

HB Reavis Holding S.A.

**Konsolidovaná účtovná závierka
31. december 2018**

Obsah

SPRÁVA AUDITORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2018

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania.....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	SKUPINA HB REAVIS A JEJ ČINNOSTI	5
2	SÚHRN VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A METÓD	6
3	VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ODHADY A PREDPOKLADY PRI APLIKOVANÍ ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	21
4	PRIJATIE NOVÝCH ALEBO REVIDOVANÝCH ŠTANDARDOV A INTERPRETÁCIÍ	23
5	NOVÉ ÚČTOVNÉ ŠTANDARDY	24
6	SEGMENTÁLNA ANALÝZA	26
7	ZOSTATKY NA ÚČTOCH A TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI	34
8	DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	36
9	INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	37
10	INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV	37
11	POHLADÁVKY A ÚVERY	38
12	OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	38
13	POHLADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHLADÁVKY	39
14	DLHODOBÝ MAJETOK DRŽANÝ NA PREDAJ	41
15	PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	41
16	FINANČNÉ INVESTÍCIE	42
17	ZÁKLADNÉ IMANIE A EMISNÉ ÁŽIO	43
18	ÚVERY A PÔŽIČKY	43
19	ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY	45
20	VÝNOSY Z PRENÁJMU A PODOBNÉ VÝNOSY Z INVESTÍCIÍ DO NEHNUTEĽNOSTÍ	46
21	PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SÚVISIACE S INVESTÍCIAMI DO NEHNUTEĽNOSTÍ	46
22	ANALÝZA VÝNOSOV PODĽA KATEGÓRIE	47
23	ZAMESTNANECKÉ POŽITKY	47
24	PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY	47
25	PREDAJ DCÉRSKÝCH SPOLOČNOSTÍ	48
26	DAŇ Z PRÍJMOV	48
27	KURZOVÉ ZISKY / (STRATY)	49
28	PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A PREVÁDZKOVÉ RIZIKÁ	50
29	RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	50
30	RIADENIE KAPITÁLU	55
31	ODHAD REÁLNEJ HODNOTY	55
32	ODSÚHLASENIE TRIED FINANČNÝCH NÁSTROJOV NA KATEGÓRIE OCENENIA	60
33	KONSOLIDOVANÉ ŠTRUKTÚROVANÉ SUBJEKTY	61
34	UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	61

v mil. EUR	Pozn.	31.12.2018	31.12.2017
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	622.8	545.6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	1,043.6	861.8
Investície do spoločných podnikov	10	54.5	56.2
Dlhodobý hmotný majetok	8	9.3	9.5
Dlhodobý nehmotný majetok		0.9	0.7
Finančný majetok v reálnej hodnote so zmenami v zisku alebo strate	16	51.8	1.1
Pohľadávky a úvery	7,11	9.2	11.7
Odložené daňové aktíva	26	11.8	16.9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	9.4	11.5
Dlhodobé aktíva spolu		1,813.3	1,515.0
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	271.2	386.5
Zásoby		0.4	0.6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	72.4	117.1
Ostatné aktíva		20.3	14.2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	172.3	261.4
		265.4	393.3
Obežné aktíva spolu		536.6	779.8
AKTÍVA SPOLU		2,349.9	2,294.8
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30,000 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-
Emisné ážio	17	455.9	494.0
Nerozdelený zisk minulých období		831.8	711.7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3.8	3.8
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(33.4)	(15.4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1,258.1	1,194.1
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov		-	1.6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1,258.1	1,195.7
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	18	614.4	598.9
Odložený daňový záväzok	26	79.3	69.9
Ostatné záväzky	7, 19	15.2	10.3
Dlhodobé záväzky spolu		708.9	679.1
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	158.8	239.0
Úvery a pôžičky	18	133.2	82.1
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	85.9	91.1
Výnosy budúcich období	19	5.0	7.8
		224.1	181.0
Krátkodobé záväzky spolu		382.9	420.0
ZÁVÄZKY SPOLU		1,091.8	1,099.1
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2,349.9	2,294.8

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 29. marca 2019 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.A. členmi jej predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. . Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Melanie Frauenkron
Manažér A

Daan den Boer
Manažér A

Isabel Schellenberg
Manažér B

Marián Herman
Manažér B

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.12.2018	31.12.2017
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	62.1	60.6
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(24.1)	(21.9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		38.0	38.7
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	194.8	95.2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	10.0	7.1
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	21.8	25.8
Ostatné prevádzkové výnosy	24	7.2	9.1
Výnosy zo stavebných zákaziek	7, 22	21.9	85.5
Stavebné služby		(22.3)	(78.7)
Zamestnanecké požitky	23	(25.7)	(27.8)
Odpisy a amortizácia	8	(2.5)	(1.8)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(45.3)	(55.0)
Prevádzkový zisk		197.9	98.1
Výnosové úroky	7	1.2	-
Nákladové úroky		(33.2)	(24.4)
Kurzové zisky / (straty), netto	27	(8.5)	14.6
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		(3.7)	8.3
Ostatné finančné výnosy		0.3	-
Ostatné finančné náklady		(2.4)	(2.8)
Finančné náklady netto		(46.3)	(4.3)
Zisk pred zdanením		151.6	93.8
Aktuálny daňový výnos/ (náklady)	26	(2.0)	3.5
Odložená daň z príjmu	26	(29.5)	(14.1)
Daň z príjmov – výnos / (náklad)		(31.5)	(10.6)
Čistý zisk za obdobie		120.1	83.2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky		(10.6)	13.7
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	25	(7.4)	(0.4)
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Ostatný súhrnný zisk/(strata) spolu		(18.0)	13.3
Súhrnný zisk za obdobie spolu		102.1	96.5
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		120.1	83.2
Zisk za obdobie		120.1	83.2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		102.1	96.5
Celkový súhrnný zisk za obdobie		102.1	96.5

v mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrol-ných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 17)	Emisné ážio (Pozn.17)	Nerozde-lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo-vých rozdielov	Oceňo-vacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2017		-	532.6	628.5	(28.7)	3.8	1,136.2	0.5	1,136.7
Zisk za obdobie				83.2	-	-	83.2	-	83.2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	13.3	-	13.3	-	13.3
Celkový súhrnný zisk za rok 2017		-	-	83.2	13.3	-	96.5	-	96.5
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(38.6)	-	-	-	(38.6)	-	(38.6)
Iné		-	-	-	-	-	-	1.1	1.1
Stav k 31. decembru 2017		-	494.0	711.7	(15.4)	3.8	1,194.1	1.6	1,195.7
Zisk za obdobie		-	-	120.1	-	-	120.1	-	120.1
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	(18.0)	-	(18.0)	-	(18.0)
Celkový súhrnný zisk/ (strata) za rok 2018		-	-	120.1	(18.0)	-	102.1	-	102.1
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(38.1)	-	-	-	(38.1)	-	(38.1)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)
Stav k 31. decembru 2018		-	455.9	831.8	(33.4)	3.8	1,258.1	-	1,258.1

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		151.6	93.8
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu	8	2.5	1.8
Zisk z preceňovania investícií do nehnuteľností	9	(194.8)	(95.2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(21.8)	(25.8)
Zisk z predaja spoločných podnikov		(10.0)	(7.1)
Výnosové úroky		(1.2)	-
Nákladové úroky		33.2	24.4
Nerealizované kurzové (zisky) /straty	27	8.3	(16.5)
Nerealizované (zisky) / straty z finančných derivátov		5.9	(2.6)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		(26.3)	(27.2)
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		18.1	169.8
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		(2.5)	5.6
Peňažné toky z prevádzky		(10.7)	148.2
Zaplatené úroky	18	(31.9)	(16.9)
Zaplatená daň z príjmov		(1.8)	(0.7)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(44.4)	130.6
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(3.3)	(2.8)
Nákup investičného majetku		(127.1)	(300.4)
Investície do spoločných podnikov		-	(2.6)
Pôžičky splatené spriazneným osobám	7	23.3	-
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám	11	-	(36.3)
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom		(223.4)	(137.1)
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	25	169.7	23.4
Príjmy z nakladania s priestormi a zariadeniami pre vlastné potreby	8	1.2	-
Straty zo straty kontroly nad dcér. spol. znížené o poskytnutú hotovosť	25	-	(27.0)
Obstaranie finančných investícií	16	(49.8)	-
Dividendy zo spoločných podnikov	7	10.1	-
Príjmy z predaja finančných investícií	25	-	17.4
Viazané peňažné prostriedky		(0.6)	1.0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(199.9)	(464.4)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	18	294.4	541.2
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	18	(109.1)	(213.9)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(46.9)	(29.8)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		138.4	297.5
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(105.9)	(36.3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		276.9	313.2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		171.0	276.9
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- viazané peňažné prostriedky	15	2.8	2.2
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	14	(1.5)	(17.7)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	15	172.3	261.4

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2018 za spoločnosť HB Reavis Holding ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je verejnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société anonyme), (spoločnosťou s ručením obmedzeným do 4. sept. 2018) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.A. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Nemecku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál.

V roku 2017 Skupina realizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis a získala One Waterloo v Londýne, vo lukratívnej časti South Bank vedľa stanice Waterloo. Pre projekt sa získalo povolenie na výstavbu takmer 120k m² plochy v plánovanej hrubej hodnote 1,7 miliárd EUR. Naším cieľom je optimalizovať aktuálne vydané povolenie a požiadať o jeho predĺženie s očakávaným termínom začiatku výstavby v roku 2020 a ukončením projektu v roku 2024. Spoločnosť okrem toho získala ďalšie pozemky v Londýne, UK, v roku 2018 za účelom implementácie projektu Bloom v období 2019-2020 v plánovanej hrubej hodnote EUR 255 mil.

Čo sa týka expanzie Skupiny do Nemecka, v roku 2018 boli zrealizované dve akvizície – v Berlíne je momentálne vo výstavbe Prenzlauer Hoefe od decembra 2018, s predpokladom dokončenia projektu v roku 2021 s plánovanou hrubou hodnotou EUR 310 mil.. Do portfólia pribudol tiež pozemok v Drážďanoch v Nemecku v júli 2018 a návrh novej schémy je v súčasnosti vo vývoji.

V priebehu roku 2018 sa podarilo ukončiť dva projekty v Londýne a jeden v Bratislave, Slovensko: dostavba budov 20 Farringdon a Cooper & Southwark, oboch nachádzajúcich sa v Londýne, UK v 2. polroku 2018 a Twin City Tower v Bratislave (Slovensko), ktorý bol otvorený v októbri 2018.

K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte, Bloom v Londýne, Spojené Kráľovstvo, Burakowska a Varso, oba vo Varšave, Poľsko, Prenzlauer Hoefe, Berlin, Nemecko, Nivy Tower & Stanica Nivy v Bratislava, Slovensko a projekt Agora v Budapešti, Maďarsko.

V roku 2018 Skupina odpredala tri projekty: Metronom Business Center v Prahe, Česká republika, Cooper & Southwark, Londýn, UK, a Gdansk Business Center C&D vo Varšave, Poľsko.

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. Investičný fond HB Reavis Real Estate Investment Fund (do 27. apríla 2017 HB Reavis Real Estate SICAV –SIF (ďalej len ako "Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions alebo S.C.A.) podľa platných zákonov Luxemburska, a je zapísaný ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (société d'investissement à capital fixe) v súlade s článkom 72-3 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení neskorších úprav (Zákon z roku 1915), a registrovaný ako podnik kolektívneho investovania, ktorý podlieha ustanoveniam Časti II (UCI Časť II) Zákona z roku 2010, ustanoveniam aktuálneho znenia stanov spoločnosti a aktuálne platnej legislatívy Luxemburska, a predovšetkým ustanoveniam Zákona z roku 1915 a zákona zo 17. decembra 2010, ktorý sa vzťahuje na podniky kolektívneho investovania, v znení neskorších predpisov (Zákon z roku 2010). Okrem toho sa na činnosť podniku vzťahujú špecifické nariadenia v oblasti riadenia podniku z júna 2012. Fond bol zriadený dňa 25. mája 2011 a do 27. apríla 2017 bol registrovaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom. Fond je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxemburg B 161.180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF").

V roku 2011 Fond spustila činnosť svojho prvého podfonde HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à.r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à.r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkohoľdovstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg a svojou spoločnosťou AIFM Crestbridge Management Company S.A., s licenciou udelenou finančným regulačným orgánom v Luxemburgu CSSF.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podfonde predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti splňali

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. Skupina stratila kontrolu nad podfondom A v roku 2017 (pozn. 25).

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podfonde sa sústreďuje na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka.

Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Skupina tiež realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 29. Očenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a hlavné miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue JeanMonnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Ku dňu 31. decembra 2018 mala skupina kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Okrem zmien v účtovných zásadách vyplývajúcich z prijatia IFRS 9 a IFRS 15 s platnosťou od 1. januára 2018, sa tieto metódy uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období. Vplyv prijatých nových noriem nebol zásadný, ako je vysvetlené v pozn. 4 a teda vedenie sa rozhodlo neopakovať celý text účtovných zásad aplikovaných pred 31. decembrom 2017.

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka sa zostavila v súlade s medzinárodnými normami upravujúcimi finančné uzávierky prijatými Európskou úniou („IFRS v znení prijatom EÚ“). Skupina aplikuje všetky normy a vysvetlenia IFRS tak ako boli vydané Radou pre Medzinárodné Účtovné Normy (ďalej iba "IASB") prijaté EÚ a ako boli v platnosti k 31. decembru 2018.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu. Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desiatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností (vrátane držaných na predaj), finančného majetku v reálnej hodnote so zmenami v zisku alebo strate, finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3. Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 31).

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), v ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj v prípade, že vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade Skupina posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov alebo práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly.

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.dec. 2018	31. dec. 2017
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	EIGHT House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
3	Evolution Building Technologies S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	GBC C S.à r.l.	EUR	Luxembursko	-	100
7	GBC D S.à r.l.	EUR	Luxembursko	-	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	Gdanski C SCSp.	EUR	Luxembursko	-	100
11	Gdanski D SCSp.	EUR	Luxembursko	-	100
12	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
13	HB Reavis DE2 S.à r.l. (pôvodne TWO House S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
14	HB Reavis DE3 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
16	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁴	EUR	Luxembursko	100	100
17	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l.(pôvodneTHREE House S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
18	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
19	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
20	HubHub Luxembourg S.à r.l. (pôvodne Tribazu S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
21	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
22	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
23	SRE Waterloo Properties S.à r.l.	GBP	Luxembursko	-	100
24	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
25	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
26	HB Reavis Finance LUX, Sarl	EUR	Luxembursko	100	-
27	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
28	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.dec. 2018	31. dec. 2017
29	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
30	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
31	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
32	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
33	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
34	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
35	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
36	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
37	10 Leake Street Ltd1	GBP	UK	100	100
38	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
39	4th Floor Elizabeth House Limited ¹	GBP	UK	100	-
40	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	UK	100	100
41	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	UK	100	100
42	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	UK	100	100
43	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	UK	100	100
44	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	UK	100	100
45	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
46	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
47	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
48	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
49	HubHub UK Ltd ¹	GBP	UK	100	-
50	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
51	The Waterloo Properties Unit Trust	GBP	Jersey	-	100
52	Waterloo Trustee Ltd	GBP	Jersey	-	100
53	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
54	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
55	AGORA Budapest Kft. (pôvodne HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
56	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
58	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
60	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap ¹	HUF	Maďarsko	100	-
61	KM Ingatlanbérbeadás Kft ¹	HUF	Maďarsko	100	-
62	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
65	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
69	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
70	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
71	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
72	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	96.5
73	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovensko	100	100
74	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
77	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	HB REAVIS IM Advisor Slovensko s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
84	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
86	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
87	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
92	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
93	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
94	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
95	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
98	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.dec. 2018	31. dec. 2017
100	Smart City Link s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
108	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
109	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
110	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
111	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
112	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
113	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
115	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
116	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
117	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
118	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
119	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
120	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
121	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
122	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
123	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
124	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
125	Twin City a.s. ³	EUR	Slovensko	-	100
126	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
127	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
128	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
129	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
130	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
131	FutureNow s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
132	DVL Engineering a.s. ¹	EUR	Slovensko	50	-
133	HubHub Group s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
134	HB REAVIS Finance SK V s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
135	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
137	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
139	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
140	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
141	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
142	FORSEA s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
143	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
145	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
146	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká rep.	100	100
147	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
148	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
149	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
151	HubHub Czech Republic, s.r.o. (pôvodne RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
152	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
153	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
155	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
156	Phibell s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
157	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	75
158	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
159	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
160	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
162	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
163	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
164	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	-	100
165	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	-	100
166	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
167	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
168	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	-	100
169	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.dec. 2018	31. dec. 2017
170	HB Reavis Poľsko Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
171	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
172	HubHub Poľsko Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
173	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
174	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
175	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
176	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	-	100
177	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	-	100
178	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	Mokoloco Sp. z o.o.(pôvodne Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
180	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
181	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
182	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
183	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
184	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
185	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
193	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
194	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
195	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
196	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
197	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
198	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
199	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
200	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
201	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
202	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
203	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
204	Property Hetman Sp. Z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
205	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
206	Rainford Sp. Z.o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
207	Rainhill Sp. z o. o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
208	Polcom Investment XLVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
209	Polcom Investment XLVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
210	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
211	Elizabeth House GP LLC1	GBP	USA	100	100
212	Elizabeth House Limited Partnership1	GBP	USA	100	100
213	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	-
214	HB Reavis Nemecko GmbH1	EUR	Nemecko	100	100
215	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
216	UBX 2 Objekt Berlin GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
217	HB Reavis Verwaltungs GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
218	HubHub Austria GmbH ¹	EUR	Rakúsko	100	-

Por. č.	Spoločné podniky	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.dec. 2018	31. dec. 2017
219	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
220	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
221	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poland	71	71
222	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (former Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poland	72	72

¹ Entities established / acquired by the Group during the year ended 31 December 2018² Entities disposed of during the year ended 31 December 2018 (refer to Note 25)³ Entities were part of legal mergers or spin off and subsequently renamed during the year ended 31 December 2018⁴ Entities were liquidated during the year ended 31 December 2018.⁵ In January 2017, the Group lost control over HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, a sub-fund of a fully consolidated subsidiary HB Reavis Real Estate Investment Fund.⁶ HBR FM LTD, HBR Capital Investment LP, HubHub UK Ltd, 4th Floor Elizabeth House Limited, 10 Leake Street Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd and Elizabeth Property Holdings Ltd, registered in England and Wales, are claiming exemption from the requirements of the UK Companies Act 2006 (the "Act") relating to the audit of annual accounts under section 479A of the Act.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielnikov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku *goodwill*, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby.

Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločníci. Spoločníci sú subjekty na ktorých má Skupina významný vplyv (priamy alebo nepriamy) ale nekontroluje ich. Vo všeobecnosti majú cca 20 – 50% podiel na hlasovacích právach. Investície do spoločníkov spočívajú v aplikovaní rovnakej účtovnej metódy a sú oceňované na účte nákladov a účtovná hodnota sa zvyšuje alebo znižuje za účelom stanovenia podielu investora na zisku alebo strate prijímateľa investície po dátume akvizície. Dividendy obdržané od spoločníkov znižujú účtovnú hodnotu investície do spoločníkov. Ďalšie zmeny v podieloch Skupiny na čistých aktívach spoločníkov po akvizícii sú oceňované nasledovne: (i) podiel Skupiny na zisku alebo strate spoločníkov sa zaznamená do konsolidovaného zisku alebo straty za rok ako podiel na výsledku spoločníkov, (ii) podiel Skupiny na inom súhrnnom príjme sa oceňuje a účtuje oddelene v inom komplexnom príjme, (iii); všetky ďalšie zmeny v podieloch Skupiny na účtovnej hodnote čistých aktív spoločníkov sa oceňujú do zisku alebo straty v rámci podielu výsledkov spoločníkov.

Ak nejaký subjekt ktorý je organizáciou s rizikovým kapitálom alebo spoločnými fondmi, spojeným trustom a podobným subjektom vrátane investične prepojených poisťovacích fondov je držiteľom investície do spoločníkov alebo spoločného podniku, tento subjekt sa môže rozhodnúť oceniť danú investíciu v objektívnej hodnote prostredníctvom ziskov a strát

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

v súlade s IFRS 9. Subjekt sa takto rozhodne osobitne pre každého spoločníka alebo spoločný podnik pri prvotnom ocenení tohto spoločníka alebo spoločného podniku.

Skupina sa rozhodla oceniť túto investíciu do spoločníka nadobudnutého počas roku 2018 v objektívnej hodnote prostredníctvom zisku alebo straty.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní.

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie. Spoločnosti a preto ich funkčnou menou je EUR. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky. Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe,

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočet (pokračovanie)

a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja pre daný rok. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4 Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkolvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje pomernú časť sumy, pôvodne vykazanej ako položka dlhodobého hmotného majetku, jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny. Zariadenie, príslušenstvo a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka č. 0).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2.5 Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenášané na základe

operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacía cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájomov a predpoklady príjmov z prenájomov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6 Nehmotný majetok

Goodwill. Viď Poznámku č.2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

Software a licencie na software

Životnosť v rokoch
5 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k návrhu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, ak sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predávať,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období aktivované do majetku.

2.7 Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8 Finančné nástroje

Finančný majetok. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení podľa reálnej hodnoty plus, v prípade investícií neoceňovaných v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo podľa priraditeľných transakčných nákladov (FVTPL).

Finančný majetok – klasifikácia a následné ocenenie – kategórie oceňovania. K 31. decembru 2018 klasifikuje Skupina svoj finančný majetok v nasledovných oceňovacích kategóriách: FVTPL, objektívna hodnota prostredníctvom iného komplexného príjmu ("FVOCI") a amortizačné náklady ("AC"). Klasifikácia a následné oceňovanie dlžného finančného majetku závisí od: (i) obchodného modelu riadenia súvisiaceho portfólia aktív Skupiny a (ii) charakteristik finančného toku aktív. Finančný majetok Skupiny pozostáva z pohľadávok a úverov a iných pohľadávok a derivátov. Finančné aktíva ocenené v konsolidovanej finančnej závierke ako pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8 Finančné nástroje (pokračovanie)

úvery sa prvotne oceňujú v objektívnej hodnote a následne v amortizačných nákladoch mínus rezerva na očakávané úverové straty ("ECL"). Deriváty sa oceňujú v objektívnej hodnote na konci každého vykazovacieho obdobia so zmenami v hodnote ocenenými v zisku alebo strate. Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. K 31.12. 2017 mala Skupina okrem toho finančné investície pre účely obchodovania. Finančný majetok vykázaný v konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Finančný majetok – klasifikácia a následné ocenenie – obchodný model. Obchodný model odráža spôsob akým Skupina riadi svoje aktíva smerom k tvorbe finančných tokov či už je jej cieľom: (i) iba inkasovať financie zo zmlúv z majetku ("zadržanie za účelom príjmu zmluvných finančných tokov") alebo (ii) inkasovať financie zo zmlúv a príjmy z predaja majetku ("zadržanie za účelom príjmu zmluvných finančných tokov a následný predaj") alebo ak nejde o prípad (i) a (ii), finančný majetok je klasifikovaný ako časť „iného“ obchodného modelu a ocenený v FVTPL.

Obchodný model je stanovený pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých príslušných dôkazov o aktivitách vykonávaných Skupinou za účelom dosiahnutia cieľa stanoveného v portfóliu, dostupných ku dňu vyhodnotenia. Faktory s ktorými uvažuje Skupina pri určovaní obchodného modelu zahŕňajú účel a štruktúru portfólia, minulé skúsenosti spôsobu inkasa finančnej hotovosti pre príslušné aktíva, spôsob stanovenia a riadenia a spôsob vyhodnotenia výkonnosti aktív. Pozn. 3 uvádza hlavné posúdenia aplikované Skupinou pri určovaní obchodného modelu pre svoje finančné aktíva.

Dlhové finančné aktíva - klasifikácia a následné ocenenie –charakteristiky finančného toku. Tam kde je obchodný model nastavený za účelom zadržania za účelom príjmu zmluvných finančných tokov alebo zadržania za účelom príjmu zmluvných finančných tokov a následný predaj, Skupina stanovuje, či predstavuje finančný tok iba platby istiny a úroku ("SPPI"). Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa uvažujú vcelku pri stanovení či je ich finančný tok konzistentný s vlastnosťou SPPI.

Ak zmluvné podmienky vystavujú Skupinu riziku alebo volatilitě, ktoré nie je konzistentná so základným usporiadaním pôžičky, finančné aktíva sa klasifikujú a oceňujú vo FVTPL. Pri prvotnom oceňovaní aktív sa vykoná vyhodnotenie SPPI, ktoré nie je predmetom prehodnocovania.

Finančné aktíva – preklasifikovanie. Dlhové finančné aktíva sa preklasifikujú iba ak sa zmení obchodný model riadenia portfólia ako celok. Preklasifikovanie má perspektívny účinok a vykonáva sa od začiatku prvého vykazovacieho obdobia nasledujúceho po zmene obchodného modelu. Subjekt nezmenil svoj obchodný model počas aktuálneho a porovnateľného obdobia a nevykonával žiadne preklasifikovanie.

Znehodnotenie finančného majetku – rozpätie úverových strát ECL (očakávané úverové straty). Skupina vyhodnocuje ECL na základe vyhládok pre finančné nástroje oceňované v amortizačných nákladoch a FVOCI a aj na posobenie záväzkov z pôžičiek, zmlúv o finančnej záruke a pre zmluvné aktíva. Skupina oceňuje ECL a čisté straty zo znehodnotenia finančných a zmluvných aktív ku každému dátumu vykazovania. Oceňovanie ECL odráža: (i) objektívnu a pravdepodobnostne váženú sumu určenú vyhodnotením rozsahu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky opodstatnené a podporné informácie ktoré sú dostupné bez extrémnych poplatkov a úsilií na konci každého vykazovacieho obdobia, týkajúce sa minulých udalostí, aktuálnych a budúcich podmienok.

Finančné nástroje oceňované v amortizačných nákladoch a zmluvné aktíva sú predstavené v konsolidovanom výkaze finančnej pozície okrem rozpätia ECL a sú zaúčtované do ziskov a strát. Iné zmeny účtovnej hodnoty sú zaúčtované do iných súhrnných príjmov ("OCI") ako zisky mínus straty z dlhových nástrojov vo FVOCI.

Skupina aplikuje trojstupňový model znehodnotenia na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného ocenenia. Finančný nástroj ktorý nebol pri prvotnom ocenení úverovo znehodnotený sa klasifikuje na stupni 1. Finančné aktíva v štádiu 1 majú ECL oceňované v sume totožnej s časťou celoživotných ECL vyplývajúcich zo štandardných udalostí ku ktorým môže dôjsť počas nasledujúcich 12 mesiacov alebo až do zmluvnej splatnosti ak to bude trvať menej ("12 mesačné ECL"). Ak Skupina identifikuje významný nárast úverového rizika ("SICR") od doby prvého ocenenia, aktíva sa presunú do štádia 2 a ich ECL sa oceňuje na celoživotnej báze v ECL, čo je do doby zmluvnej splatnosti ale uvažujúc s očakávanými platbami vopred, ak je to relevantné ("celoživotné ECL"). Ak sa Skupina rozhodne, že finančné aktíva sú úverovo znehodnotené, tieto aktíva sa presunú do štádia 3 a ich ECL sa oceňuje na celoživotnej báze v ECL. Pre finančné aktíva ktoré sú odkúpené alebo vytvorené už ako úverovo znehodnotené ("POCI aktíva"), sa ECL vždy oceňuje celoživotným ECL. Poznámka 29 uvádza informácie o vstupoch, predpokladoch a technikách odhadovania využívaných pri oceňovaní ECL, vrátane vysvetlenia spôsobu zahrnutia výhľadových informácií do modelov ECL Skupinou.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8 Finančné nástroje (pokračovanie)

Finančné aktíva – odpisy. Finančné aktíva sa odpíšu vcelku alebo čiastočne ak Skupina vyčerpala všetky praktické metódy obnovy a zhodla sa, že obnovu nie je možné reálne očakávať. Odpísanie predstavuje záležitosť zrušenia uznania/ neakceptovania. Skupina môže odpísať finančné aktíva ktoré sú ešte predmetom uplatnenia ak sa Skupina snaží vymôcť zmluvne splatnú sumu, avšak neexistuje možnosť reálne očakávať takýto výsledok.

Finančné aktíva – odúčtovanie. Skupina odúčtuje aktíva ak (a) sú tieto splatené alebo ak inak uplynie právo na finančný tok z týchto aktív, alebo ak (b) Skupina previedla práva na finančné toky z finančných aktív alebo uzavrela kvalifikačnú dohodu o prechode, zatiaľ čo (i) previedla takmer všetky riziká a odmeny z vlastníctva aktív alebo ii) nepreviedla a neponechala si takmer všetky riziká a odmeny z vlastníctva aktív ale nemá nad nimi kontrolu. Kontrola sa nadobudne alebo udrží ak protistrana nemá praktickú možnosť predať aktíva vcelku cudziemu subjektu bez nutnosti uvalenia ďalších obmedzení na predaj.

Hotovosť a hotovostné ekvivalenty. Hotovosť a hotovostné ekvivalenty zahŕňajú hotovosť v pokladni, depozit držaný v banke a dostupný ihneď a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou 3 mesiace a menej Hotovosť a hotovostné ekvivalenty sú účtované v amortizačných nákladoch pretože: (i) sú držané za účelom inkasa zmluvnej hotovosti, ktorá predstavuje SPPI, a (ii) nie sú stanovené vo FVTPL.

Ku 31.decembru 2017 bola hotovosť a hotovostné ekvivalenty klasifikované ako úvery a pohľadávky, ktoré boli následne ocenené v amortizačných nákladoch.

Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky. Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky sú najprv uznané v objektívnej hodnote a následne preúčtované v amortizačných nákladoch pomocou metódy efektívneho úroku.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach), že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtujú, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľné. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Derivačné finančné nástroje. Derivačné finančné nástroje sú účtované v objektívnej hodnote. Všetky derivačné nástroje sú účtované ako aktíva v prípade kladnej objektívnej hodnoty a ako pasíva v prípade zápornej objektívnej hodnoty. Zmeny v objektívnej hodnote derivačných nástrojov sú zahrnuté do ziskov/ strát za daný rok. Skupina nevyužíva termínované účtovníctvo.

Derivačné finančné nástroje sú uznané pri uzavretí zmluvy o ekonomickom hedgingu. Sú oceňované na začiatku a následne v objektívnej hodnote. Transakčné náklady sú priamo zahrnuté do finančných nákladov.

Určité derivačné nástroje vložené do finančných pasív a iných nefinančných zmlúv sa považujú za oddelené derivačné nástroje pokiaľ ich riziká a vlastnosti nesúvisia s derivačnými nástrojmi hostovskej zmluvy.

Finančné záväzky – kategórie oceňovania. Finančné záväzky sa klasifikujú ako následne oceňované v amortizačných nákladoch okrem (i) finančných záväzkov v FVTPL: táto klasifikácia sa vzťahuje na deriváty, finančné záväzky držané na predaj (napr. krátke pozície u cenných papierov), podmienené úvahy uznané nadobúdateľom v obchodnej kombinácii a iné finančné záväzky takto určené pri počiatočnom uznaní, a (ii) zmluvy finančnej záruky a úverového záväzku.

Finančné záväzky – odúčtovanie. Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok uspokojený, zrušený alebo ak vyprší.

Výmena dlhových nástrojov s výrazne odlišnými podmienkami medzi Skupinou a jej pôvodnými veriteľmi, ako aj podstatné modifikácie podmienok a termínov existujúcich finančných záväzkov sa účtujú ako anulovanie pôvodného finančného záväzku a uznanie nového finančného záväzku. Podmienky sú podstatne odlišné ak aktuálna diskontovaná hodnota hotovosti podľa nových podmienok vrátane čistých poplatkov (bez obdržaných a diskontných poplatkov s využitím pôvodnej platnej úrokovej miery je aspoň o min. 10% odlišná od diskontovanej aktuálnej hodnoty zvyšnej hotovosti z pôvodného finančného záväzku. Okrem toho sa uvažuje aj s inými kvalitatívnymi faktormi, napr. so zmenou druhu úrokovej miery, meny v ktorej je uvedený nástroj, novými konverznými vlastnosťami súvisiacimi s nástrojom a so zmenou v úverových dohodách. Ak sa výmena dlhových nástrojov alebo modifikácia podmienok považuje za také anulovanie, akékoľvek vzniknuté náklady alebo poplatky sa zaúčtujú ako časť zisku alebo straty z dôvodu anulovania. Ak sa výmena dlhových nástrojov alebo modifikácia podmienok nepovažuje za anulovanie, akékoľvek vzniknuté náklady alebo poplatky pozmenia účtovnú hodnotu záväzkov a sú amortizované počas celej zvyšnej doby modifikovanej zodpovednosti.

Modifikácie záväzkov, ktoré nevyústili do anulovania sa zaúčtujú ako zmena odhadu pomocou metódy kumulatívneho vychytávania s prírastkom alebo úbytkom zaúčtovaným do ziskov alebo strát pokiaľ nie je ekonomická podstata rozdielných účtovných hodnôt pripísateľná kapitálovým transakciám s majiteľmi.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8 Finančné nástroje (pokračovanie)

Pôžičky a úvery. Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.14 k účtovaniu pôžičiek a úverov).

Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2.9 Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na používanie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevypovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe ďalšej platby alebo bez nej, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.18. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 9)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10 Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím súvahovej záväzkovej metódy v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelené straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľností.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.10 Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožitelné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovnanie zostatkov netto.

2.11 Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12 Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

2.13 Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.14 Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykazuje v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.15 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.16 Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany, napr. na základe poisťnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.17 Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.18 Uznatie výnosov

Výnosy predstavujú príjem vznikajúci počas bežných aktivít Skupiny. Výnosy sa uznávajú v sume ceny transakcie. Transakčná cena je suma protiplnenia na ktorú má Skupina nárok podľa jej názoru ako výmena za prenos kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami zákazníkov, okrem sumy inkasovanej v mene tretích strán.

Skupina rozoznáva výnosy z nasledovných hlavných zdrojov:

- nájom a podobné príjmy z investičného majetku
- stavebné výnosy a
- iné výnosy z predaja služieb

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vyказuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vyказuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vyказovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vyказuje provízia a nie hrubý príjem.

Skupina nepredpokladá žiadne zmluvy s obdobím dlhším než 1 rok medzi prenosom sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkom a úhradou od zákazníka. V dôsledku toho neupravuje Skupina žiadne transakčné sumy podľa časovej hodnoty financií.

Skupina stavia nehnuteľnosti na základe krátkodobých a dlhodobých zmlúv uzavretých so zákazníkmi. Podľa podmienok dlhodobých zmlúv má Skupina zvyčajne zmluvné obmedzenie v presmerovaní nehnuteľností na iného zákazníka a má aj vymožiteľné právo na úhrady za vykonanú činnosť. Výnosy zo stavby budov sa preto uznávajú s postupom času podľa metódy založenej na percentuálnom podiele dokončenosti projektu, teda na základe časti zmluvných nákladov vynaložených za vykonané práce k danému dňu, vo vzťahu k odhadovaným celkovým zmluvným nákladom. Vedenie Skupiny sa domnieva, že táto metóda vstupu je vhodným meradlom postupu prác smerom k úplnému splneniu povinností podľa IFRS 15. V prípade krátkodobých zmlúv uzavretých so zákazníkmi vykonáva Skupina analýzu dohodnutých podmienok a výnos sa uznáva buď s postupom času alebo v čase kedy sa odovzdá predmet zmluvy.

Skupina nadobúda nárok na fakturovanie výstavby nehnuteľnosti zákazníkom na základe platobného harmonogramu. Ak služby poskytnuté Skupinou presiahnu platbu, eviduje sa zmluvné aktívum. Ak platba presiahne hodnotu vykonaných prác, eviduje sa zmluvné pasívum. Predpokladá sa, že v stavebných zmluvách so zákazníkmi neexistuje významná finančná čiastka, keďže obdobie medzi uznaním výnosu na základe metódy rozostavanosti a čiastkovej platby je vždy kratšie ako jeden rok.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.19 Zamestnanecké pôžitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné pôžitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určití členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké pôžitky ako svoje náklady.

2.20 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vyказané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.21 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje preklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotu alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa preklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.22 Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 89,3 % investícií do nehnuteľností (31. december 2017: 88,7 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk reálnych maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 31 poznámok.

Základné predpoklady a dopad rozumne predpokladaných zmien v Spojenom Kráľovstve na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Sadzby nájomného na meter štvorcový a mesiac sa vypočítali pre každú nehnuteľnosť na základe aktuálne zmluvne dojednaných sadzieb a sadzieb prevažujúcich na trhu, a to podľa odhadu odborných znalcov. V prípade nárastu alebo poklesu úrovne týchto sadzieb o 10% by sa zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 17,8 mil. EUR (2017: 25,7 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere 4.5% až 4.75% alebo 4.67% (2017: od 4.65% do 5.0%, alebo 4.7%v priemere). Pri zvýšení / znížení miery kapitalizácie o 25 základných bodov by bola účtovná hodnota investičného majetku o 23,6 mil. EUR nižšia alebo o 26,3 mil. EUR vyššia (2017: o 8 mil. EUR nižšia alebo o 9 mil. EUR vyššia).

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Základné predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v regióne EHS na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe aktuálne zmluvne dojednaných sadzieb nájomného a sadzieb prevažujúcich na trhu, a to podľa odhadu odborných znalcov. V prípade nárastu alebo poklesu úrovne týchto sadzieb o 10 % by sa zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 34 mil. EUR (2017: 31,9 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4.76% do 8.5%, alebo 5.92% v priemere (2017: od 5,0% % do 8,5 %, resp. v priemere 6,2%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila / znížila o 25 zákl. bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 59,9 mil. EUR, resp. o 65,2 mil. EUR vyššia (2017: o 51,9 mil. EUR nižšia, resp. o 56,3 mil. EUR vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Prvotné uznanie transakcií partnera. V prípade bežného priebehu aktivít uzatvára Skupina transakcie s partnerskými firmami. IFRS 9 vyžaduje prvotné uznanie finančných nástrojov na základe ich objektívnej hodnoty. Posudzovanie spočíva v stanovení či sa transakcie oceňujú s trhovými alebo netrhovými úrokovými sadzbami ak neexistuje pre dané transakcie aktívny trh. Základom posúdenia je oceňovanie podobných druhov transakcií s nepartnerskými firmami a analýzy efektívnych úrokových sadzieb. Termíny a podmienky zostatkov partnerskej firmy sú zverejnené v pozn. 7.

Stanovenie očakávaných úverových strát (ECL). Stanovenie ECL je dôležitý odhad zahŕňajúci metodológiu určovania, modely a dátové vstupy. Detaily metódy stanovenia ECL sú uvedené v pozn. 29. Na limit úverovej straty najviac vplyvajú nasledovné komponenty: definícia štandardu a SICR a modely makroekonomických scenárov. Skupina pravidelne reviduje a potvrdzuje modely a vstupy modelov za účelom znižovania rozdielov medzi predpokladanými a skutočnými úverovými stratami.

V súlade s IFRS 9 využíva Skupina praktické prostriedky na pohľadávky z obchodného styku a iné a vypočítava ECL pomocou províznej matrice založenej na historických dátach úverových strát, upravených o všetky opodstatnené a podporné informácie dostupné bez nutnosti nadmerných nákladov a úsilia.

Významný nárast úverového rizika ("SICR"). Za účelom stanovenia či nedošlo k významnému nárastu úverového rizika porovnáva Skupina riziko zlyhania vyskytujúce sa v priebehu podnikania / životnosti finančného nástroja na konci vykazovacieho obdobia s rizikom zlyhania v deň prvotného uznania. Vyhodnotenie uvažuje skôr s relatívnym nárastom úverového rizika než s dosiahnutím špecifickej úrovne úverového rizika na konci vykazovacieho obdobia. Skupina posudzuje všetky opodstatnené a podporné výhľadové informácie dostupné bez nutnosti nadmerných nákladov a úsilia a identifikuje behaviorálne indikátory nárastu úverového rizika ešte pred ich výskytom a zahŕňa vhodné vyhladkové informácie do vyhodnocovania úverového rizika buď pri jednotlivých nástrojoch alebo na úrovni portfólia. Viď pozn. 29.

Objektívna hodnota investície do spoločníka. Vo februári 2018 nadobudla Skupina minoritný podiel na akciovom kapitáli firmy The Cambridge Incubator, LLC, sro založenej v Delaware. Keďže táto investícia je v držbe subjektu, ktorý je rizikovou organizáciou, Skupina sa rozhodla oceniť investíciou v objektívnej hodnote prostredníctvom zisku alebo straty. Vedenie spoločnosti odhadlo objektívnu hodnotu investície na základe predpokladaného finančného toku a diskontnej sadzby 12,0% založenej na trhovej úrokovej sadzbe, aktuálnych trhových výnosov a kapitálových nákladov v podobných firmách. Ak by bola odhadovaná úroková sadzba vyššia alebo nižšia o 0,10% než manažérsky odhad, objektívna hodnota investície do spoločníka by bola o cca 0.6 mil. € nižšia alebo vyššia.

Forwardový predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania zisku z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto zmluvou o forwardovom predaji. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o forwardovom predaji stratila nad kontrolu nad spoločnosťou, v ktorej držbe je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou / *property holding* TRITRI House S.à.r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastníacu investíciu, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietat' alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à.r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek majetku spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à.r.l. spočívajú v prenájomí a predaji nehnuteľností po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Vopred bol poskytnutý preddavok vo výške 10% z pôvodnej navrhovanej ceny. Zvyšok pôvodnej navrhovanej ceny bol zaplatený po dokončení nehnuteľnosti v decembri 2017.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti zvažilo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, rozostavanej k 15. júlu 2016 a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupina zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. V decembri 2017 Skupina zakončila transakciu odovzdaním projektu 33 Central, UK, spoločnosti Wells Fargo. Skupina vykázala celkové zmluvné výnosy vo výške 86,2 mil. EUR za obdobie do ukončenia transakcií.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas svojho účtovného obdobia so začiatkom 1. januára 2018:

- IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 28. mája 2014) vrátane dodatkov k IFRS 15: Deň účinnosti IFRS 15 (vydané 11. septembra 2015 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Vysvetlenia k IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 12. apríla 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 40: Presun investičného majetku (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IFRS 2: Objasnenie spôsobu oceňovania platobných transakcií na báze akcií (vydané 20. júna 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- IFRIC 22 Transakcie v cudzích menách a vopred uhradené protiplnenie (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2014-2016 (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).

Hore uvedené štandardy a dodatky nemali zásadný vplyv na Skupinu. Ostatné štandardy s účinnosťou od 1. januára 2018 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

- IFRS 9 Finančné nástroje (vydané 24. júla 2014 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
-
-

Tento štandard nahrádza štandard IAS 39, Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie.

Finančný majetok sa oceňuje metódou umorovanej ceny ak sú splnené nasledujúce podmienky. Majetok patrí k obchodnému modelu, ktorého cieľom je držať aktíva so zámerom generovať zmluvné peňažné toky; pričom jeho zmluvné podmienky v špecifických dňoch umožňujú vznik peňažných tokov, ktoré predstavujú výhradne platby istiny a úroku zo zvyšnej istiny.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

Skupina nedisponuje dlhovými nástrojmi v reálnej hodnote so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku.

Model zníženia hodnoty podľa štandardu IFRS 9 nahrádza model „vznikutej straty“ v štandarde IAS 39 s výhľadovým modelom „očakávaných strát z úverov“ (ECL), čo znamená, že k strate nebude musieť viac dochádzať pred vykázaním opravnej položky na krytie zníženej hodnoty. Nový model zníženia hodnoty sa bude vzťahovať na finančné aktíva oceňované metódou umorovanej ceny, s výnimkou investícií do vlastného kapitálu.

Pri pôvodnom uplatňovaní štandardu IFRS 9 Skupina nevykazovala významné zmeny v opravných položkách na krytie zníženej hodnoty v porovnaní s IAS 39.

Štandard nebude mať vplyv na klasifikáciu a oceňovanie finančného majetku držaného ku dňu 1. januára 2018.

Pohľadávky a pôžičky, ako aj pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky oceňované podľa umorovanej ceny v súlade s ustanoveniami IAS 39, sa budú všeobecne rovnako oceňovať umorovanou cenou v súlade so štandardom IFRS 9. Finančný majetok v reálnej hodnote vykazovanej do zisku a strát a investície do spoločných podnikov oceňované podľa FVTPL v súlade s IAS 39 sa budú rovnako oceňovať podľa FVTPL v súlade s IFRS 9.

Všetky druhy hotovosti a hotovostných ekvivalentov sú uvedené v pozn. 15 a boli preklasifikované z oceňovacej kategórie pôžičiek a pohľadávok podľa IAS 39 do oceňovacej kategórie AC podľa IFRS 9 v deň prijatia tejto normy. ECL rozdiely hotovosti a hotovostných ekvivalentov boli zanedbateľné.

Ku 31. decembru 2017 boli všetky finančné záväzky Skupiny okrem derivátov zaúčtované do AC. Deriváty patrili do oceňovacej kategórie FVTPL v súlade s IAS 39. Pri prijatí IFRS 9 nedošlo k žiadnym zmenám klasifikácie a oceňovania finančných záväzkov.

Revidované požiadavky IFRS 7, finančné nástroje: Výkazy sa týkali iba aktuálneho obdobia. Výkazy porovnávacieho obdobia sú opakovaním výkazov spred roka keďže Skupina prijala IFRS 9 pomocou modifikovanej retrospektívnej metódy od 1. januára 2018.

Manažment vykonal vyhodnotenie vplyvu IFRS 15 jednotlivo pre všetky svoje výnosové línie. Na základe vyhodnotenia nedošlo k významnému ovplyvneniu uznania výnosov v súčasnom alebo porovnateľnom období. V poznámkach došlo k určitým nepodstatným zmenám z dôvodu zavedených nových kategórií v dôsledku prijatia novej normy. Viď pozn. 13 a 19.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 16 Lízingy (vydaný 13. januára 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) a (b) odpisy prenájatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne.

Vplyv IFRS 16 na účtovnú závierku:

Skupina vytvorila projektový tím, ktorý skontroloval lízingové zmluvy Skupiny platné počas roka 2018 a po ňom, berúc do úvahy nové pravidlá IFRS 16 týkajúce sa účtovania lízingu.

K 1. januáru 2019 očakáva Skupina uznanie aktív vo forme práva na použitie, klasifikovaných ako investičný majetok v hodnote cca 28,2 mil. €, aktív vo forme práva na použitie, klasifikovaných ako nehnuteľnosti v hodnote cca 8,4 mil. € a lízingový záväzok v sume 36,6 mil. €. Celkové čisté aktíva sa nezmenia a čisté obežné aktíva budú nižšie o 4,5 mil. € v dôsledku vykázania časti lízingového záväzku ako krátkodobého záväzku. Spoločnosť očakáva čistý zisk po zdanení vyšší o cca 1,3 mil. € v dôsledku prijatia nových účtovných zásad v oblasti lízingu. Predpokladá sa, že upravený prevádzkový zisk vzrastie o cca 3,2 mil. € keďže úroky z lízingového záväzku sú vykázané vo finančných nákladoch a aktíva vo forme práva na použitie, klasifikovaných ako investičný majetok budú mať nulové odpisy v protiklade s predtým uznanými nájomnými výdavkami zahrnutými do prevádzkového zisku pred 1.1.2019. Vplyv precenenia aktíva vo forme práva na použitie nebol zahrnutý do horeuvedenej analýzy vplyvu na čistý zisk a upravené prevádzkové príjmy keďže vplyvy preceňovania aktíva vo forme práva na použitie nemôžu byť spoľahlivo odhadnuté k 31. 12. 2019.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

Finančný tok z prevádzkovej činnosti vzrastie a finančný tok z finančnej činnosti poklesne o cca 4,5 mil. € keďže úhrady istiny ako súčasti lízingového záväzku sú klasifikované ako finančný tok z finančnej činnosti.

Nasledovná tabuľka uvádza porovnanie vyrovnanie budúcich dohodnutých platieb prevádzkového lízingu a lízingového záväzku:

	1. jan. 2019
Doživotné užívacie právo v Poľsku považované za prenájom pozemku od 1.1.2019 ¹ (pozn. 28)	68.1
Záväzok z finančného lízingu (pozn. 18)	31.2
Iné záväzky z prevádzk. lízingu (pozn.28)	31.8
Celkové lízingové záväzky	131.1
Vplyv diskontných budúcich úhrad lízingu na aktuálnu hodnotu pri napočítavanej úrokovej miere pôžičky	(63.3)
Spolu lízingové záväzky	67.8

¹Na základe dohody s miestnou vládou organizáciou v Poľsku bolo právo na používanie pozemku prevezené na Skupinu až do roku 2089 na základe výmeny za úhradu vo forme poplatkov ktoré sú predmetom indexácie. Dohoda rieši používanie identifikovaných aktív (konkrétny pozemok) na ktorom má doživotný užívateľ právo na v podstate všetky ekonomické výhody a právo rozhodovať o využití. Berúc do úvahy tieto fakty, právo na doživotné používanie pozemku spĺňa definíciu lízingu uvedenú v novej norme IFRS 16. Lízingový záväzok sa zakladá na aktuálnej úrovni poplatkov k 1.1.2019. Prípadná renta sa vypláti ak vznikne podľa požiadavky existujúcej normy IAS 17 platnej do 1.1.2019.

V protiklade k účtovníctvu nájomcu zostávajú účtovné podmienky prenajímateľa podľa normy IFRS 16 v podstatnej časti nezmenené v porovnaní s IAS 17 a naďalej vyžadujú od prenajímateľa aby klasifikoval lízing ako operatívny alebo finančný. Preto Spoločnosť neočakáva významný vplyv na účtovnú závierku.

Spoločnosť bude aplikovať novú normu od dátumu platnosti 1.1.2019 a má v úmysle aplikovať zjednodušený prístup k prechodu. Nebude uvádzať opätovne porovnateľné informácie za rok predchádzajúci roku prvej aplikácie normy. Aktíva vo forme práva na použitie budú oceňované v sume lízingového záväzku ku dňu prvej aplikácie (upravenej o sumu vopred zaplatenej alebo napočítanej lízingovej platby).

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na túto priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny, ak rozhodne ich aplikovať:

- Dodatky k IFRS 9: Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- IFRS 17 Poistné zmluvy* (vydané 18. mája 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2021 alebo po tomto dni). Štandard IFRS 17 nahrádza štandard IFRS 4, ktorý povoľuje spoločnostiam viesť účtovať poistné zmluvy pomocou existujúcich postupov.
- IFRIC 23 Neistota pri posudzovaní daní z príjmov* (vydané 7. júna 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 28: Dlhodobé finančné investície v pridružených a spoločných podnikoch (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2015-2017* (vydané 12. decembra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 19: Úprava, krátenie alebo vysporiadanie plánu* (vydané 7. februára 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Dodatky k Odkazom na koncepčný rámec v štandardoch IFRS* (vydané 29. marca 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2020 alebo po tomto dni).
- * Dodatky k IFRS 3 Obchodné Kombinácie* (vydané 22. 10. 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2020 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 1 a IAS 8: Definícia Dôležitosti* (vydané 31. 10. 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2020 alebo po tomto dni).

* Tieto štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú pre ne dostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Nehnutelnosti vo výstavbe – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnutelnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Nehnutelnosti vo výstavbe* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z preceňovania vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Nehnutelnosti vo výstavbe*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť “používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Nehnutelnosti v príprave – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnutelnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Nehnutelnosti v príprave* do segmentu *Nehnutelnosti vo výstavbe* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Správa investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti Skupiny.

HUB HUB – predstavuje riadenie aktivít spojených so správou platformy pre spoluprácu v rámci Skupiny, ktorá poskytuje flexibilný pracovný priestor a príležitosti na obchodné stretnutia a podujatia.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb a reálne vynaložené náklady súvisiace s realizáciou stavieb, ako aj harmonogramy dodávok, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby. V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom. Obchodovanie s pozemkovým fondom sa interne vykázal manažmentu ako segment s vedľajším zameraním.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku. Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)**(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov**

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za obdobie roka končiaceho 31. decembra 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB- HUB	Peňažn é pro- striedk y	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z nájmu z investícií do nehnuteľností	20									
- kancelárske	-	35.6	2.2	0.9	-	-	1.3	-	-	40.0
- maloobchodné	-	1.4	-	-	-	-	-	-	-	1.4
- priemyselné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		37.0	2.2	0.9	-	-	1.3	-	-	41.4
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20									
- kancelárske		14.4	0.1	0.4	-	-	-	-	-	14.9
- maloobchodné		0.6	-	-	-	0.1	-	-	-	0.7
- priemyselné		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		15.0	0.1	0.4	-	0.1	-	-	-	15.6
Príjem z manažerskej činnosti z investícií do nehnuteľností	20									
- kancelárske		3.8	-	-	-	-	0.6	-	-	4.4
- maloobchodné		0.3	-	-	-	-	-	-	-	0.3
- priemyselné		-	0.4	-	-	-	-	-	-	0.4
		4.1	0.4	-	-	-	0.6	-	-	5.1
Priame prevádzk. výdavky z investícií do nehnuteľností	21									
- maloobchodné		(20.6)	-	(0.7)	(0.1)	-	(2.2)	-	-	(23.6)
- maloobchodné		(0.3)	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)
- priemyselné		-	-	-	-	(0.2)	-	-	-	(0.2)
		(20.9)	-	(0.7)	(0.1)	(0.2)	(2.2)	-	-	(24.1)
Čistý prev. zisk z investícií do nehnuteľností		35.2	2.7	0.6	(0.1)	(0.1)	(0.3)	-	-	38.0
Zisk/ strata z preceňovania / investície do nehnuteľností	9									
- kancelárske		7.5	176.8	2.3	-	-	0.1	-	-	186.7
- maloobchodné		-	8.7	-	-	(0.1)	-	-	-	8.6
- priemyselné		-	-	(0.2)	-	(0.3)	-	-	-	(0.5)
Podiel na zisku/ strate v spoloč. podnikoch	10	10.0	-	-	-	-	-	-	-	10.0
		17.5	185.5	2.1	-	(0.4)	0.1	-	-	204.8
Úrokové výdavky – tretie strany		(8.0)	(21.0)	(2.5)	-	(0.1)	-	-	(1.6)	(33.2)
		44.7	167.2	0.2	(0.1)	(0.6)	(0.2)	-	(1.6)	209.6

Informácie o ziskoch a stratách v segmente za rok končiaci 31. decembra. 2018:

[illegible]

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9									
- kancelárske		616.8	663.2	227.1	-	-	8.2	-	-	1,515.3
- maloobchodné		-	120.4	-	-	-	-	-	-	120.4
- priemyselné		-	-	-	-	30.7	-	-	-	30.7
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	14	224.1	-	13.3	-	5.0	-	-	-	242.4
- spoločné podniky	10	54.5	-	-	-	-	-	-	-	54.5
Odložená daň	26	-	-	-	-	-	-	-	11.8	11.8
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	172.3	202.5	374.8
Majetok spolu		895.4	783.6	240.4	-	35.7	8.2	172.3	214.3	2,349.9
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	18	(165.7)	(376.8)	(37.2)	-	-	-	-	(34.7)	(614.4)
- krátkodobé	18,7	(5.0)	(57.7)	(7.3)	-	-	-	-	(63.2)	(133.2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	(143.9)	-	-	-	-	-	-	-	(143.9)
Odložená daňová povinnosť	26	-	-	-	-	-	-	-	(79.3)	(79.3)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(121.0)	(121.0)
Záväzky spolu		(314.6)	(434.5)	(44.5)	-	-	-	-	(298.2)	(1,091.8)
Hodnota čistého majetku segmentu		580.8	349.1	195.9	-	35.7	8.2	172.3	(83.9)	1,258.1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za obdobie roka končiaceho 31. decembra 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Ma- ďarsko	Veľká Británia	Nemec- ko	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	17.0	3.4	11.5	0.3	9.2	-	-	-	41.4
Servisné poplatky	20	9.0	1.1	2.8	-	2.7	-	-	-	15.6
Manažérske poplatky	20	4.0	1.2	0.2	-	(0.3)	-	-	-	5.1
Priame prevádzkové náklady	21	(13.2)	(1.4)	(4.1)	(0.2)	(4.9)	(0.2)	(0.1)	-	(24.1)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		16.8	4.3	10.4	0.1	6.7	(0.2)	(0.1)	-	38.0
Zisk z precenenia	9	39.9	5.3	81.9	19.8	47.9	-	-	-	194.8
Výnosy zo stavebných zmlúv	21	3.6	5.4	11.9	0.1	0.9	-	-	-	21.9
Náklady zo staveb. zmluvy		(3.8)	(5.2)	(12.9)	-	(0.4)	-	-	-	(22.3)
Podiel na zisku spoločných podnikov	10	-	-	10.0	-	-	-	-	-	-
Nákladové úroky		(16.5)	(3.7)	(9.9)	(1.3)	(1.4)	(0.1)	(0.3)	-	(33.2)
Poplatky za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	1.6	-	1.6
Ostatné (náklady) / výnosy		(25.3)	1.4	(0.8)	(7.0)	(5.0)	(1.4)	(21.1)	-	(59.2)
Zisk pred zdanením		14.7	7.5	90.6	11.7	48.7	(1.7)	(19.9)	-	151.6
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	132.4	1.5	74.7	11.0	403.2	-	-	-	622.8
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	276.7	62.0	447.8	105.0	59.9	92.2	-	-	1,043.6
Investície do spoločných podnikov	10	2.3	-	52.2	-	-	-	-	-	54.5
Ostatný dlhodobý majetok		3.5	1.2	19.3	0.6	3.8	-	52.0	12.0	92.4
Dlhodobý majetok spolu		414.9	64.7	594.0	116.6	466.9	92.2	52.0	12.0	1,813.3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	257.4	-	-	13.8	-	-	-	-	271.2
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		672.3	64.7	594.0	130.4	466.9	92.2	52.0	12.0	2,084.5
	15	39.2	4.0	52.3	9.8	11.9	7.3	47.8	-	172.3
Peňažné prostriedky a ekvivalenty		-	-	-	-	-	-	-	93.1	93.1
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Majetok spolu		711.5	68.7	646.3	140.2	478.8	99.5	99.8	105.1	2,349.9
Úvery a pôžičky	18									
- dlhodobé		(300.9)	(54.3)	(174.5)	(5.5)	(79.2)	-	-	-	(614.4)
- krátkodobé		(81.2)	(8.0)	(2.8)	(0.2)	(0.3)	(22.2)	(18.5)	-	(133.2)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	(158.2)	-	-	(0.6)	-	-	-	-	(158.8)
Odložená daňová povinnosť na daň z príjmu	26	-	-	-	-	-	-	-	(79.3)	(79.3)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(106.1)	(106.1)
Závazky spolu		(540.3)	(62.3)	(177.3)	(6.3)	(79.5)	(22.2)	(18.5)	(185.4)	(1,091.8)
Hodnota čistého majetku segmentu		171.2	6.4	469.0	133.9	399.3	77.3	81.3	(80.3)	1,258.1
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	-	3.6	8.1	58.7	87.4	-	-	157.8
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	95.9	4.7	66.0	24.0	28.1	4.7	-	-	223.4
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	8.9	-	-	-	-	-	8.9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		3.8	5.2	4.0	-	0.4	-	-	-	13.4
Investície spolu		99.7	9.9	82.5	32.1	87.2	92.1	-	-	403.5
Predaj investícií do nehnuteľností	25	-	(88.5)	(188.6)	-	(108.2)	-	-	-	(385.3)
Predaj spolu		-	(88.5)	(188.6)	-	(108.2)	-	-	-	(385.3)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za obdobie roka končiaceho 31. decembra 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		36.5	1.3	1.2	15.2	-	-	-	54.2
- maloobchodné		-	-	1.7	0.6	-	-	-	2.3
- priemyselné		3.2	0.1	-	-	0.8	-	-	4.1
	20	39.7	1.4	2.9	15.8	0.8	-	-	60.6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(9.3)	(1.3)	(1.2)	(8.2)	-	-	-	(20.0)
- maloobchodné		-	-	(1.2)	-	-	-	-	(1.2)
- priemyselné		(0.3)	(0.2)	-	-	(0.2)	-	-	(0.7)
	21	(9.6)	(1.5)	(2.4)	(8.2)	(0.2)	-	-	(21.9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		30.1	(0.1)	0.5	7.6	0.6	-	-	38.7
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		1.4	54.7	39.5	-	(0.1)	-	-	95.5
- maloobchodné		-	8.3	(10.0)	-	1.4	-	-	(0.3)
- priemyselné		(0.6)	-	(1.6)	-	2.2	-	-	-
Medzisúčet	9	0.8	63.0	27.9	-	3.5	-	-	95.2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	7.1	-	-	-	-	-	-	7.1
Zisk / (strata) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		7.9	63.0	27.9	-	3.5	-	-	102.3
Nákladové úroky		(5.6)	(11.8)	(2.0)	(1.2)	-	-	(3.8)	(24.4)
Investičné manaž. poplatky		-	-	-	1.5	-	-	-	1.5
Ostatné (náklady) / výnosy		(16.9)	(15.9)	(18.3)	13.8	(3.0)	(2.9)	18.9	(24.3)
Zisk pred zdanením		15.5	35.2	8.1	21.7	1.1	(2.9)	15.1	93.8

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		425.0	482.7	260.4	120.6	-	-	-	1,288.7
- maloobchodné		-	75.0	-	-	7.9	-	-	82.9
- priemyselné		-	0.1	-	-	35.7	-	-	35.8
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	330.2	-	19.9	-	-	-	-	350.1
- spoločné podniky	10	56.2	-	-	-	-	-	-	56.2
- odložená daň	26	-	-	-	-	-	-	16.9	16.9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	261.4	202.8	464.2
Majetok spolu		811.4	557.8	280.3	120.6	43.6	261.4	219.7	2,294.8
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(103.3)	(387.0)	(47.6)	(61.0)	-	-	-	(598.9)
- krátkodobé	7, 18	(19.5)	(2.6)	(3.5)	(2.5)	-	-	(54.0)	(82.1)
- vrátane majetku určeného na predaj	14	(212.0)	-	-	-	-	-	-	(212.0)
Odložená daňová povinnosť	26	-	-	-	-	-	-	(69.9)	(69.9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(136.2)	(136.2)
Záväzky spolu		(334.8)	(389.6)	(51.1)	(63.5)	-	-	(260.1)	(1,099.1)
Hodnota čistého majetku segmentu		476.6	168.2	229.2	57.1	43.6	261.4	(40.4)	1,195.7

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za obdobie roka končiaceho 31. Decembra 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa inv estícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	280.4	-	21.1	-	-	-	-	301.5
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	23.6	80.8	25.9	-	6.8	-	-	137.1
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		27.1	-	-	-	-	-	-	27.1
Stavebné náklady súvisiace s realizáciou zákaziek		-	37.3	-	-	-	-	-	37.3
Investície spolu		331.1	118.1	47.0	-	6.8	-	-	503.0
Predaj investícií do nehnuteľností	25	(31.1)	-	(1.2)	(183.7)	-	-	-	(216.0)
Predaj spolu		(31.1)	-	(1.2)	(183.7)	-	-	-	(216.0)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1. Transakcie sa všeobecne vykonávajú iba na základe obojstrannej dobrovoľnosti.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 19 senior manažérov (2017: 18). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2018, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2018 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	7.6	0.3	0.2	8.1
Kompenzácia strát za obchodné pohľadávky pre partnera	(3.4)	-	-	(3.4)
Finančný majetok	0.3	-	-	0.3
Úvery (Pozn. 13)	1.2	-	13.3	14.5
Pôžičky (pozn. 18)	(14.0)	-	-	(14.0)
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	5.7	5.7
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé (Pozn.19)	(9.1)	(0.8)	(0.3)	(10.2)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé (Pozn.19)	(6.4)	-	-	(6.4)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0.7)	-	-	(0.7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembru 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	4.3	-	-	4.3
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	2.2	7.0	9.2
Výnosy z prenájmu	2.4	-	0.3	2.7
Náklady spojené s prenájomom	(1.2)	-	-	(1.2)
Ostatné služby	(9.0)	(0.6)	(0.1)	(9.7)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy)	-	(2.9)	-	(2.9)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne poistenie)	-	(0.5)	-	(0.5)
Výnosové úroky	0.1	-	1.1	1.2
Nákladové úroky	(0.2)	-	(0.1)	(0.3)
Iné peňažné príjmy	0.1	-	-	0.1

K 31. decembru 2017 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	11.7	0.3	28.2	40.2
Ostatný majetok	4.7	-	-	4.7
Finančný majetok	0.1	-	-	0.1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1.0	-	-	1.0
Pôžičky (Pozn. 18)	(14.2)	-	-	(14.2)
Úvery (pozn. 13)	0.3	-	36.6	36.9
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6.5	6.5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(10.5)	(0.5)	(6.9)	(17.9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0.7)	-	-	(0.7)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za obdobie roka končiaceho 31. decembra 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	4.6	-	-	4.6
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	2.3	38.7	41.0
Výnosy z prenájmu	4.7	-	0.3	5.0
Náklady spojené s prenájomom	(1.2)	-	-	(1.2)
Ostatné služby	(1.5)	-	(0.3)	(1.8)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy a mzdy)	-	(1.8)	-	(1.8)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0.5)	-	(0.5)
Devízové zisky mínus straty	(0.1)	-	(1.0)	(1.1)
Nákladové úroky	0.2	-	-	0.2

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny zodpovedajúcu sumu. Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2018 výšku 0,8 mil. EUR počas obdobia roka končiaceho 31. decembra 2018 (2017: 0,7 mil. EUR).

K 31. decembru 2018 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31.december 2017: nula EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2018 a 2017, sú popísané v bode 17.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Skupina obdržala počas 2018 dividendy v hodnote 10.1 mil. € zo spoločných podnikov.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrá- tane preddav- kov (CIP)	Spolu
1. január 2017					
Obstarávacia cena	12.9	6.8	27.1	-	46.8
Oprávky a opravné položky	(7.4)	(4.8)	(25.6)	-	(37.8)
Zostatková hodnota	5.5	2.0	1.5	-	9.0
Rok ukončený 31. decembra 2017					
Prírastky	-	-	-	4.5	4.5
Presuny	2.5	0.4	1.4	(4.3)	0.0
Úbytky	(1.3)	(0.8)	(0.1)	-	(2.2)
Odpisy	(0.3)	(0.7)	(0.8)	-	(1.8)
Konečná zostatková hodnota	6.4	0.9	2.0	0.2	9.5
december 2017					
Obstarávacia cena	14.1	6.4	28.4	0.2	49.1
Oprávky a opravné položky	(7.7)	(5.5)	(26.4)	-	(39.6)
Zostatková hodnota	6.4	0.9	2.0	0.2	9.5
Rok končiaci 31. 12. 2018					
Prírastky	-	0.1	-	2.6	2.7
Presuny	0.1	0.1	-	(0.2)	-
Úbytky	-	(0.1)	(0.8)	(0.3)	(1.2)
Odpisy	(0.1)	(0.9)	(0.8)	-	(1.8)
Konečná zostatková hodnota	6.4	0.2	0.4	2.3	9.3
December 2018					
Obstarávacia cena	14.2	6.6	27.6	2.3	50.6
Oprávky a opravné položky	(7.8)	(6.4)	(27.2)	-	(41.4)
Zostatková hodnota	6.4	0.2	0.4	2.3	9.3

K 31. decembru 2018 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom) (2017: nula). K 31. decembru 2018 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 4,9 mil. EUR (k 31. decembru 2017: 5,3 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2018		2017	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	861,8	545,6	639,5	565,1
Akvizície investícií do nehnuteľností	149.7	8.1	21.1	280.4
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	192.6	30.8	113.5	23.6
Presuny z rozostavaných do využívaných	19.9	-	-	-
Presuny zo skupiny majetku určeného na predaj	(226.7)	226.7	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	-	(0.9)
Presuny do skupiny majetku držaného na predaj (Pozn.14)	(18.3)	(177.6)	(18.3)	(158.2)
Presun do finančných investícií z dôvodu straty kontroly (pozn. 25)	-	-	-	(183.7)
Predaje	(107.4)	(14.4)	(1.0)	-
Zisky / (Straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	62.7	-	-	-
Zisky / (Straty) z precenenia na reálnu hodnotu	124.5	7.6	94.4	0.8
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(15.2)	(4.0)	12.6	18.5
Reálna hodnota k 31. dec.	1,043.6	622.8	861.8	545.6

V roku 2017 Skupina klasifikovala projekt v Brne, Česká Rep. ako určený na predaj. Vedenie prehodnotilo tento zámer počas roku 2018 a rozhodlo sa ponechať projekt vo svojom portfóliu. Z tohto dôvodu Skupina presunula EUR 19.9 z účtov majetku určeného na predaj na účet investičného majetku k 31. December 2018.

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2018 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 9,1 mil. EUR (2017: 9,1 mil. EUR).

K 31. decembru 2018 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 1 086,2 mil. EUR (31. december 2017: 844,6 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (*due diligence*) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31december 2018	31.december 2017
Získané ocenenia		1 943.3	1 780.6
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(5.7)	(5.7)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (<i>due diligence</i>) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		3.3	8.6
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8.7)	(8.5)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	14	(193.8)	(176.5)
Mínus: presuny do skupiny finančných investícií z dôvodu straty kontroly		(72.0)	(191.1)
Reálna hodnota k 31.december		1,666.4	1,407.4

10 Investície do spoločných podnikov

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71% bez významnej zmeny v ďalších rokoch.

10 Investície do spoločných podnikov (Pokračovanie)

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

<i>In millions of EUR</i>	2018		2017	
	West Station Inves- tícia 1-2	Ostatné spol. podniky	West Station Inves- tícia 1-2	Ostatné spol. pod- niky
Výnosy	12.6	0.6	2.4	0.6
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	14.1	0.4	11.1	0.2
Obežný majetok	28.5	0.4	12.6	0.3
Dlhodobý majetok	199.2	8.2	182.2	8.6
Krátkodobé záväzky	(16.0)	(3.7)	(65.1)	(4.0)
Dlhodobé záväzky	(138.0)	(0.1)	(53.6)	(0.1)
Čisté aktíva príjemcu investície	73.7	4.8	76.1	4.8
Podiel ostatných investorov	(21.6)	(2.4)	(22.3)	(2.4)
Investícia do spoločného podniku	52.1	2.4	53.8	2.4

Spoločný podnik West Station má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky a úvery

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2018	31. december 2017
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	8.7	10.1
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	-	1.0
Úvery tretím stranám		0.5	0.6
Pohľadávky a úvery spolu		9.2	11.7

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 8,7 mil. EUR (31.december 2017: 10,1 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – viď pozn. 2.9 a 2.18.. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.
- (b) Skupina poskytla spriazneným stranám pôžičky vo výške 0,0 EUR ku dňu 31. decembru 2018 (31. december 2017: 1,0 mil. EUR).

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2018	31. december 2017
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	3.7	5.0
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	5.7	6.5
Ostatný dlhodobý majetok spolu		9,4	11,5

(a) K 31. decembru 2018. suma 1,2 mil. € súvisela s projektmi v Poľsku. Stav ostatného dlhodobého majetku zahŕňal množstvo nemateriálnych položiek. K 31. decembru 2017 predstavuje suma 1,1 mil. EUR predplatené poplatky za nevyčerpané pôžičky. Zvyšok pripadá na množstvo nemateriálnych položiek.

(b) Pozri Poznámku 7, Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami a Poznámku 13.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2018	31. december 2017
Pohľadávky z obchodného styku		14.5	12.1
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom	7	0.2	28.2
Deriváty a iné finančné aktíva		4.6	7.6
Príjmy budúcich období z prenájmu		1.5	0.4
Neúčtované pohľadávky zo servisných poplatkov		5.3	3.3
Pôžičky spriazneným stranám	7 (a)	14.5	36.9
Ostatné finančné pohľadávky		1.7	7.8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľ. voči spriazneným stranám	7	7.9	12.0
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		(5.0)	(5.3)
Finančný majetok spolu		45,2	103,0
Pohľadávka z titulu DPH		15.7	9.6
Preddavky		10.1	2.8
Pohľadávka z titulu dane z príjmov		1.4	1.7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		72.4	117.1

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby 2.68-8.16% (2017: 3.67% - 9.86%).

Opravné položky k pohľadávkam z obch. styku a iným pohľ. sa určujú podľa nasledovného vzorca:

	Miera straty	Hrubá hodnota	Trvalé ECL
Pohľadávky z obch. styku a iné			
- krátkodobé	0.5%	32.5	0.2
- splatné do max. 30 dní	3.0%	2.6	0.1
- splatné v rámci 30 - 90 dní	5.0%	0.6	-
- 91 - 180 dní po splatnosti	10.0%	2.6	0.3
- 181 - 360 dní po splatnosti	25.0%	2.0	0.5
- viac než 360 dní po splatnosti	75.0%	5.3	3.9
Spolu pohľ. z obch. styku (hrubá hod).		45.6	5.0
Opravná položka		(5.0)	
Spolu pohľ. z obch. styku (účtovná hodnota)		40.6	
Pohľadávky v čistom		4.6	
Spolu peňažné pohľadávky		45.2	

Nasl. tabuľka vysvetľuje zmeny opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku a iným pohľ. podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom obdobia:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Opravná položka k 1. januáru	5.3	1.7
Zaúčtovanie opravnej položky do zisku alebo straty za dané obdobie	-	3.6
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohľadávok	(0.3)	-
Opravná položka k 31. decembru	5.0	5.3

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zabezpečené pohľadávky zásobami alebo inými aktívami k 31.decembru:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2018	31. december 2017
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	0.9	0.7
- vkladmi nájomcov	0.7	0.9
Spolu	1.6	1.6

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek k 31. decembru 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1.0	6.1	10.8	0.6

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1.2	8.8	7.7	0.4

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2017:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	1.6	-	-	-	1.6
Nezabezpečené pohľadávky	78.3	3.7	0.3	15.4	97.7
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	79.9	3.7	0.3	15.4	99.3
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	5.4	-	-	-	5.4
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1.3	-	-	-	1.3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0.6	-	-	-	0.6
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0.3	-	-	-	0.3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1.4	-	-	-	1.4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	9.0	-	-	-	9.0
Znížené o opravnú položku	(5.3)	-	-	-	(5.3)
Spolu	83.6	3.7	0.3	15.4	103.0

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 2,1 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2017: 1,5 mil. EUR).

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2018	31.december 2017
Investície do nehnuteľností	15.8	-
Investičný majetok	242.4	350.0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	11.5	18.2
Pohľadávky, úvery a pôžičky	-	0.6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1.5	17.7
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	271.2	386.5

K 31. decembru 2018 klasifikovala Skupina majetok a záväzky piatich (5) dcérskych spoločností (HB REAVIS Buda Project Kft., TC Tower A1 s. r. o., Twin City III s. r. o., Twin City IV s. r. o. a SPV Vištuk s. r. o.) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2017 klasifikovala Skupina majetok a záväzky piatich (5) dcérskych spoločností (AUPARK Brno, spol. s r.o., FORSEA s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k., GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k a Twin City IV s. r. o.) ako držané na predaj. Časť budovy Twin City C bola uznaná ako investičný majetok ku 31. decembru 2017 a bola daná do užívania vlastníkov a preklasifikovaná na nehnuteľný majetok ku 31. decembru 2018. Jej reálna hodnota dosiahla k 31. decembru 2018 15,8 mil. €.

Skupina odpredala akcie vo svojich dcérskych spoločnostiach Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. a HYPARKOS, s.r.o. v priebehu roka skončeného 31. decembra 2017. Obe dcérske spoločnosti sú klasifikované ako dlhodobé aktíva určené na predaj ku dňu 31. december 2016.

Investície do nehnuteľností sa oceňujú ročne vždy k 31. decembru v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2018	31. december 2017
Odložený daňový záväzok	10.5	21.8
Úvery a pôžičky	143.9	212.0
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	4.4	5.2
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	158.8	239.0

K 31. decembru 2018 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 242,4 mil. EUR (31. december 2017: 350,0 mil. EUR) a nehnuteľností v hodnote 15,8 mil. EUR (31. december 2017: 0 EUR); na pohľadávky v účtovnej hodnote 11,5 mil. EUR (31. december 2017: 18,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Tri (3) (FORSEA s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k.) z piatich (5) dcérskych spoločností klasifikované ako držané na predaj ku dňu 31. december 2017 boli odpredané v priebehu roka 2018. Z dôvodu priaznivých zmien na trhu a pokračujúcich vyjednávanií nebol ukončený predaj dcérskej spoločnosti Twin City IV s.r.o. počas roku 2018. Projekt je aktívne marketovaný a Skupina sa zaviazala ukončiť transakciu predaja počas roku 2019.

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2018	31. december 2017
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	172.3	261.4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	172.3	261.4

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 2,8 mil. EUR (2017: 2,2 mil. EUR).

V tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov hotovosti a hotovostných ekvivalentov na základe stanovenia úverového rizika k 31.12. 2018. Pozn. 29 obsahuje vysvetlenie systému hodnotenia úverového rizika Skupiny.

<i>V mil. EUR</i>	Hotovosť v banke	Spolu
- Vynikajúca	131.0	131.0
- Dobrá	41.0	41.0
- Uspokojivá	0.3	0.3
Spolu hotovosť a hotovostné ekvivalenty	172.3	172.3

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne

- Banky s ratingom Vynikajúca: Rating podľa Moody A1, A2, A3 alebo podľa Fitch A+, A, A-
- Banky s ratingom Dobrá: Rating podľa Moody Baa1, Baa2, Baa3 alebo podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky s ratingom Uspokojivá: Rating podľa Moody Ba1, Ba2, Ba3 alebo podľa Fitch BB+, BB, BB-

Nijaké zostatky na bankových účtoch nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Hotovosť v banke	Spolu
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>		
- Banky s ratingom 1	229,1	229,1
- Banky s ratingom 2	17,6	17,6
- Banky bez ratingu	14,7	14,7
Spolu	261,4	261,4

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2018 a 2017 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Finančné investície

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2018	31. december 2017
Investície do The Cambridge Incubator, LLC	(a)	51.6	-
Investície do inv. fondu HB REAVIS CE Real Estate		0.2	1.1
Spolu – finančné investície		51.8	1.1

- (a) Vo februári 2018 Skupina získala nekontrolný podiel v spoločnosti Cambridge Incubator, LLC v Delaware za protiplnenie v sume 49,8 mil. €. Jediná zmena v porovnaní so zostatkom k 31. decembru 2018 bola spôsobená posunom devízového kurzu. Všetky finančné investície sú ohodnocované v reálnej hodnote prostredníctvom zisku alebo straty (pozn. 2.2 a pozn. 3). Reálna hodnota investície do The Cambridge Incubator, LLC ku 31. decembru 2018 sa približuje nákladom na obstarávanie.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2017	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000
31.december 2017	12 500	12 500	494 002 499	494 014 999
30. december 2018	30,000	30,000	455,852,721	455 882 721

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 30 000 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010 a dodatočných 17 500 akcií bolo vydaných 4. septembra 2018 z dôvodu zmeny právnej formy zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	Poznámka	2018	2017
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	19	8.8	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		38.1	38.6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka		(46.9)	(29.8)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31. december	19	-	8,8
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR		1,271.7	3,089.6

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2018	31. december 2017
Dlhodobé			
Bankové úvery		289.3	272.5
Vydané dlhopisy	(a)	293.8	326.4
Závázky finančného lízingu	(b)	31.3	-
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		614.4	598.9
Krátkodobé			
Bankové úvery		84.0	64.3
Úvery od spriaznených osôb	7	14.0	14.2
Vydané dlhopisy	(a)	35.2	3.6
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		133.2	82.1
Úvery a pôžičky spolu		747.6	681.0

(a) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

(i) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a

(ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25% p.a.,

(iii) dlhopisy denominované vo výške 1,250 mil. CZK (EUR 48,9 mil.), vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p.a.;

(iv) dlhopisy denominované vo výške 100,0 mil. PLN (EUR 23,9 mil.) vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,40% p.a.

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

(v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 mil. EUR, vydané v Bratislave v decembri 2016 a splatné v decembri 2021, úročené sadzbou 3,50% p.a.;

(vi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 12 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2017 a splatné v marci 2022, úročené sadzbou 3,50% p.a.;

(vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 mil. EUR, vydané v Bratislave v júni 2017 a splatné v júni 2022, úročené sadzbou 3,35% p.a.;

(viii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 mil. PLN (EUR 52,6 mil.), vydané v Varšave v júli 2017 a splatné v januári 2022, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,20% p.a.;

(ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 45 mil. EUR, vydané v Bratislave v septembri 2017 a splatné v septembri 2027, úročené sadzbou 4,45% p.a.;

(x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 mil. EUR, vydané v Bratislave v novembri 2017 a splatné v novembri 2023, úročené sadzbou 3,25% p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR, GBR, PLN alebo CZK.

(b) Závazky z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31 December 2018	31 December 2017
Splatné v rámci 2 – 5 rokov	31.3	
Spolu	31.3	-

Závazky z finančného lízingu v sume 31,3 mi. € predstavujú ekvivalent protiplnenia Skupiny v sume 28 mil. GBP odsúhlasený za to, že sa Skupina stala lízingovým vlastníkom priestorov vo Farringdon West, Londýn, UK. Záväzok je splatný po ukončení projektu.

Aktuálna hodnota záväzku z finančného lízingu sa približuje hrubej splatnej sume záväzku z finančného lízingu.

Schválenie čistého dlhu

Dolu uvedená tabuľka zobrazuje údaje analýzy nášho dlhu a pohyby nášho dlhu v roku 2018. Dlhové položky sú vykázané ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V mil. EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Závazky fin. lízingu	Iné dlhy	Spolu
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2016	396.7	195.8	-	63.7	656.2
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2016 (pozn.14)	90.3	-	-	-	90.3
Spolu pôžičky ku dňu 31 December 2016	487.0	195.8	-	63.7	746.5
Príjmy z nových čerpaných pôžičiek	378.4	162.8	-	-	541.2
Splatené pôžičky	(181.2)	(32.7)	-	-	(213.9)
Oprávky k cudzej mene	(8.5)	(4.2)	-	-	(12.7)
Nehotovostné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(113.5)	-	-	(63.7)	(177.2)
Zmena započítaného úroku	0.8	8.3	-	-	9.1
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2017	351.0	330.0	-	-	681.0
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2017 (pozn. 14)	212.0	-	-	-	212.0
Spolu pôžičky ku dňu 31 December 2017	563.0	330.0	-	-	893.0
Príjmy z nových čerpaných pôžičiek	294.4	-	-	-	294.4
Splatené pôžičky	(109.1)	-	-	-	(109.1)
Oprávky k cudzej mene	2.7	2.6	-	-	5.3
Nehotovostné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(218.7)	-	-	-	(218.7)
Zmena započítaného úroku	2.3	(1.0)	-	-	1.3
Vplyv konverzie na menu vo výročnej správe	(3.4)	(2.6)	-	-	(6.0)
Pridaný finančný lízing	-	-	31.3	-	31.3
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2018	387.3	329.0	31.3	-	747.6
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2018 (pozn. 14)	143.9	-	-	-	143.9
Spolu pôžičky ku dňu 31 December 2018	531.2	329.0	31.3	-	891.5

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

v mil. EUR	Účtovné hodnoty k 31. december		Reálne hodnoty k 31. december	
	2018	2017	2018	2017
Bankové úvery	289.3	272.5	294.6	274.8
Vydané dlhopisy	293.8	326.4	330.9	335.9
Závazky finančného lízingu	31.3	-	31.3	-
Dlhodobé úvery a pôžičky	614.4	598.9	656.8	610.7

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 311. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	31. december 2018	31. december 2017
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	33.6	40.7
- vyprší za viac než 1 rok	297.5	138.8
Nečerpané úverové linky spolu	331.1	179.5

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 364.8 mil. EUR (31. december 2017: 342.9 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 55 % do 75 % (2017: 53 % až 70 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1.00 do 1.20 (2017: 1.15 do 1.30). Počas roka 2018 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Okrem toho Skupina splatila úver v hodnote 14 mil. EUR a načerpala nové úvery a pôžičky v hodnote 71.3 mil. EUR, vrátane 15 mil. EUR v období po 31. decembri 2018 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie.

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2018	31. december 2017
Dlhodobé			
Ostatné dlhodobé záväzky		15.2	10.3
Dlhodobé záväzky spolu		15.2	10.3
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku		13.8	24.1
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností		39.8	25.0
Časovo rozlíšené záväzky		18.2	15.4
Distribúcia na splatnú akciu	17	-	8.8
Deriváty a ostatné finančné nástroje		1.8	2.9
Ostatné záväzky		2.6	0.1
Závazky voči spoločným podnikom		0.3	6.9
Refundované záväzky		4.2	3.4
Krátkodobé záväzky spolu		80.7	86.6
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>			
Výnosy budúcich období z prenájmu		5.0	6.2
Závazky zo zmlúv		1.7	1.6
Výdavky budúcich období na zamestnanecké pôžitky		1.4	3.0
Ostatné splatné dane a poplatky		0.6	1.0
Preddavky na DPH		0.7	0.4
Preddavky na nájom a iné preddavky		0.8	0.1
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu		90.9	98.9

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2018
Výnosy z prenájmu	
Kancelárie	40.0
Maloobchod	1.4
Priemysel	-
Servisné náklady	
Kancelárie	14.9
Maloobchod	0.7
Priemysel	-
Manažérske poplatky	
Kancelárie	4.4
Maloobchod	0.3
Priemysel	0.4
Výnosy spolu	62.1

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Výnosy z prenájmu – kancelárie	59.3	54.2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	2.4	2.3
Výnosy z prenájmu – priemysel	0.4	4.1
Výnosy spolu	62.1	60.6

Tam, kde je Skupina prenájomateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2018	31. december 2017
Najneskôr do 1 roka	29.0	32.6
1 – 5 rokov	126.5	58.6
Viac než 5 rokov	209.0	31.5
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	364.5	122.7

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenájmajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané počas roka 2018 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0.1 mil. € (2017: nula EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	1.1	0.4
Opravy a údržba	1.2	1.1
Náklady na sieťové služby	5.1	5.7
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	14.0	13.6
Daň z nehnuteľností	0.9	1.1
Iné náklady	1.8	-
Spolu	24.1	21.9

22 Analýza výnosov podľa kategórie

Analýza výnosov podľa kategórie na základe usmernenia o uznaní výnosov platného od 1. januára 2018:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2018
Príjem z prenájmu	20	41.4
Servisné poplatky	20	15.6
Manažérske poplatky	20	5.1
Spolu prenájom a podobné príjmy z investičného majetku		62.1
Poskytnuté služby	24	5.5
Ostatné	24	1.7
Spolu iné prevádzkové príjmy		7.2
Stavebné výnosy		21.9
Spolu výnosy a iné príjmy		91.2

Ku 31. decembru 2018 dokončila Skupina všetky stavebné zmluvy.

Analýza výnosov podľa kategórie na základe usmernenia o uznaní výnosov platného pred 1. januárom 2018:

<i>v mil. EUR</i>	Note	2018	2017
Prenájom a podobné príjmy	20	62.1	60.6
Výnosy zo stavieb		21.9	85.5
Výnosy zo služieb	24	5.5	7.3
Iné	24	1.7	1.8
Spolu výnosy a iné príjmy		91.2	155.2

23 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Platy a mzdy	24.4	26.4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1.3	1.4
Zamestnanecké požitky spolu	25.7	27.8

Ku 31. decembru 2018 mala Skupina 758 zamestnancov v hlavných prevádzkach nehnuteľností Skupiny (plný prac. úväzok) (2017: 632 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Služby	31.5	38.5
Výdavky na prenájom	3.6	3.3
Náklady na predaj zásob	1.9	1.0
Poplatky za audit	0.9	0.8
Spotreba materiálu	1.4	1.4
Náklady na energie	0.2	0.2
Čistá strata zo znehodnotenia fin. a zmluv. aktív	-	3.6
Ostatné dane a poplatky	(0.3)	1.5
Ostatné	6.1	4.7
Prevádzkové náklady spolu	45.3	55.0

24 Prevádzkové výnosy a náklady (pokračovanie)

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Predaj služieb	5.5	7.3
Predaj zásob	1.1	1.4
Iné prevádzkové výnosy	0.6	0.4
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	7.2	9.1

25 Predaj dcérskych spoločností

Skupina odpredala akcie v ôsmich (8) dcérskych spoločnostiach v priebehu roka 2018, a to v spoločnostiach GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k, GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k, Jamestown Sp. z o.o., Jarrow Sp. z o.o., Gdanski C SCSp., Gdanski D SCSp., FORSEA s.r.o. a EIGHT House S.à.r.l, pričom spoločnosti GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k, GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. a FORSEA s.r.o. boli k 31. decembru 2017 klasifikované v kategórii dlhodobého majetku držaného na predaj.

Skupina stratila kontrolu vo fonde CE REIF v roku končiacom 31. decembra 2017.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	2018		2017		
<i>v mil. EUR</i>	Dcéry predané 3. stranám	Spolu predané dcéry	Dcéry predané 3. stranám	Strata kontroly nad dcérami	Spolu predané dcéry
Investície do nehnuteľností – použ.	385.3	385.3	32.3	183.7	216.0
Iné dlhodobé aktíva	12.7	12.7	2.5	-	2.5
Odložená daňová povinnosť	(26.5)	(26.5)	(2.9)	(16.8)	(19.7)
Úvery a pôžičky	(218.7)	(218.7)	(0.4)	(176.8)	(177.2)
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	(4.1)	(4.1)	(19.5)	(20.4)	(39.9)
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	4.2	4.2	0.3	27.0	27.3
Ostatný prevádzkový kapitál	7.8	7.8	1.7	4.5	6.2
Čistá hodnota majetku	160.7	160.7	14.0	1.2	15.2
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	21.8	21.8	8.5	17.3	25.8
Prepočet cudzej meny -rozdiely prevedené z iných súhrnných príjmov pri strate kontroly	(7.4)	(7.4)	(0.4)	-	(0.4)
Výnosy z predaja a straty kontroly nad dcérami	175.1	175.1	22.1	-	22.1
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(4.2)	(4.2)	(0.3)	(27.0)	(27.3)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	(1.2)	(1.2)	-	-	-
Splatené pohľ. predošl. období za predaj dcér	-	-	1.7	-	1.7
Vyrovnanie záväzkov predošl. období za predaj dcér	-	-	(0.1)	-	(0.1)
Peňažný výnos z predaja	169.7	169.7	23.4	(27.0)	(3.6)

26 Daň z príjmov

Výdavky na daň z príjmov:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Splatná daň	(2.0)	3.5
Odložená daň	(29.5)	(14.1)
Daňové výnosy/ (výdavky) za daný rok	(31.5)	(10.6)

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Vyrovnanie predpokladanej a skutočne vyrubenej dane:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Zisk pred zdanením	151.6	93.8
Teoretická daňová povinnosť pri sadzbe 19,78% (2017:19,55%)	(30.0)	(18.3)
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné alebo zdaniteľné pre účely zdanenia:		
- príjem oslobodený od dane	6.3	8.2
- dočasne nezdaniteľné položky	(1.3)	(1.9)
- zmena v odhade dane z príjmu z predošl. obdobia	(0.4)	4.7
Neuznaná odložená daň	(6.7)	(4.0)
Využitie predošlých neuznaných prenesených daňových strát	0.6	0.8
Daňové výnosy/ (výdavky) za daný rok	(31.5)	(10.6)

Skupina aplikuje 19.78% (2017: 19.55%) sadzbu dane pre výpočet teoretických daňových nákladov vypočítaných ako vážený priemer sadzieb platných na Slovensku - 21% (2017: 21%), v Česku a Poľsku - 19% (2017: 19%), v Maďarsku - 9% (2017: 9%), Nemecku - 15% (2017:15%) a vo Veľkej Británii - 20% (2017: 20%) kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnými štatutárnymi daňovými nariadeniami spôsobili vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou sumou aktív a pasív pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi. Ďalej je uvedený daňový vplyv pohybov uvedených dočasných rozdielov:

<i>v mil. EUR</i>	1 .1. 2017	Pripísanie k zisku/ strate	Predaj dcér	Presun do aktív na predaj	Rozdiel z konverzie meny	31. 12. 2017	Pripísanie k zisku/ strate	Predaj dcér	Presun do aktív na predaj	Rozdiel z konverzie meny	31. 12. 2018
Daňový vplyv odpočít. /zdaniteľ. dočasných rozdielov											
Investičný majetok	(68.1)	(12.6)	19.7	6.2	0.7	(54.1)	(32.8)	7.5	7.6	(0.1)	(71.9)
Nerealizovateľné devízové zisky/ straty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prenesené daňové straty	2.8	(1.5)	-	-	-	1.3	2.2	-	-	-	3.5
Nehnutelnosti	0.5	-	-	-	-	0.5	0.4	-	-	-	0.9
Iné	(0.7)	-	-	-	-	(0.7)	0.7	-	-	-	-
Čistá odložená daň (záväzok)	(65.5)	(14.1)	19.7	6.2	0.7	(53.0)	(29.5)	7.5	7.6	(0.1)	(67.5)

V kontexte aktuálnej štruktúry Skupiny nemusia byť daňové straty a aktuálne daňové aktíva iných firiem v Skupine kompenzované aktuálnou daňovou povinnosťou a zdaniteľným ziskom iných firiem v Skupine. Z tohto dôvodu sa môžu dane napočítavať aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Preto sú odložené daňové pohľadávky a záväzky kompenzované iba ak súvisia s tým istým daňovým subjektom.

Skupina očakáva vykryštalizovanie v podstate všetkých odložených daňových povinností po viac než 12 mesiacoch od dátumu vypracovania súvahy.

27 Kurzové zisky / (straty)

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Bankové úvery – nerealizované	(5.3)	11.7
Pôžičky v rámci Skupiny zahr. prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej inv. – nerealizované	(4.2)	5.2
Pohľadávky a záväzky z obch. styku a ostatné pohľ. a záväzky – realizované počas obdobia	(0.2)	(1.7)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	1.2	(0.6)
Kurzové zisky / (straty)	(8.5)	14.6

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2018 výšku 169.8 mil. EUR (31. december 2017: 199.4 mil. EUR). Táto suma bude čiastočne financovaná z externých úverov (úverové záväzky od bánk 338.6 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

Záväzky z prevádzkového lízingu. Tam kde je Skupina nájomcom, budúce min. lízingové poplatky z nezrušiteľných prevádzkových lízingov sú nasledovné:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
do 1 roka	4.9	3.6
po 1 roku do 5 rokov	19.0	11.7
Dlhšie než 5 rokov	76.0	77.4
Spolu záväzky z prevádzkového lízingu k 31. decembru	99.9	92.7

Okrem pozemkov v Poľsku (pozn. 5), využíva Skupina pozemky vo Veľkej Británii na základe lízingových zmlúv, podľa ktorých je právo na využívanie pozemkov prenesené na Skupinu ako výmena za odplatu vo forme poplatkov, ktoré sú predmetom revízie a závisia od trhového nájomného.

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Kreditné riziko

Skupina je vystavená kreditnému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Kreditné riziko vzniká v dôsledku transakcie s fakturáciou ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne kreditné riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči kreditnému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani kreditné prísluby iným stranám.

Úroveň kreditného rizika, ktorému je Skupina vystavená, stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne kreditného rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s fakturáciou. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z faktúr využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31. decembru 2018 nasledovné:

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe			Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)		
Aktíva							
Pohľadávky z obchodného styku	1.6	-	1.6	0.9	0.7		-
Pasíva							
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0.7	-	0.7	0.7	-		-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2017 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe			Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)		
Aktíva							
Pohľadávky z obchodného styku	1,6	-	1,6	0,7	0,9		-
Pasíva							
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-		-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia kreditného rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 35 bankách (2017: 33 bánk), ale 90,7% (2017: 97,2 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2018 uložených v 10 hlavných bankách (2017: 10). Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 15.

K 31. decembru 2018 pohľadávky a pôžičky Skupiny do spoločných podnikov predstavovali spolu 0,2 mil. EUR (2017: 28,2 mil. EUR). Manažment Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika s ohľadom na stavy pohľadávok voči spoločným podnikom.

Oceňovanie očakávanej kreditnej straty (ECL)

Skupina vyhodnocuje ECL na základe vyhládok pre finančné nástroje oceňované v amortizačných nákladoch a FVOCI a aj na pôsobenie záväzkov z pôžičiek, zmlúv o finančnej záruke a pre zmluvné aktíva. Skupina oceňuje ECL a čisté straty zo znehodnotenia finančných a zmluvných aktív ku každému dátumu vykazovania. Oceňovanie ECL odráža: (i) objektívnu a pravdepodobnostne váženú sumu určenú vyhodnotením rozsahu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky opodstatnené a podporné informácie ktoré sú dostupné bez extrémnych poplatkov a úsilí na konci každého vykazovacieho obdobia, týkajúce sa minulých udalostí, aktuálnych a budúcich podmienok.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje oceňované v amortizačných nákladoch a zmluvné aktíva sú predstavené v konsolidovanom výkaze finančnej pozície okrem rozpätia ECL a sú zaúčtované do ziskov a strát. Iné zmeny účtovnej hodnoty sú zaúčtované do iných súhrnných príjmov ("OCI") ako zisky mínus straty z dlhových nástrojov vo FVOCI.

Skupina aplikuje trojstupňový model znehodnotenia na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného ocenenia. Finančný nástroj ktorý nebol pri prvotnom ocenení úverovo znehodnotený sa klasifikuje na stupni 1. Finančné aktíva v štádiu 1 majú ECL oceňované v sume totožnej s časťou celoživotných ECL vyplývajúcich zo štandardných udalostí ku ktorým môže dôjsť počas nasledujúcich 12 mesiacov alebo až do zmluvnej splatnosti ak to bude trvať menej ("12 mesačné ECL"). Ak Skupina identifikuje významný nárast kreditného rizika ("SICR") od doby prvého ocenenia, aktíva sa presunú do štádia 2 a ich ECL sa oceňuje na celoživotnej báze v ECL, čo je do doby zmluvnej splatnosti ale uvažujúc s očakávanými platbami vopred, ak je to relevantné ("celoživotné ECL"). Ak sa Skupina rozhodne, že finančné aktíva sú úverovo znehodnotené, tieto aktíva sa presunú do štádia 3 a ich ECL sa oceňuje na celoživotnej báze v ECL. Pre finančné aktíva ktoré sú odkúpené alebo vytvorené už ako úverovo znehodnotené ("POCI aktíva"), sa ECL vždy oceňuje celoživotným ECL. Poznámka 29 uvádza informácie o vstupoch, predpokladoch a technikách odhadovania využívaných pri oceňovaní ECL, vrátane vysvetlenia spôsobu zahrnutia výhľadových informácií do modelov ECL Skupinou.

Významný nárast kreditného rizika ("SICR").

Posúdenie, či došlo k významnému zvýšeniu kreditného rizika („SICR“) od prvotného vykázania sa vykonáva individuálne alebo na portfóliovom základe. Pre ostatné pohľadávky a ostatné finančné aktíva sa „SICR“ posudzuje buď na portfóliovom základe, alebo individuálne, v závislosti od existencie bodovacích modelov. Manažment Skupiny pravidelne monitoruje a kontroluje kritériá používané na identifikáciu „SICR“.

Skupina považuje nárast kreditného rizika pri ostatných pohľadávkach a ostatných finančných aktívach za významný, ak je splnené jedno alebo viacero z nasledujúcich kvantitatívnych a kvalitatívnych kritérií:

- 30 dní po splatnosti;
- Skupina pravidelne monitoruje dlžníkov so zvýšeným úverovým rizikom a považuje tieto portfóliá za "SICR".

Úroveň ECL, ktorá je vykázaná v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného vykázania výrazne zvýšilo. Ide o trojstupňový model na meranie ECL. V úrovni 1 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých nedošlo k významnému rastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania. U týchto aktív sú zaúčtované dvanásťmesačné očakávané úverové straty. Úroveň 2 obsahuje také finančné nástroje, pri ktorých došlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania, ale neexistuje u nich objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty. V úrovni 3 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých existuje objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty.

Ak existuje dôkaz, že kritériá „SICR“ už nie sú splnené, nástroj sa prevedie späť do úrovne 1. Ak bola expozícia prevedená do úrovne 2 na základe kvalitatívneho ukazovateľa, Skupina monitoruje, či tento indikátor naďalej existuje alebo sa zmenil.

Skupina má dva prístupy na meranie ECL: (i) individuálne posúdenie a (ii) posúdenie na portfóliovom základe. Skupina posudzuje pohľadávky z obchodného styku na portfóliovom základe. Skupina vykonáva individuálne posúdenie všetkých pohľadávok po lehote splatnosti viac ako 365 dní, pričom berie do úvahy skutočnosť, či je predmetná pohľadávka zabezpečená bankovou zárukou alebo zálohou v hotovosti. Všeobecne platí, že banková záruka poskytuje dostatočnú záruku, že pohľadávka sa nestane nelikvidnou, a preto nie sú vytvorené opravné položky na pohľadávky zabezpečené bankovou zárukou.

Ak sa meranie vykonáva na portfóliovom základe, Skupina určuje úrovne expozícií a meria opravnú položku na straty na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe spoločných rizikových charakteristík. Kľúčové rizikové charakteristiky sú: typ finančného nástroja, typ klienta, dátum prvotného vykázania a zostávajúci čas do splatnosti. Jednotlivé segmenty tiež majú rozdiely v parametroch kreditného rizika. Relevantnosť zoskupenia je pravidelne monitorovaná a posudzovaná manažmentom.

Výhľadové informácie zahrnuté do ECL modelov

Vyhodnotenie SICR a výpočet ECL zahŕňajú hodnoverné výhľadové informácie. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré korelujú s vývojom v oblasti úverového rizika a ECL. Predpoveď finančných tokov je poskytovaná Správnou Radou a zabezpečuje najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina vzala do úvahy tieto informácie a na základe faktu, že väčšina finančných aktív nie je obežná, nemalo to významný vplyv na konsolidovanú finančnú závierku.

Čo sa týka akejkoľvek finančnej predikcie, predpovede a pravdepodobnosť výskytu sú predmetom vysokej miery prirodzenej neistoty a preto sa môžu aktuálne výsledky výrazne líšiť od predpovede. Skupina uvažuje s predikciami za účelom predstavenia svojich najlepších odhadov pravdepodobných výsledkov. Skupina pravidelne reviduje svoju metodológiu a predpoklady za účelom zníženia rozdielov medzi odhadmi a skutočnou úverovou stratou.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka končiaceho 31. decembra 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za obdobie by bol býval nižší približne o 49,4 mil. EUR (2017: o 70,8 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 39 mil. EUR nižšie (2017: o 55,9 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka končiaceho 31. decembra 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za obdobie by bol býval vyšší o 49,4 mil. EUR (2017: o 70,8 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 39 mil. EUR vyššie (2017: o 55,9 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2018			
Monetárny finančný majetok spolu	237.8	6.3	244.1
Monetárne finančné záväzky spolu	(213.9)	(629.7)	(843.6)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2018	23.9	(623.4)	(599.5)
31. december 2017			
Monetárny finančný majetok spolu	377.0	11.7	388.7
Monetárne finančné záväzky spolu	(428.5)	(334.7)	(763.2)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2017	(51.5)	(323.0)	(374.5)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka končiaceho 31. decembra 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol býval o 0.6 mil. EUR (2017: o 0.8 mil. EUR vyšší) vyšší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo približne o 0.5 mil. EUR vyššie (2017: o 0.6 mil. EUR vyššie).

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka končiaceho 31. decembra 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za toto obdobie by bol býval o 0.6 mil. EUR nižší (2017: 0.8 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0.5 mil. EUR nižšie (2017: 0.6 mil. EUR nižšie).

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 18). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby.

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedging politiky v oblasti úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrťrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, Vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2018 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2018 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina)	120.0	133.7	401.6	58.8	714.1
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	22.5	18.1	30.1	8.6	79.3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	78.9	-	-	-	78.9
Záväzok z finančného lízingu (pozn. 18)	-	-	31.3	-	31.3
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	1.8	-	-	-	1.8
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	223.2	151.8	463.0	67.4	905.4

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2017 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina)	72.9	167.4	354.3	80.9	675.5
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	22.9	21.2	37.7	11.4	93.2
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 20)	83.7	-	-	-	83.7
Deriváty a ostatné finančné nástroje	2.9	-	-	-	2.9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	182.4	188.6	392.0	92.3	855.3

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na 2019 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 159.2 mil. (2017: 115.0 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

30 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2018	31. december 2017
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.A.		1,258.1	1,194.1
Upravené o:			
Plus – Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	14,26	86.0	80.3
Čistá hodnota majetku (upravená) podľa sledovania manažmentu		1,344.1	1,274.4

Skupina tiež sleduje pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 188 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2018 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou 35 % (2017: v rozmedzí do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou ku koncu roka 2018 a 2017. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2018	31. december 2017
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	717.7	613.9
Aktíva spolu	2,349.9	2,294.8
Pomer čistého zadĺženia	30.54%	26.75%

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvodených z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t. j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2018 (Pozn. 9)	-	-	1,943.3	1,943.3
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2017 (Pozn. 9)	-	-	1,780.6	1,780.6

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 9.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. dec. 2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. dec. 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
Slovakia						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	120.3	121.3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	189 - 200 7.65% 6.9%	191.5 7.65% 6.9%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	254.2	138.0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	138 – 200 5.8% - 8.2%	180 – 186 6.0% - 8.0%
Spolu		374.5	259.3			
Czech Republic						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	89.0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	- -	167.0 6.0%
Spolu		-	89.0			
Poland						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	277.2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	- -	195.0-231.0 5.8% -7.2%
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	85.5	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Zľava p.a. Miera kapitalizácie – finál. hodnota	190.4 6.5% 7.5%	- - -
Administratívne priestory	Obstarávacie náklady	0.2	-	-	-	-
Spolu		85.7	277.2			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. dec.2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.dec. 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)						
Hungary						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	9.5	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2	90.8 7.0%	- -
Total		9.5	-			
United Kingdom						
Administratívne priestory	Reziduálna hodnota	281.7	281.8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	619.5 4.75%	694 4.75% - 5.0%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	123.1	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	791.0 4.5%	- -
Spolu		404.8	281.8			
Spolu za segment		874.5	907.3			
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy						
Slovakia						
Administratívne priestory /Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	125.5	153.1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	231.7 6.2% - 6.5%	217.3 6.25% - 6.75%
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	120.5	75.0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	69.8 5.5%	72.0 5.5%
Spolu		246.0	228.1			

Priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájomného (EMRV) teda nájomné na otvorenom trhu za každý priestor (nie nevyhnutne totožné s aktuálnym nájomným) nehnuteľnosti, vrátane príjmu nájomného za kancelárske a maloobchodné priestory a takisto dodatočné príjmy z parkovania, značenia, technológie a iné príjmy, delené m2 prenaja-teľných kancelárií, maloobchodných a skladovacích priestorov.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. dec.2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.dec. 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy (pokračovanie)						
Czech Republic						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	61.8	22.5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	130.4 5.8% - 6.5%	64.8 6.0% - 7.25%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	20.3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	206.2 5.0%	204.0 5.0%
Administratívne priestory	Obstarávacie náklady	-	2.0	-	-	-
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	-	12.2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	24.4 7.0%
Logistika	Obstarávacie náklady	0.2	-	-	-	-
Spolu		62.0	57.0			
Poland						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	431.8	306.5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	261.0 4.8% - 5.8%	296.2 5.24% - 6.0%
Administratívne priestory	Obstarávacie náklady	16.7	12.4	-	-	-
Spolu		448.4	318.9			
United Kingdom						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	-	157.3	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	56.4 4.65%
Administratívne priestory	At cost	57.8	-	-	-	-
Spolu		57.8	157.3			

31 Fair Value Estimation (Continued)

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. dec.2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.dec. 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy (pokračovanie)						
Hungary						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	8.5	Cena v EUR za m2	-	808.0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	105.0	67.1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	90.9 6.0%	95.7 6.25%
Administratívne priestory	Obstarávací náklady	13.3	-	-		
Spolu		118.3	75.6			
Germany						
Administratívne priestory	Obstarávací náklady	92.2	-	-	-	-
Total		92.2	-			
Spolu za segment		1,024.7	836.9			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	29.5	36.0	Cena za 1 m2 v EUR	4.7 – 26.2	4.3 – 26.1
Maloobchod	Obstarávací cena	14.6	0.4	-	-	-
Spolu za segment		44.1	36.4			

31 Fair Value Estimation (Continued)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií, napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávacia metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, iné ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závázky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 2.25 % p.a. (2017: 2.82 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 18. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IFRS 9, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie a finančné investície v reálnej hodnote vykazovanej do zisku alebo straty. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn.19).

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia (pokračovanie)

Pre účely oceňovania k 31. decembru 2017, IAS 39, *Finančné nástroje: Uznatie a oceňovanie*, Skupina klasifikuje finančné aktíva v nasledovných kategóriách: (a) pôžičky a pohľadávky; (b) finančné aktíva dostupné na predaj; (c) finančné aktíva držané do doby splatnosti a (d) finančné aktíva v objektívnej hodnote prostredníctvom zisku a straty ("FVTPL"). Finančné aktíva v objektívnej hodnote prostredníctvom zisku a straty majú dve podskupiny: (i) aktíva označené ako také pri prvotnom uznaní a (ii) aktíva klasifikované ako držané pre obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny ku dňu 31. decembra 2017 patrili do kategórie pôžičky a pohľadávky okrem finančných derivátov ktoré boli klasifikované ako aktíva držané pre obchodovanie. Všetky finančné záväzky Skupiny boli zaúčtované v amortizačných nákladoch okrem finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn.19).

33 Konsolidované štruktúrované subjekty

K 31.decembru 2016 Skupina vlastnila menej než 50 % hlasovacích práv v investičnom fonde HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, podfonde plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, ďalej ako Fond (Pozn. 1). Skupina ovládala tento podfond prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad podfondom a od daného obdobia sa podiel Skupiny na jeho štruktúre vykazuje ako finančná investícia.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. založenej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., všetky štyri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky príjmy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 320,0 mil. PLN, 203 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

34 Udalosti po súvahovom dni

Ku 31. decembru 2018 a ku dňu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky čerpala Skupina 71,3 mil. EUR z nevyčerpaných prostriedkov k 31. decembru 2018 a podpísala nový úver na sumu 350 mil. EUR ktorá zatiaľ nebola čerpaná Skupinou a splatila pôžičku v sume 14 mil. EUR. Skupina takisto vydala novú tranžu dlhopisov v sume 15 mil. EUR.

V januári 2019 bola vyhlásená distribúcia emisného ážia akcionárom v hodnote 27 mil. EUR z čoho bolo 12.3 mil. EUR vyplatených v 1. štvrtroku 2019.

Dňa 5 februára 2019 oznámila Skupina plán spustenia predaja osamotených projektov v Čechách, ktoré nie sú dostatočne veľké na to aby vyhovovali stratégii Skupiny. Skupina bude pokračovať vo vývoji projektu v Čechách v 2. najväčšom meste Brno a takisto v expanzii úspešnej siete co-workingov prevádzkovaných pod značkou HubHub.

Vo februári 2019 ukončila Skupina predaj 100% akciového podielu v dcérskej spoločnosti HB REAVIS Buda Project Kft. Táto dcéra vlastnila budovu BEM Palace v Budapešti, Maďarsko. Účtovná hodnota tohto investičného majetku pri predaji predstavovala 13,3 mil EUR.

Po súvahovom dni nedošlo k nijakým ďalším významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na výklad tejto konsolidovanej závierky.