souhrnné výnosy za rok	1,2	(0,3)	(0,1)

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

Na základě smlouvy o společném podniku se Skupina zavázala k dalšímu vkladu ve výši 10 mil. EUR pro realizaci projektu, jehož celkový rozpočet činí 30 mil. EUR, avšak za předpokladu splnění určitých kroků a předpokladů ze strany obou partnerů společného podniku.

11 Pohledávky a úvěry

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Pohledávky z motivačních bonusů za pronájem	(a)	10,3	11,0
Půjčky spřízněným osobám - dlouhodobé (Poznámka 7)	(b)	2,9	2,7
Půjčky společným podnikům - dlouhodobé (Poznámka 7)	(c)	2,3	4,5
Půjčky třetím stranám		1,2	0,2
Pohledávky a úvěry celkem		16,7	18,4

Popis a analýza pohledávek a úvěrů podle kvality úvěru:

- Motivační bonusy za pronájem ve výši 10,3 mil. EUR (31. prosinec 2013: 11,0 mil. EUR) představují náklady na bonusy vykazované během trvání pronájmu rovnoměrnou metodou – viz Poznámky 2.9 a 2.19. Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. Nejsou zajištěné a jsou splatné různými nájemci, u nichž má Skupina možnost jejich vystěhování v případě neplnění.
- K 31. prosinci 2014 Skupina poskytla půjčky spřízněným osobám ve výši 2,9 mil. EUR (31. prosinec 2013: 2,7 mil. EUR). Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. K 31. prosinci 2014 jsou podmínky těchto půjček následující – úroková míra 8,0% až 10,25%.
- K 31. prosinci 2014 Skupina poskytla půjčky svým společným podnikům ve výši 2,3 mil. EUR (31. prosinec 2013: 4,5 mil. EUR). Tyto pohledávky nejsou ani po lhůtě splatnosti ani znehodnocené. K 31. prosinci 2014 jsou podmínky těchto půjček následující – úroková míra od 11,59% do 12,00%.

12 Ostatní dlouhodobý majetek

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Ostatní dlouhodobý majetek	(a)	1,1	3,6
Ostatní dlouhodobý majetek – společné podniky		0,9	-
Ostatní dlouhodobý majetek celkem		2,0	3,6

- K 31. prosinci 2014 se částka 0,5 mil. EUR vztahuje k zálohám za pozemky na Slovensku, které Skupina nabude ve finančním roce 2015 (31. prosinec 2013: 1,6 mil. EUR). K 31. prosinci 2013 se částka ve výši 1,6 mil. EUR vztahuje na pohledávku 'Earn-out' splatnou na základě ujednání týkajícího se nemovitosti prodané v roce 2013.

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

V mil. EUR	Poznámka	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Pohledávky z obchodního styku		21,6	21,3
Příjmy z pronájmu		3,8	3,0
Pohledávky „Earn-out“		0,8	1,2
Půjčky spřízněným stranám	(a)	1,4	3,0
Pohledávky z obchodního styku a zálohy spol. podnikům		1,5	-
Ostatní finanční pohledávky		2,6	2,8
Snížení o opravnou položku pohledávek z obch. styku		(1,7)	(1,0)
Finanční majetek celkem		30,0	30,3
Pohledávky z DPH		8,4	10,3
Zálohy		2,9	2,0
Pohledávky z obch. styku a ostatní pohledávky celkem		41,3	42,6

(a) Úvěry a půjčky se poskytují za následujících podmínek – úroková míra: 3,5% - 7,5% (2013: 3,5% - 7,5%).

Pohyby opravné položky k pohledávkám z obchodního styku:

V mil. EUR	2014	2013
Opravná položka k 1. lednu	1,0	1,1
Dodatečná opravná položka	0,7	(0,1)
Opravná položka k 31. prosinci	1,7	1,0

Zabezpečené pohledávky z obchodního styku:

V mil. EUR	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Pohledávky z obchodního styku zabezpečené:		
- bankovními zárukami	2,3	2,5
- vklady nájemníků	2,2	1,8
Celkem	4,5	4,3

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

Finanční efekt záruk k 31. prosinci 2014:

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

Finanční efekt záruk k 31. prosinci 2013:

V mil. EUR	Majetek s přebytkem kolaterálu		Majetek s nedostatečným kolaterálem	
	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu	Účetní hodnota majetku	Reálná hodnota kolaterálu
Pohledávky z obch. styku a ostatní pohledávky	1,0	7,8	5,0	3,3

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

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)

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

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

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

V mil. EUR	Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)	Příjem z pronájmů časově rozlišený	Pohledávka „earn-out“	Půjčky spřízněným stranám	Ostatní finanční pohledávky	Celkem
<i>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti- expozice:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	4,3	-	-	-	-	4,3
Nezabezpečené pohledávky	9,3	3,0	1,2	3,0	2,8	19,3
Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti - celkem	13,6	3,0	1,2	3,0	2,8	23,6
<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
Individuálně znehodnocené pohledávky - celkem	7,7	-	-	-	-	7,7
Snížené o opravnou položku	(1,0)	-	-	-	-	(1,0)
Celkem	20,3	3,0	1,2	3,0	2,8	30,3

13 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky (pokračování)

Primárním faktorem, který Skupina bere v úvahu při stanovení, zda je pohledávka znehodnocená, je její stav po splatnosti. Proto Skupina prezentuje analýzu stáří pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek, které jsou klasifikované jako znehodnocené na bázi individuálního posouzení.

Některé pohledávky z obchodního styku jsou zabezpečené buď bankovní zárukou, nebo vkladem. Nezabezpečené pohledávky z obchodního styku se týkají různých nájemců a Skupina má možnost neplatící nájemníky vystěhovat.

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

K 31. prosinci 2014 má Skupina zřízené zástavní právo na pohledávky v hodnotě 5,0 mil. EUR jako zajištění na úvěry (2013: 9,2 mil. EUR).

14 Dlouhodobý majetek držený na prodej

Významné třídy majetku klasifikovaného jako majetek držený na prodej:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Pozemky, budovy a zařízení	-	15,1
Investice do nemovitostí	162,1	98,6
Ostatní dlouhodobý majetek	2,9	2,4
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1,4	1,3
Odložená daňová pohledávka	0,4	3,1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4,3	2,3
Majetek klasifikovaný jako držený na prodej celkem	171,1	122,8

K 31. prosinci 2014 Skupina klasifikovala majetek a závazky čtyř svých dceřiných společností (AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o., INLOGIS VI s.r.o.) jako majetek držený na prodej. Prodej se uskutečnil v únoru 2015. K 31. prosinci 2014 Skupina obdržela zálohu kupní ceny ve výši 32,5 mil. EUR (Poznámka 19).

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. Metody a významné předpoklady aplikované při stanovení reálné hodnoty jsou popsány v Poznámkách č. 3 a 32.

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

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Odložený daňový závazek	20,2	10,9
Půjčky	129,0	65,9
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	4,2	2,7
Závazky přímo související s majetkem klasifikovaným jako majetek držený na prodej - celkem	153,4	79,5

K 31. prosinci 2014 byla na investice do nemovitostí v účetní hodnotě 151,1 mil. EUR (k 31. prosinci 2013: 98,6 mil. EUR), pozemky, budovy a zařízení v účetní hodnotě 0,0 mil. EUR (k 31. prosinci 2013: 15,1 mil. EUR) a pohledávky v účetní hodnotě 1,4 mil. EUR (k 31. prosinci 2013: 1,3 mil. EUR) zřízena zástavní práva ve prospěch třetích stran z titulu půjček.

V roce 2014 byl odprodán dlouhodobý majetek, který byl k 31. prosinci 2013 klasifikován jako majetek držený k prodeji (Poznámka 25). K 31. prosinci 2013 byly majetek a závazky příslušných dceřiných společností vykázány v segmentu Správa majetku (Poznámka 6). Výsledky prodeje v roce 2014 byly vykázány jako Nepřřazené v Poznámce 6.

15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Peníze v bance a peněžní hotovost	135,2	44,0
Krátkodobé bankovní vklady	15,8	3,4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	151,0	47,4

15 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (pokračování)

Krátkodobé vklady mají původní splatnost do tří měsíců.

Efektivní úroková míra u krátkodobých bankovních vkladů je 0,10% až 1,90% (2013: 0,15% až 1,77%) a v průměru 1,14% (2013: 1,24%). Tyto vklady mají průměrnou splatnost 1,2 dne (2013: 1 den).

K 31. prosinci 2014 byly Skupině k dispozici následující peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, s výjimkou peněžních prostředků, s nimiž má Skupina omezené právo disponovat, ve výši 4,3 mil. EUR (2013: 1,5 mil.).

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 2014		31. prosinec 2013	
	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady	Peníze v bance	Krátkodobé bankovní vklady
<i>Rating Společností</i>				
- Banky s ratingem 1	101,7	1,3	24,8	1,1
- Banky s ratingem 2	27,5	14,5	9,2	2,3
- Banky s ratingem 3	0,5	-	-	-
- Banky nehodnocené	5,1	-	9,7	-
Celkem	134,8	15,8	43,7	3,4

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 2014 a 2013 významně nelišila od jejich reálné hodnoty. Maximální úvěrové riziko související s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty je omezené účetní hodnotou peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

16 Základní jmění

	Počet akcií	Kmenové akcie v EUR	Emisní ážio v EUR	Celkem v EUR
K 1. lednu 2013	12.500	12.500	660.587.500	660.600.000
K 31. prosinci 2013	12.500	12.500	651.197.500	651.210.000
K 31. prosinci 2014	12.500	12.500	637.917.500	637.930.000

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

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

Distribuce vlastníkům schválená a vyplacená během roku:

V mil. EUR, s výjimkou výše dividend na akci	2014	2013
Distribuce vlastníkům k 1. lednu	0,5	-
Distribuce vlastníkům schválená během roku	13,3	9,4
Distribuce vlastníkům vyplacená během roku	(13,8)	(8,9)
Distribuce vlastníkům k 31. prosinci	-	0,5
Distribuce vlastníkům na akcii během roku v EUR	1.064,0	751,2

17 Menšinové podíly

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

<i>V mil. EUR</i>	Sídlo (a země zápisu do rejstříku, pokud je odlišná)	Menšinový podíl (%)	Hlasovací práva odpovídající menšinovému podílu (%)	Zisk/ztráta připadající na menšinový podíl	Akumulovaný menšinový podíl v dceřiné společnosti	Dividendy vyplacené na menšinový podíl během roku
Rok končící 31. prosincem 2014						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	(0,1)	0,1	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,6	18,5	-
Ostatní				(0,2)	-	-
Celkem				0,3	18,6	-
Rok končící 31. prosincem 2013						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	-	0,2	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,8	17,9	-
Ostatní				-	0,2	-
Celkem				0,8	18,3	-

Souhrnné finanční informace za tyto dceřiné společnosti:

<i>V mil. EUR</i>	Krátko-dobý majetek	Dlouho-dobý majetek	Krátko-dobé závazky	Dlouho-dobé závazky	Výnosy	Zisk/ztráta	Celkový souhrnný příjem	Peněžní toky
Rok končící 31. prosincem 2014								
Eurovalley, a.s.	-	14,1	(0,5)	(9,5)	-	(3,0)	(3,0)	(0,6)
Slovak Lines, a.s.	40,4	17,5	(4,0)	(11,8)	13,7	1,4	1,4	0,8
Celkem	40,4	31,6	(4,5)	(21,3)	13,7	(1,6)	(1,6)	
Rok končící 31. prosincem 2013								
Eurovalley, a.s.	0,6	20,9	(1,3)	(13,1)	-	(0,9)	(0,9)	0,6
Slovak Lines, a.s.	38,7	13,0	(3,5)	(7,4)	13,7	1,9	1,9	(0,9)
Celkem	39,3	33,9	(4,8)	(20,5)	13,7	1,0	1,0	

18 Úvěry a půjčky

<i>V mil. EUR</i>		31. prosinec 2014	31. prosinec 2013
Dlouhodobé			
Bankovní úvěry		399,0	328,3
Ostatní dluhy	(a)	38,7	27,1
Vydané dluhopisy	(b)	62,0	26,7
Dlouhodobé celkem		499,7	382,1
Krátkodobé			
Bankovní úvěry		43,7	84,3
Vydané dluhopisy		0,6	-
Ostatní dluhy		0,1	-
Půjčky od spřízněných osob (Poznámka 7)		-	0,6
Krátkodobé celkem		44,4	84,9
Úvěry a půjčky celkem		544,1	467,0

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

(b) Dluhopisy představují následující dluhové nástroje: (i) dluhopisy denominované v PLN a v částce 111,0 mil. PLN), vystavené ve Varšavě v listopadu 2013, splatné za čtyři roky a úročené sazbou 3M WIBOR + 3.95%. Uzavřením meziměnového úrokového swapu byla měna emise změněná na EUR a úroková míra se fixovala na 4,75%; (ii) dluhopisy denominované v EUR a v částce 6,6 mil. EUR, vystavené ve Varšavě v červnu 2014, splatné v listopadu 2017, a úročené sazbou 4.95%; (iii) dluhopisy denominované v EUR a v částce 30,0 mil EUR, vystavené v Bratislavě v srpnu 2014, splatné v srpnu 2019 a úročené sazbou 4,25.

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

Účetní hodnoty a reálné hodnoty dlouhodobých úvěrů a půjček:

<i>V mil. EUR</i>	Účetní hodnota k 31. prosinci		Reálná hodnota k 31. prosinci		
	2014	2013	2014	2013	
Bankovní úvěry	399,0	328,3	404,6	325,4	
Ostatní dluhy	38,7	27,1	38,7	27,1	
Vydané dluhopisy	62,0	26,7	62,0	26,7	
Dlouhodobé úvěry a půjčky		499,7	382,1	505,3	379,2

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

Účetní hodnota se přibližně rovná reálné hodnotě.

Skupina má následující nečerpané úvěry:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosinec 2014	31. prosinec 2013	
Pohyblivá sazba:			
- Splatnost do 1 roku	80,5	10,8	
- Splatnost za déle než 1 rok	37,4	98,0	
Celkem nečerpané úvěry a půjčky		117,9	108,8

Na investice do nemovitostí (Poznámka č. 9) bylo zřízeno zástavní právo v souvislosti s úvěry ve výši 453,0 mil. EUR (2013: 399,7 mil. EUR).

18 Úvěry a půjčky (pokračování)

Úvěrové smlouvy se třetími stranami se řídí podmínkami, které zahrnují koeficient maximální výšky úvěru k hodnotě od 60% do 70% (2013: 65% až 70%) a minimální koeficient krytí dluhové služby od 1,10 do 1,25 (2013: 1,01 do 1.25).

V roce 2014 až do data schválení této konsolidované účetní uzávěrky Skupina plnila všechny podmínky úvěrových smluv a nedošlo k žádné změně podmínek v důsledku jejich neplnění či porušení. Dále od 31. prosince 2014 až do data schválení této konsolidované účetní uzávěrky Skupina přefinancovala částku 4,3 mil. EUR z krátkodobých úvěrů k 31. prosinci 2014 (2013: 3,0 mil. EUR).

Úroková sazba u půjček a úvěrů poskytnutých spřízněnými stranami v roce 2013 činila 7%, v roce 2014 nebyly poskytnuty žádné takovéto půjčky.

19 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

<i>V mil. EUR</i>	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobé		
Závazek z finančního leasingu ⁽¹⁾	5,4	5,3
Ostatní dlouhodobé závazky	7,5	7,5
Dlouhodobé závazky celkem	12,9	12,8
Krátkodobé		
Závazky z obchodního styku	9,2	11,4
Závazky z nákupu investic do nemovitostí	7,2	-
Závazky z výstavby investic do nemovitostí	20,0	20,0
Časově rozlišené závazky	3,8	1,5
Deriváty a ostatní finanční nástroje (Poznámka 30)	3,0	0,1
Ostatní závazky	4,1	3,0
Závazky související se společnými podniky	8,4	-
Krátkodobé finanční závazky celkem	55,7	36,0
<i>Položky, jež nejsou finanční nástroje:</i>		
Budoucí výnosy z pronájmu	9,7	13,5
Budoucí náklady zaměstnaneckých požitků	1,9	1,6
Ostatní splatné daně	6,0	0,5
Zálohy na nájemné a ostatní zálohy	3,4	1,9
Záloha na kupní cenu dceřiné společnosti (poznámka 14)	32,5	-
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky	109,2	53,5

(1) Splatnost závazků z finančního leasingu:

<i>V mil. EUR</i>	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Splatné za více než 5 let	5,4	5,3
Celkem	5,4	5,3

Reálná hodnota závazků z obchodního styku, závazků z finančního pronájmu, závazků z výstavby investic do 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.

20 Příjmy z pronájmu a podobné příjmy z investic do nemovitostí

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Příjem z pronájmu – kanceláře	43,4	39,3
Příjem z pronájmu – maloobchod	17,3	24,6
Příjem z pronájmu – průmysl	11,4	11,4
Výnosy celkem	72,1	75,3

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

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

<i>V mil. EUR</i>	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Nejpozději do 1 roku	33,1	38,5
1 – 5 let	106,9	114,3
5 let a více	56,1	76,1
Platby z operativního pronájmu celkem	196,1	228,9

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 2014 jako příjem Skupiny z operativního pronájmu představovaly 0,2 mil. EUR (2013: 0,2 mil. EUR).

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

21 Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
<i>Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí generujícími příjem z pronájmu:</i>		
Spotřeba materiálu	0,5	0,6
Opravy a údržba	1,5	1,3
Náklady na síťové služby	9,8	10,9
Služby související s investicemi do nemovitostí	12,4	10,1
Daň z nemovitostí	1,3	1,0
Ostatní náklady	-	0,1
Celkem	25,5	24,0

22 Výnosy z provozování veřejné dopravy

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Výnosy z provozování veřejné dopravy - prodej jízdenek	13,7	13,7
Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy	13,7	13,7

Skupina pořídila a provozuje veřejnou autobusovou dopravu.

23 Zaměstnanecké požitky

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Platy a mzdy	18,0	15,6
Platby na základě akcií	-	(0,3)
Náklady na důchodové plnění – programy se stanovenými příspěvky	0,9	0,7
Zaměstnanecké požitky celkem	18,9	16,0

23 Zaměstnanecké požitky (pokračování)

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

	2014	2013
Realitní činnost	380	350
Autobusová doprava	498	490
Počet zaměstnanců celkem	878	840

24 Provozní výnosy a náklady

Provozní náklady:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Stavební služby	6,8	6,4
Ostatní služby	15,9	17,9
Náklady na energie	0,1	0,2
Spotřeba materiálu	1,3	2,2
Ostatní daně a poplatky	0,9	0,9
Náklady na prodej zásob	0,7	0,8
Náklady na prodané pohonné hmoty	0,6	0,8
Auditorské honoráře	0,4	0,5
Ostatní	2,4	3,0
Provozní náklady celkem	29,1	32,7

Ostatní provozní výnosy:

<i>V mil. EUR</i>		2014	2013
Stavební služby se spřízněnými osobami	7	4,9	4,8
Stavební služby se společnými podniky	7	0,5	-
Zařízení prostor pro nájemce		1,6	2,1
Prodej služeb		2,1	2,5
Prodej pohonných hmot		0,9	0,9
Prodej zásob		0,7	0,8
Ostatní provozní výnosy		0,7	1,2
Výnosy z veřejné dopravy – dotace poskytnuté samosprávným krajem	(a)	0,3	0,2
Ostatní provozní výnosy celkem		11,7	12,5

(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>	2014	2013
Dotace regionální samosprávy - brutto	8,8	7,9
Náklady týkající se dotací regionální samosprávy:		
- Ostatní provozní náklady (včetně nákladů na pohonné hmoty)	(4,2)	(4,1)
- Zaměstnanecké požitky	(3,2)	(2,8)
- Odpisy a amortizace	(1,1)	(0,8)
Celkové výnosy z provozování veřejné dopravy – dotace krajské samosprávy	0,3	0,2

25 Zisk/ztráta z prodeje majetku

Ve finančním roce 2014 prodala Skupina podíly ve 3 dceřiných společnostech: 100% akcií CBC Development, a. s., a RiGa Office West s.r.o., které byly k 31. prosinci 2013 vykázány jako dlouhodobý majetek držený za účelem prodeje (Poznámka 14). Kromě toho bylo ve finančním roce 2014 prodáno 100% akcií Polcom Investment XV Sp. z o. o..

Ve finančním roce 2013 prodala Skupina akcie ve čtyřech dceřiných společnostech: 100% akcií Apollo Business Center IV a. s., které byly k 31. prosinci 2012 vykázány jako dlouhodobý majetek držený za účelem prodeje, AUPARK Žilina SC a. s., AUPARK Žilina, spol. s r.o. a TARASI Logistics, a.s.

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

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Investice do nemovitostí v užívání	100,2	164,2
Čistá účetní hodnota vlastních kancelářských prostor	14,9	-
Odložená daňová povinnost	(8,0)	(17,1)
Vnější dluh	(64,9)	(77,7)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2,6	5,4
Ostatní provozní kapitál	(1,4)	(2,8)
Čistá hodnota majetku	43,4	72,0
Zisk z prodeje dceřiných společností	5,6	12,3
Převodní rezerva – kurzovní zisk převedený z ostatních souhrnných výnosů při prodeji	2,1	-
Výnosy z prodeje dceřiných společností (mimo převodní rezervy)	51,1	84,3
Snížený o peněžní prostředky v dceřiných společnostech k datu transakce	(2,6)	(5,4)
Snížený o pohledávku „earn-out“	-	(2,8)
Inkasovaná pohledávka „earn-out“ z předchozího roku	2,0	-
Výnos z prodeje	50,5	76,1

26 Daně z příjmu

Daně z příjmu tvoří následující položky:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Splatná daň	2,1	(2,2)
Odložená daň	(14,1)	3,3
Daň z příjmů – výnos/(náklad) za rok	(12,0)	1,1

Sesouhlasení mezi očekávanou a skutečnou výškou daně:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Zisk před zdaněním	100,2	78,9
Teoretická daň při sazbě daně 21,21% (2013: 21,04%)	(21,3)	(16,6)
Daňový dopad neodčitelných položek a položek nepodléhajících dani:		
- Příjem nepodléhající zdanění	6,8	13,0
- Zdanitelné položky trvalého charakteru	(0,3)	(0,5)
- Změna odhadu daní z příjmu za minulá období	2,7	-
Umoření dříve nevykázané daňové ztráty	0,1	3,8
Přecenění odložené daně v důsledku změny slovenské sazby daně (z 23% na 22% s účinností od 1. ledna 2014)	-	1,4
Daň z příjmů – výnos/(náklad) za rok	(12,0)	1,1

26 Daně z příjmu (pokračování)

Skupina aplikuje sazbu 21,21% (2013: 21,04%) jako platnou daň pro výpočet výše teoretické daně, která se vypočítá jako vážený průměr sazeb platných na Slovensku (22% - v roce 2013 23%), v České republice a Polsku (19% - v roce 2013 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 uveden níže.

<i>V mil. EUR</i>	1. leden 2013	Účtované na vrub/ve (prospěch) výkazu zisků a ztrát	Prodej dceřiných společností	Převod do majetku drženého k prodeji	31. prosinec 2013	Účtované na vrub/ve (prospěch) zisků a ztrát	Prodej dceřiných společností	Převod do majetku drženého k prodeji	31. prosinec 2014
Daňový dopad odpočitatelných / (zdanitelných) dočasných rozdílů									
Investice do nemovitostí	(68,0)	8,4	9,5	10,2	(39,9)	(18,5)	-	20,2	(38,2)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/ztráta	(1,4)	-	-	-	(1,4)	0,3	-	-	(1,1)
Daňová ztráta minulých období	13,4	(4,8)	-	(2,4)	6,2	4,3	-	(0,4)	10,1
Pozemky, budovy a zařízení	(1,3)	(0,3)	-	-	(1,6)	-	-	-	(1,6)
Ostatní	(0,5)	-	-	-	(0,5)	(0,2)	-	-	(0,7)
Čistý odložený daňový (závazek)	(57,8)	3,3	9,5	7,8	(37,2)	(14,1)	-	19,8	(31,5)

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

Skupina předpokládá, že po více než 12 měsících od data rozvahy vykryje odložená daňová povinnost ve výši 31,5 mil. EUR (2013: 37,2 mil. EUR).

27 Kurzové zisky / (ztráty)

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Bankovní úvěry – nerealizované	1,7	3,9
Půjčky v rámci společností poskytnuté zahraničním operacím, které netvoří součásti čisté investice – nerealizované	3,2	2,1
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – realizované během období	0,5	(0,7)
Pohledávky a závazky z obchodního styku a ostatní pohledávky a závazky – nerealizované	2,4	3,3
Kurzové ztráty/(zisky)	7,8	8,6

28 Podmíněné závazky, 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 vedení uplatňovanou při transakcích a činnostech Skupiny. Skupina zahrnuje holdingové společnosti založené a působící v různých jurisdikcích. Daňové závazky Skupiny jsou stanoveny na základě předpokladu, že tyto holdingové společnosti nepodléhají dani ze zisku v jiných zemích.

Tato interpretace příslušné legislativy může být zpochybněna, ale dopad takového kroku v současné době nelze spolehlivě odhadnout; může však být významný pro finanční situaci nebo celkové operace Skupiny. Viz také Poznámka 3.

28 Podmíněné závazky, závazky a provozní rizika (pokračování)

Závazky z investiční výstavby. Smluvní povinnosti koupit, postavit nebo vybudovat investici do nemovitostí představovaly k 31. prosinci 2014 částku 62,3 mil. EUR (2013: 48,3 mil. EUR). Z této částky bude 28,8 mil. EUR financovaných externími úvěry. Skupina již v souvislosti s těmito závazky alokovala potřebné zdroje. Skupina je přesvědčená, že budoucí čisté příjmy a financování budou postačovat ke krytí těchto i podobných závazků.

29 Akvizice dceřiných společností (pořízení majetku)

V letech 2014 a 2013 Skupina nenabyla žádné dceřiné společnosti. V roce 2013 Skupina uhradila částku 6,7 mil. EUR za nabytí dceřiné společnosti v roce 2012, jež byla vykázána jako nabytí majetku a nikoli jako podniková kombinace.

30 Řízení finančních rizik

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

(i) Úvěrové riziko

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

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

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

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

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

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

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

30 Řízení finančních rizik (pokračování)

Finanční nástroje podléhající započítání, vymahatelnému vzorovému započítání a podobným postupům k 31. prosinci 2013:

V mil. EUR	Částky podléhající započítání a podobným postupům, které nebyly vzájemně započítané v rozvaze					
	Brutto částka před vzájemným započítáním v rozvaze a)	Brutto částka započítaná v rozvaze b)	Čistá částka po vzájemném započítání v rozvaze c) = a) - b)	Finanční nástroje d)	Přijatá peněžní jistina e)	Čistá částka vystavená riziku c) - d) - e)
Aktiva						
Pohledávky z obchodního styku	4,3	-	4,3	2,5	1,8	-
Pasiva						
Přijatá peněžní jistina vykázaná v rámci závazků z obchodního styku a ostatních závazků	1,8	-	1,8	1,8	-	-

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

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

Koncentrace úvěrového rizika

Co se týče bank a finančních institucí, Skupina spolupracuje jen s těmi, které mají vysoký rating nezávislých agentur. Skupina má vklady v 29 bankách (2013: 19 bank), ale 90% (2013: 86%) zůstatků na účtech peněžních prostředků bylo k 31. prosinci 2014 připadalo na 6 významných bank. Vedení Skupiny považuje koncentraci úvěrového rizika v souvislosti se zůstatky na účtu peněžních prostředků s bankami za akceptovatelnou. Analýza podle úvěrové kvality (rating banky) je uvedena v Poznámce 15.

(ii) Tržní riziko

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

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

Jestliže by byly směnné kurzy o jednu desetinu nižší, než byly během účetního období ukončeného 31. prosince 2014 a ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk za období o 0,8 mil. EUR vyšší (2013: o 0,9 mil. EUR nižší). Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,6 mil. EUR vyšší (2013: o 0,7 mil. EUR vyšší).

Jestliže by byly směnné kurzy o jednu desetinu vyšší, než byly během účetního období ukončeného 31. prosince 2014 a ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk za období o 0,8 mil. EUR nižší (2013: o 0,9 mil. EUR vyšší). Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 0,6 mil. EUR nižší (2013: o 0,7 mil. EUR nižší).

Finanční závazky vyplývající z měnových a úrokových derivátů představují 3,0 mil. EUR (2013: pohledávky ve výši 0,1 mil. EUR).

30 Řízení finančních rizik (pokračování)

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

V mil. EUR	Méně než 12 měsíců	Více než 12 měsíců	Celkem
31. prosince 2014			
Peněžní finanční majetek celkem	183,5	16,7	200,2
Peněžní finanční závazky celkem	(499,1)	(106,1)	(605,2)
Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2014	(315,6)	(89,4)	(405,0)
31. prosince 2013			
Peněžní finanční majetek celkem	79,5	18,4	97,9
Peněžní finanční závazky celkem	(449,2)	(59,1)	(508,3)
Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2013	(369,7)	(40,7)	(410,4)

Jestliže by byly úrokové sazby na úvěry Skupiny s variabilní úrokovou sazbou (všeobecně úvěry od třetích stran) o jednu desetinu nižší než během roku ukončeného 31. prosince 2014 a všechny ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk před zdaněním za účetní období o 1,4 mil. EUR vyšší (2013: 1,2 mil. EUR), zejména v důsledku vyšších nákladových úroků u závazků s variabilním úrokem. Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 1,1 mil. EUR nižší (2013: 0,9 mil. EUR).

Jestliže by byly úrokové sazby na úvěry Skupiny s variabilní úrokovou sazbou (všeobecně úvěry od třetích stran) o jednu desetinu vyšší, než během roku ukončeného 31. prosince 2014 a všechny ostatní proměnné by zůstaly nezměněné, byl by zisk před zdaněním za účetní období o 1,4 mil. EUR nižší (2013: o 1,2 mil. EUR nižší), zejména v důsledku vyšších nákladových úroků na závazky s variabilním úrokem. Vlastní jmění po zohlednění dopadu daní by bylo o 1,1 mil. EUR nižší (2013: 0,9 mil. EUR).

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

Skupina přijala zásadu ve vybraných případech fixovat úrokovou míru úvěrů s variabilní sazbou. Skupina přitom uzavírá úrokové swapy, kde souhlasí s výměnou (v předem specifikovaných intervalech) rozdílu mezi částkou vyplývající z fixní sazby a částkou vyplývající z variabilní úrokové sazby, které se vypočítávají z dohodnuté hypotetické částky jistiny. K 31. prosinci 2014, stejně jako v předcházejícím roce, je po zohlednění dopadu úrokových swapů a dohodnutých nejvyšších sazeb (caps) asi 15% bankovních úvěrů Skupiny úročených fixní úrokovou sazbou (2013: 12%). Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky i závazky z obchodního styku a ostatní závazky nejsou úročené a mají splatnost méně než jeden rok, a proto se předpokládá, že s tímto finančním majetkem a závazky není spojené žádné riziko úrokové míry.

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

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

(iii) Riziko likvidity

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

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

30 Řízení finančních rizik (pokračování)

Není-li závazek fixovaný, 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 2014:

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

Analýza splatnosti finančních závazků k 31. prosinci 2013:

V mil. EUR	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Závazky					
Úvěry a půjčky (jistina – Poznámka 18)	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 leasing (Poznámka 19)	-	-	-	5,3	5,3
Finanční závazky - krátkodobé (Poznámka 19)	35,9	-	-	-	35,9
Deriváty a ostatní finanční nástroje	0,1	-	-	-	0,1
Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem	134,3	44,0	361,3	17,2	556,8

Ředitelská rada průběžně posuzuje tříletou pohyblivou prognózu peněžních toků pro hlavní realitní činnost na konsolidované bázi (bez provozování autobusové dopravy). Předpovědi na rok 2015 poukazují na pozitivní peněžní toky Skupiny ve výši cca 121,5 mil. EUR (2013: 105,4 mil. EUR). Spolu se stávajícími zůstatky na účtech peněžních prostředků a již získaným novým financováním ve výši dalších 92,4 mil. EUR (2013: 30,5 mil. EUR) během prvních čtyř měsíců roku 2014 v souvislosti s některými nemovitostmi ve výstavbě (včetně čerpání částí úvěrů, jejichž smlouvy byly uzavřeny v roce 2015) bude tato částka dostatečná na pokrytí výše uvedených finančních závazků Skupiny v roce 2015. Kromě toho k 31. prosinci 2014 Skupina měla k dispozici dalších 117,9 mil. EUR (2013: 108,8 mil. EUR) v poskytnutých, avšak nečerpaných vázaných úvěrech a 10 mil. EUR (2013: 0 EUR) v poskytnutých, avšak nečerpaných volných úvěrech. Ředitelská rada je přesvědčena, že peněžní pozice Skupiny jí 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 přínosy pro další vlastníky, udržet optimální kapitálovou strukturu a snížit náklady na kapitál. Skupina může upravit výšku dividend vyplacených akcionářům, vrátit kapitál akcionářům, emitovat nové akcie nebo prodat majetek a snížit dluh, aby udržela, resp. upravila strukturu kapitálu.

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

V mil. EUR	Poznámka	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Vlastní jmění připadající na vlastníky HB Reavis Holding S.à r.l.		914,8	839,3
Upravené o			
plus: Závazky z odložené daně z příjmů	14, 26	51,3	45,0
plus: Závazky z obchodního styku a ostatní závazky vůči spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	-	-
Minus: Pohledávky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám pod společnou kontrolou	7	(2,4)	(2,4)
Čistá hodnota majetku (upravená)		963,7	881,9

31 Řízení kapitálu (pokračování)

Skupina rovněž řídí poměr čistého dluhu. Tento poměr je definovaný jako poměr mezi úročenými závazky vůči třetím stranám bez ostatních dluhů (Poznámka 18a) minus peněžní prostředky a celkovým majetkem Skupiny. V roce 2014 bylo strategií Skupiny udržet poměr čistého dluhu v rozpětí 30-35% (2013: 25-35%). Jak je uvedeno v následující tabulce, tento poměr byl na konci let 2014 a 2013 mírně pod cílovou hranicí. 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>	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Bankovní úvěry snížené o peněžní prostředky	479,1	455,9
Majetek celkem	1,806,1	1,530,1
Čistý dluhový poměr¹	26,5%	29,8%

¹ Čistý dluhový poměr by byl 21,41%, pokud by se prodej společnosti Aupark Košice uskutečnil v roce 2014. Projekt je vykazován jako držený k prodeji (Poznámka 14) a prodej byl dokončen v únoru 2015.

32 Odhad reálné hodnoty

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

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

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

i) Investice do nemovitostí

Následující tabulka prezentuje investice Skupiny do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou:

<i>V mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí – získané ocenění k 31. prosinci 2014	-	-	1.550,5	1.550,5
Investice do nemovitostí – získané ocenění k 31. prosinci 2013	-	-	1.399,4	1.399,4

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

32 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Kvantitativní informace o ocenění reálnou hodnotou při použití nezjistitelných vstupů:

Správa majetku a řízení investic

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálná hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 31.12.2014	Rozpětí 31.12.2013
Slovensko						
Administrativní prostory	Diskontované peněžní toky	272,6	308,4	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	133,0 – 195,0 7,15% - 8,75% 6,9% - 8,0%	133,0 – 198,0 7,75% - 8,5% 7,25% - 8,00%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	-	49,2	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	- -	181,0 6,9%
Administrativní prostory	Cena transakce	22,0	-	-	-	-
Maloobchodní prostory	Diskontované peněžní toky	31,9	162,2	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	240,0 8,25% 7,75%	250,0 – 297,0 7,75% - 8,25% 7,25% - 7,75%
Maloobchodní prostory	Cena transakce	132,0	-	-	-	-
Logistika	Diskontované peněžní toky	63,9	65,2	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Diskontní sazba roční Míra kapitalizace konečné hodnoty	50,0 – 53,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,0%	48,0 – 56,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
Celkem		522,4	585,0			
Česká republika						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	55,8	52,5	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	180,0 6,9%	172,0 6,4% - 7,0%
Logistika	Metoda přímé kapitalizace	40,7	38,0	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	55,0 – 60,0 8,0% - 9,75%	50,0 – 58,0 8,5% - 8,75%
Celkem		96,5	90,5			
Polsko						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	244,0	103,1	Průměrné roční nájemné v EUR za m ² Míra kapitalizace	187,0 – 220,0 6,25% - 7,25%	181,0 7,5% - 8,0%
Celkem		244,0	103,1			
Maďarsko						
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	33,9	-	Průměrné roční nájemné v EUR za	147,0	-

			m2		
			Míra kapitalizace	7,5%- 8,25%	-
Celkem	33,9	-			
Celkem za segment	896,8	778,6			

32 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Realizovaná a připravovaná výstavba

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálná hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 31.12.2014	Rozpětí 31.12.2013
Slovensko						
Administrativní prostory, Administrativní a maloobchodní prostory	Zůstatková cena	149,0	133,5	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	347,7	268,7
	Porovnávací metoda	0,5	-	Míra kapitalizace	7,1%-8,5%	7,25%-8,5%
Maloobchod	Zůstatková cena	-	2,1	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	-	11,1
				Míra kapitalizace	-	7,75%
Maloobchod	Cena transakce	11,0	-	-	-	-
Celkem		160,5	135,6			
Česká republika						
Administrativní prostory	Zůstatková cena	49,9	70,7	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	46,9	56,9
				Míra kapitalizace	7,25%- 7,5%	7,0%-7,5%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	11,1	-	Průměrné roční nájemné v EUR za m2	168,0	-
Maloobchodní prostory	Zůstatková cena	23,5	14,8	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	45,0	30,1
	Požizovací cena	0,1	3,7	Míra kapitalizace	7,0%	7,0%
Logistika	Metoda přímé kapitalizace	-	1,8	Průměrné roční nájemné v EUR za m2	-	55,0
	Zůstatková cena	1,8	-	Míra kapitalizace	-	8,5%
	Porovnávací metoda	5,1	5,2	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	1,5	-
				Míra kapitalizace	8,5%	-
Celkem		91,5	96,2			

32 Odhad reálné hodnoty (pokračování)

Realizovaná a připravovaná výstavba (pokračování)

Polsko

Administrativní prostory	Zůstatková cena	206,6	205,4	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	174,6	143,4
				Míra kapitalizace	6,25%-6,75%	6,25%-7,5%
Administrativní prostory	Metoda přímé kapitalizace	-	36,7	Průměrné roční nájemné v EUR za m2	-	218
				Míra kapitalizace	-	6,75%-6,9%
Administrativní prostory	Požizovací cena	1,3	1,2	-	-	-
Celkem		207,9	243,3			

Velká Británie

	Požizovací cena *	39,2	79,0	-	-	-
Administrativní prostory	Zůstatková cena	109,1	-	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	67,3	-
				Míra kapitalizace	4,75%	-
Celkem		148,3	79,0			

Maďarsko

Administrativní prostory	Zůstatková cena	-	19,3	Kapitalizace čistých výnosů minus náklady na dokončení	-	7,3
	Požizovací cena *	7,5	-	Míra kapitalizace	-	7,75%
Celkem		7,5	19,3			

Celkem za segment **615,7** **573,4**

Vedlejší činnosti

Segment	Oceňovací metoda	Reálná hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálná hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpětí 31.12.2014	Rozpětí 31.12.2013
Maloobchodní prostory	Porovnávací metoda	-	1,0	Cena v EUR za m2	-	88,0
Logistika	Porovnávací metoda	38,0	46,4	Cena v EUR za m2	5,9-17,5	6,1-27,6
Celkem za segment		38,0	47,4			

* Náklady na projekty ve Velké Británii a Maďarsku představují kupní cenu před skončením roku, která se rovná reálné hodnotě k 31. prosinci 2014. 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 odchylky významných vstupních parametrů, které nevycházejí z tržních údajů

Snížení odhadu ročního nájemného by snížil 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 Poznámka 3 týkající se kvantitativní analýzy citlivosti.

Proces oceňování

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

Tyto posudky vycházejí z:

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

ii) Finanční nástroje

Reálná hodnota finančních nástrojů je částka, za kterou by nástroj mohl být vyměněný v rámci běžné transakce mezi stranami, které mají o transakci zájem (kromě nuceného prodeje nebo likvidace), a která je v nejlepším případě podložena kotovanými cenami na aktivním trhu. Reálnou hodnotu finančního nástroje odhaduje Skupina s použitím dostupných tržních informací, pokud jsou k dispozici, a 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 s pohyblivou sazbou zpravidla představuje i jejich účetní hodnotu. Odhad reálné hodnoty nástrojů s fixní úrokovou sazbou je založený na odhadu budoucích peněžních toků, o nichž se předpokládá, že budou přijaty a budou diskontované současnou úrokovou sazbou vztahující se na nové nástroje s podobným úvěrovým rizikem a zůstatkovou splatností. Použité diskontní sazby závisí na úvěrovém riziku protistrany.

Závazky oceněné umořovanou hodnotou. Za předpokladu, že většina úvěrů má variabilní úrokovou sazbu a že vlastní úvěrové riziko Skupiny se podstatně nezměnilo, se účetní umořovaná hodnota přibližně rovná jejich reálné hodnotě. Reálná hodnota závazků splatných na požádání nebo po výpovědné lhůtě („závazky na požádání“) se odhaduje jako hodnota splatná na požádání, diskontovaná od prvního dne, kdy je možné požádat o zaplacení. Diskontní sazba činila 2,51% p.a. (2013: 3,09% p.a.). Viz Poznámka 18, která se týká odhadu reálných hodnot úvěrů a půjček (pro krátkodobé úvěry se použijí vstupy Úrovně 2, pro dlouhodobé úvěry vstupy Úrovně 3). Účetní hodnoty závazků z obchodního styku a ostatních závazků se přibližně rovnají jejich reálným hodnotám.

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

33 Sesouhlasení tříd finančních nástrojů na kategorie ocenění

Pro účely oceňování klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazování a ocenění*, finanční majetek do následujících kategorií: (a) úvěry a pohledávky; (b) finanční majetek k dispozici na prodej; (c) finanční majetek 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 vykázování, a (ii) majetek označený jako držený pro obchodování.

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

34 Konsolidované strukturované subjekty

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

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

35 Události po datu rozvahy

V únoru 2015 Skupina dokončila prodej svého podílu v projektových firmách vlastnících komplex kanceláří a maloobchodních prostorů v Košicích (Slovensko).

V březnu 2015 Skupina vydala nezajištěné dluhopisy ve výši 40 mil. EUR.

Během prvních čtyř měsíců roku 2015 uzavřela Skupina nové smlouvy na poskytnutí úvěrů v celkové výši 69,4 mil. EUR. Tyto prostředky budou sloužit k financování developerských aktivit Skupiny.

K 1. dubnu 2015 se změnila adresa mateřské společnosti na: 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg.

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