

HB Reavis Holding S.à.r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2017**

Obsah

SPRÁVA AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZO DŇA 31. DECEMBRA 2017 ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha.....	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	20
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	22
5	Nové účtovné štandardy	22
6	Segmentálna analýza	23
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami.....	36
8	Dlhodobý hmotný majetok	37
9	Investície do nehnuteľností.....	39
10	Spoločné podniky	40
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky	40
12	Ostatný dlhodobý majetok	40
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	41
14	Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky	44
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj.....	44
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	45
17	Základné imanie a emisné ážio	46
18	Úvery a pôžičky	46
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	49
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	49
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	50
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	50
23	Zamestnanecké pôžitky.....	50
24	Prevádzkové výnosy a náklady	51
25	Predaje dcérskych spoločností	52
26	Daň z príjmov	54
27	Kurzové zisky (+) / straty (-).....	56
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	56
29	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	57
30	Riadenie finančného rizika	57
31	Riadenie kapitálu	62
32	Odhad reálnej hodnoty	63
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	67
34	Konsolidované štruktúrované subjekty	69
35	Udalosti po ukončení vykazovacieho obdobia	69

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
AKTÍVA				
Dlhodobé aktíva				
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	545,6	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	861,8	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	56,2	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	9,5	9,0	11,3
Nehmotný majetok		0,7	0,2	0,4
Finančné investície		1,1		
Pohľadávky a úvery	7,11	11,7	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	26	16,9	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	11,5	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 515,0	1288,1	1509,3
Obežné aktíva				
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	386,5	221,8	430,9
Zásoby		0,6	0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	117,1	67,5	48,4
Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	14	-	221,3	-
Ostatné aktíva		14,2	5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	261,4	308,0	97,8
		393,3	602,4	149,1
Obežné aktíva spolu		779,8	824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 294,8	2112,3	2089,3
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-	-
Emisné ážio	17	494,0	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		711,7	628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2,3	(15,4)	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 194,1	1136,2	1099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		1,6	0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 195,7	1136,7	1100,3
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	18	598,9	564,9	486,0
Odložený daňový záväzok	26	69,9	69,9	88,5
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	7, 19	10,3	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		679,1	639,6	586,3
Krátkodobé záväzky				
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	239,0	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	18	82,1	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	91,1	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	19	7,8	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov		-	6,2	8,7
		181,0	222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		420,0	336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		1 099,1	975,6	989,0
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2 294,8	2112,3	2089,3

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola dňa 16. apríla 2018 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S. à r. l. členmi jej predstavenstva.

Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

zostavený podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení, v akom ich prijala EÚ

v mil. EUR	Pozn.	2017	2016	2015
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	60,6	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(21,9)	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		38,7	46,1	44,6
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	95,2	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	7,1	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	25,8	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	-	-	1,1
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22,25	-	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	9,1	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	85,5	114,9	37,2
Stavebné služby	14	(78,7)	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	23	(27,8)	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty		(0,2)	(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia		(1,8)	(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(54,8)	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk		98,1	235,3	302,5
Výnosové úroky	7	-	0,6	1,2
Nákladové úroky		(24,4)	(31,2)	(23,6)
Kurzové zisky (+) /straty (-), netto	27	14,6	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	25	-	-	5,3
		8,3	(18,0)	-
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		-	-	2,2
Ostatné finančné výnosy				
Ostatné finančné náklady		(2,8)	(5,6)	(5,1)
Finančné náklady netto		(4,3)	(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením		93,8	139,9	287,5
Splatná daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	26	3,5	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	26	(14,1)	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)		(10,6)	(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za rok		83,2	107,5	239,4
Ostatný súhrnný zisk(strata)				
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>				
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2,3	13,7	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	25, 27	(0,4)	13,9	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>				
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		-	-	3,8
Ostatný súhrnný zisk spolu		13,3	(22,3)	5,2
Súhrnný zisk za rok spolu		96,5	85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:				
- vlastníkov Spoločnosti		83,2	107,5	239,4
Zisk za rok		83,2	107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:				
- vlastníkov Spoločnosti		96,5	85,2	244,6
Celkový súhrnný zisk za rok		96,5	85,2	244,6

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 2015		-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	25	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1,099,7	0,6	1,100,3
Zisk za rok		-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016		-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1136,2	0,5	1 136,7
Zisk za rok		-	-	83,2	-	-	83,2	-	83,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	13,3	-	13,3	-	13,3
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	83,2	13,3	-	96,5	-	96,5
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(38,6)	-	-	-	(38,6)	-	(38,6)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	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

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2017	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti				
Zisk pred zdanením		93,8	139,9	287,5
Úpravy o:				
Odpisy a amortizáciu	8	1,8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(95,2)	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(25,8)	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		(7,1)	0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-	-	(5,3)
Výnosové úroky		-	(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky		24,4	31,2	23,6
Nerealizované kurzové (zisky) /straty	27	(16,5)	35,9	(4,9)
Nerealizované (zisky) / straty z finančných derivátov		(2,6)	6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		(27,2)	23,3	13,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:				
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		169,8	(17,4)	(22,4)
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		5,6	3,1	15,8
Zvýšenie / (Zníženie) splatných daní		-	(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky		148,2	8,2	7,0
Zaplatené úroky		(16,9)	(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky		-	0,6	1,2
Zaplatená daň z príjmov		(0,7)	(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		130,6	(12,3)	(8,9)
Peňažné toky z investičnej činnosti				
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(2,8)	(1,4)	(10,5)
Nákup investičného majetku		(300,4)	(75,0)	(40,0)
Zaplatené preddavky a predbežné platby		-	(1,0)	-
Investície do spoločných podnikov		(2,6)	1,0	(21,6)
Pôžičky poskytnuté spriazneným stranám	13	(36,3)	(0,1)	(0,5)
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom		(137,1)	(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investičného majetku		-	302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spol., znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	25	23,4	171,8	63,2
Únik čistých peňažných prostriedkov pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou	25	(27,0)	-	-
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriaz. stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	25	-	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie		-	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami		-	-	5,3
Príjmy z predaja finančných investícií		17,4	-	-
Viazané peňažné prostriedky		1,0	(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(464,4)	197,6	(214,5)
Peňažné toky z finančnej činnosti				
Príjmy z úverov a pôžičiek		541,2	348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(213,9)	(285,5)	(151,9)
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	25	-	-	(35,1)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(29,8)	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		297,5	14,4	185,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(36,3)	199,7	(37,5)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		313,2	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		276,9	313,2	113,5
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:				
- viazané peňažné prostriedky	16	2,2	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(17,7)	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	16	261,4	308,0	97,8

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 2017 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („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 súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxembourg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à.r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola 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, 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. Skupina zrealizovala svoju najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to akvizíciu investície One Waterloo v Londýne, v prominentnej lokalite South Bank v blízkosti stanice Waterloo. Pre projekt je udelené platné povolenie na výstavbu 96k m² plochy s administratívnymi a obytnými priestormi s plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 1,35 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 lukratívnu nehnuteľnosť Mercuria v Prahe (Česká republika), so zámerom prestavby plánu v priebehu rokov 2019-2021, s plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 49,8 mil. EUR. V decembri 2017 si Skupina zabezpečila pozemok v meste Lodz, v Poľsku; zámerom Skupiny je po ukončení akvizície v roku 2018 obsiahnuť takmer 47k m² administratívnej plochy s výslednou plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 106 mil. EUR. V druhej polovici roku 2017 boli dokončené dva projekty: West Station Business Center II vo Varšave a 33 Central v Londýne. V roku 2016, Skupina otvorila Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark v Hradec Králové (Česká republika). Ku dňu vypracovania tejto konsolidovanej účtovnej závierky prebiehala výstavba projektov 20 Farringdon Street a Cooper & Southwark, oba v Londýne (Spojené Kráľovstvo), Burakowska vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower, Nivy Tower a Stanica Nivy v Bratislave (Slovensko) a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). Skupina odpredala dva projekty v decembri 2017, Lovosice, posledný zvyšný logistický projekt v Českej republike a okrem toho úspešne ukončila odpredaj a odovzdala projekt 33 Central v Spojenom Kráľovstve spoločnosti Wells Fargo.

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. Investičný fond *HB Reavis Real Estate Investment Fund* (do 27. apríla 2017 ako 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.) v súlade s platnou legislatívou Luxemburska a je zapísaný ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (*société d'investissement à capital fixe*) v znení článkov 72-3 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení jeho neskorších úprav (ďalej len ako „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 Zákona z roku 1915 a zákona zo 17. decembra 2010 ktorý sa vzťahuje na podniky kolektívneho investovania, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „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 s ID spisu R.C.S. Luxembourg 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 spustil činnosť svojho prvého podfonde *HB Reavis CE REIF* (ďalej ako „Podfond A“ alebo „CE REIF“). Druhý podfond, *HB Reavis Global REIF* (ďalej len „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 veľkovevodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

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 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. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. V roku 2017 Skupina stratila kontrolu nad Podfondom A (Pozn. 25).

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

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 sústreďí 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 strategicknej 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 sa okrem toho zúčastňuje na realizácii výstavby nehnuteľností 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. 30. Ocenenie 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 Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Ku dňu 31. Decembra 2017 mala Skupina svoje zastúpenie (kancelárie) v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Berlíne a Istanbuli.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak. Pre komparatívne obdobia sa vykonali menšie úpravy pre objasnenie zverejnených informácií.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo – International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2017.

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 desatinné 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 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.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS v znení schválenom EÚ 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.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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. 32).

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:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
1	HB Reavis Holding S.à.r.l. (<i>materská spoločnosť</i>)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (<i>do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF</i>) ⁶	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l. ⁵	EUR	Luxembursko	-	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l. ⁵	EUR	Luxembursko	-	100
5	HB Reavis Investment Management S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	TWENTY House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	GBC A S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
9	GBC B S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
11	GBC C S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
12	Gdanski C SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
13	GBC D S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
14	Gdanski D SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
15	Tamino Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
16	Tamino Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
17	PaminaManagmentS.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
18	Pamina Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
19	Hetman Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
20	Hetman Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
21	Varso 1 Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
22	Varso 1 Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
23	Varso 2 Management S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
24	Varso 2 Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
25	Varso Tower Management S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
26	EIGHT House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
27	SIXTYFIVE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
28	THIRTYFIVE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
29	ONE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
30	HBR CE REIF LUX 3 S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
31	HBR CE REIF LUX 4 S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
32	P14 S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
33	Postepu 14 SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
34	HubHub Luxembourg S.à.r.l. (pôvodne Tribazu S.à.r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
35	SRE Waterloo Properties S.à.r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
36	HB Reavis DE1 S.à.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
37	THREE House S.à.r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
38	HB Reavis DE2 S.à.r.l. (pôvodne TWO House S.à.r.l.) ¹	GBP	Luxembursko	100	-
39	Evolution Building Technologies S.à.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
40	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
41	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
42	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
43	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
44	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
45	Twin City Holding N.V. ¹	EUR	Holandsko	100	-
46	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
47	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
48	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
49	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
50	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
51	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
52	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
53	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
54	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
55	10 Leake Street Ltd1	GBP	UK	100	-
56	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd1	GBP	UK	100	-
57	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd1	GBP	UK	100	-
58	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd1	GBP	UK	100	-
59	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd1	GBP	UK	100	-
60	Elizabeth Property Holdings Ltd1	GBP	UK	100	-
61	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
62	Waterloo Trustee Ltd1	GBP	Jersey	100	-
63	The Waterloo Properties Unit Trust1	GBP	Jersey	100	-
64	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
65	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
66	HB Reavis Hungary Szolgáltatón Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
67	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
68	AGORA Budapest Kft. (pôvodne HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
69	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
70	AGORA HUB Kft.1	HUF	Maďarsko	100	-
71	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
72	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
73	LUGO, s.r.o.3	EUR	Slovensko	-	100
74	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
78	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
79	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
81	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
82	UNI - CC a. s.5	EUR	Slovensko	-	100
83	Logistické centrum Trnavas.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
85	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
92	CBC I - II a. s.5	EUR	Slovensko	-	100
93	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

100	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
-----	-------------------------------	-----	-----------	-----	-----

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
101	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
105	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
109	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
110	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
111	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
113	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
114	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
115	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
116	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
117	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
118	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
119	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
120	HubHub Slovakia s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
121	Smart City Bridge s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
122	Smart City Eko s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
123	Smart City Link s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
124	Smart City Office s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
125	Smart City Parking s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
126	Smart City Petržalka s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
127	Nivy Tower s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
128	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
129	Twin City Infrastructure s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
130	Smart City Office I s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
131	Smart City Office II s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
132	Smart City Office III s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
133	Smart City Office IV s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
134	Smart City Office V s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
135	Smart City Office VI s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
136	StanicaNivy s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
137	Bus Station Services s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
138	Evolution Building Technologies a.s.1	EUR	Slovensko	100	-
139	Smart City Office VII s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
140	LUGO, s.r.o.3	EUR	Slovensko	100	-
141	SPV Vištuk s. r. o.3	EUR	Slovensko	100	-
142	ALISTON Finance V s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
143	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
145	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
146	AUPARK Hradec Králové, a.s.5	CZK	Česká rep.	-	100
147	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
148	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.3	CZK	Česká rep.	-	100
149	AUPARK Karvinás.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
151	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
152	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
153	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
155	HYPARKOS, s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
156	MALVIS s.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
157	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
158	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
159	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
160	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
161	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
162	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
163	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
164	Real Estate Metronoms.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
165	Combar, s.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
166	Phibells.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
167	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100

168	PARIDES Plzeň, a.s. ³	CZK	Česká rep.	-	100
-----	----------------------------------	-----	------------	---	-----

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
169	PARIDES Ostrava, a.s. ³	CZK	Česká rep.	-	100
170	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
171	Aupark Hradec KrálovéBidco s.r.o. ⁵	CZK	Česká rep.	-	100
172	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
173	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
174	HubHub Czech Republic, s.r.o. (pôvodne RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
175	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
176	Radlice Real Estate, s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	75	-
177	HB Reavis IZ s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
178	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	CHM1 Sp. z o. o. ³	PLN	Poľsko	100	100
180	CHM2 Sp. z o. o. ³	PLN	Poľsko	100	100
181	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
182	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
183	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX 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	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100
193	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
194	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
195	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	PLN	Poľsko	-	100
196	HB Reavis JV SpółkaAkcyjna	PLN	Poľsko	100	100
197	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
198	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
199	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
200	HubHub Poland Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
201	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
202	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
203	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
204	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
205	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
206	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
207	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
208	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
209	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
210	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
211	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
212	Mocoloco Sp. z o.o.(pôvodne Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
213	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
214	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
215	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
216	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
217	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
218	Property Hetman Sp. Z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k)	PLN	Poľsko	100	100
219	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k ⁴	PLN	Poľsko	-	100
220	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k ⁴	PLN	Poľsko	-	100
221	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
222	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
223	Jerome Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
224	Jesmond Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
225	Joppa Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
226	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
227	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
228	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
229	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
230	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100

231	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
232	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
233	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
234	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
235	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
236	Brookline Investments sp. Z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
237	Emmet Investments sp. Z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
238	Elizabeth House GP LLC ¹	GBP	US	100	-
239	Elizabeth House Limited Partnership ¹	GBP	US	100	-
240	HB Reavis Germany GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
241	HB Reavis Construction Germany GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
242	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
243	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
244	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
245	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (former Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina zriadila / získala v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017

² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017 (pozri Poznámku č. 25)

³ Spoločnosti, ktoré boli predmetom fúzií alebo operácií spin-off a následne premenované v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017.

⁴ Spoločnosti, ktoré boli zrušené v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017

⁵ Spoločnosti dekonsolidované ku dňu 1.1.2017 ako súčasť Podfondu CE REIF z dôvodu straty kontroly

⁶ V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad investičným fondom HB REAVIS CE Real Estate, podfondom plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis.

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizíčná 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.

Vnútrogrupinové 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.

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia 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.

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 upravia 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 kúpnou 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.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

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, 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.

Obstarávacia cena. Obstarávacia 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 priradzuje 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. 2.7).

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

2.5. Investície do nehnuteľností (Investičný majetok)

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

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia 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 transakčných 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 prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúce kapitálové výdavky sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre agentúru, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť 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 odúčtujú pri predaji alebo ak sa preklasifikovali na majetok držaný na predaj.

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.

2.6. 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:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 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 predajť,
- 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 zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančný majetok. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. 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.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla prevažnú časť rizík a výhod vyplývajúcich z vlastníctva.

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok. 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.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty, pokiaľ sa aktívum neúčtuje v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu, nakoľko reálna hodnota už odzrkadľuje riziko pochybenia protistranou. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

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 odúčtuje, 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.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok uspokojený, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov). Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, 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. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

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.

2.9. Leasing (pokračovanie)

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.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)

O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázaní 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 vyrovnaní odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

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.

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. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť. Ak je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

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

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. 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.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vyказuje 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.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

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

2.17. Rezervy

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

2.18. Neisté daňové pozície

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

2.19. Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 24.

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

2.20. Zamestnanecké pôžitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú 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 požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy pre zisk a stratu v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Ostatné prevádzkové náklady

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

2.23. 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.

2.23 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj (pokračovanie)

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 reklasifikácia, 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.

2.24. 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 88,7 % investícií do nehnuteľností (31. december 2016: 99,6 %) 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 realitných maklérov alebo odhadov vedenia (ktoré vychádzajú z nákupnej ceny uvedenej v zmluve o budúcej zmluve). 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 32 poznámok.

Hlavné predpoklady a dopad, ktorý by pri ich naplnení mali rozumne očakávateľné potenciálne zmeny v Spojenom Kráľovstve na celkové ocenenie boli stanovené 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 investičného majetku o 25,7 mil. EUR (2016: 5,0 mil. EUR, 2015: 5,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 3,3% do 4,7% alebo 3.75% v priemere (2016: od 4,5% do 4,75% alebo v priemere 4.6%, 2015: 4,5%). Pri zvýšení / znížení miery kapitalizácie o 25 základných bodov by bola účtovná hodnota investičného majetku o 12 mil. EUR nižšia alebo o 13 mil. EUR vyššia (2016: o 5,9 mil. EUR nižšia alebo o 6,6 mil. EUR vyššia, 2015: o 14,6 mil. EUR nižšia alebo o 16,3 mil. EUR vyššia). Nedávno nadobudnutý majetok v Londýne určený na prestavbu nie je zahrnutý do výpočtu citlivosti pre rok 2017.

Hlavné predpoklady a dopad, ktorý by pri ich naplnení mali rozumne očakávateľné potenciálne zmeny v regióne EHS na celkové ocenenie boli stanovené nasledovne:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 31,9 mil. EUR (2016: 31,0 mil. EUR, 2015: 28,0 mil. EUR).

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

- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 5 % do 8,50 %, resp. v priemere 6,2 % (2016: 5,50 % až 8,50 %, resp. v priemere 6,6 %, od 5,9% do 9%, alebo 6,87% v priemere). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 17,9 mil. EUR, resp. o 19,4 mil. EUR vyššia (2016: o 47 mil. EUR nižšia, resp. o 50,7 mil. EUR vyššia, 2015: o 56 mil. EUR nižšia alebo o 60,1 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.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnaní). Vedenie sa domnieva, že jeho daňové pozície sú obhájitelné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

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 drží je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

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, odmietať 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 prenajímaní a predaji nehnuteľnosti 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 uhradený 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 zvážilo 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 Skupiny zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. V decembri 2017 Skupina zakončila transakciu odovzdaním projektu 33 Central v Spojenom Kráľovstve spoločnosti Wells Fargo. Skupina vykázala úhrnné príjmy zo zákazky vo výške 86,2 mil EUR počas doby do momentu ukončenia transakcie.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas jej vykazovacieho obdobia začínajúceho 1. januára 2017:

- Vykázanie odloženej daňovej pohľadávky za nerealizované straty – Novely k IAS 12 (vydané 19. januára 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).
- Iniciatíva vo zverejňovaní – Novely k IAS 7 (vydané 29. januára 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).
- Ročné vylepšenia k IFRS 2014-2016 – novely k IFRS 12 (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).

Hore uvedené novelizácie nemali významný vplyv na Skupinu. Ostatné normy s účinnosťou od 1. januára 2017 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Subjekt očakáva, že opravné položky k znehodnoteniu majetku vo vzťahu k pohľadávkam sa zvýšia po prijatí IFRS 9, pretože norma zavádza nový model oceňovania strát zo znehodnotenia – model očakávaných strát z úverov (ECL). Uplatnením týchto nových pravidiel bude musieť Skupina zaúčtovať okamžitú stratu rovnajúcu sa hodnote straty očakávanej počas celej životnosti pri úvodnom ocenení svojich pohľadávok z obchodných vzťahov, ktoré nie sú po splatnosti a znehodnotené úverom. Na základe analýzy finančného majetku a finančných záväzkov Skupiny k 31. decembru 2017 a na základe skutočností, okolností, rozsahu, objemu a metodológie existujúcich v daný deň očakáva vedenie Skupiny ich dopad od 1. januára 2018 v oblasti opravné položky k znehodnoteniu majetku proti pohľadávkam z obchodného styku, iným pohľadávkam a peňažných prostriedkov v banke. Očakávaný príjem nie je významný.

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vratky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv so zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosť plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkmi. Skupina vyhodnotila, že nová norma nemá významný dopad na jej účtovné závierky.

Novely k IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 12. apríla 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni). Novely nemajú za následok zmenu základných princípov Normy. Ich účelom je objasniť spôsob aplikácie týchto princípov. Novely objasňujú, ako identifikovať povinnosť zmluvného plnenia (prísľub previesť tovar alebo službu na zákazníka); ako určiť, či je spoločnosť principal / hlavný poskytovateľ (poskytovateľ tovarov alebo služieb) alebo sprostredkovateľom (povinným zabezpečiť poskytnutie tovaru alebo služby); a ako určiť, či sa má výnos z udelenia licencie vykazovať ku konkrétnemu momentu alebo priebežne. Okrem týchto objasnení novely zahŕňajú dve dodatočné úľavy na zníženie nákladov a zjednodušenie procesu pri prvotnej aplikácii novej Normy spoločnosťou. Spoločnosť vyhodnotila, že nový štandard nebude mať zásadný vplyv na jej účtovnú závierku.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo po tomto dni). 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. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Dlhodobé finančné investície v pridružených a spoločných podnikoch – Novely k IAS 28 (vydané 12. októbra 2017 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni). Novely objasňujú, že účtovné jednotky by mali aplikovať štandard IFRS 9 na dlhodobé úvery, prioritné akcie a podobné nástroje tvoriace súčasť čistej investície do podniku s metódou vlastného imania pred tým, ako znížia takúto účtovnú hodnotu o podiel na strate vykázaný podnikom, do ktorého sa investovalo prevyšujúci objem podielu investora na kmeňových akciách. Spoločnosť vyhodnotila, že nový štandard nebude mať zásadný vplyv na jej účtovnú závierku.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

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

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). *Európska únia tento štandard neschválila.
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce v deň alebo po dni určenom IASB). * Schválenie zo strany EÚ bolo odsunuté do momentu, kedy IASB určí deň účinnosti novely.
- Novely IFRS 2, Platby podľa podielu* (vydaná 20. júna 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Uplatnenie Finančných nástrojov IFRS 9 s Poistnými zmluvami IFRS 4 - novely IFRS 4* (vydané 12. septembra 2016 a účinné, v závislosti od uplatneného prístupu, pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni subjektmi, ktoré sa rozhodnú pre možnosť dočasnej výnimky, alebo ak subjekt najprv uplatní IFRS 9 pre subjekty, ktoré sa rozhodli pre prístup prekrytím – „*overlay*“).
- Medziročné novelizácie IFRS pre cyklus 2014-2016 (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 pre novely IFRS 12, a so začiatkom 1. januára 2018 pre novely IFRS 1 a IAS 28).
- IFRIC 22 – Transakcie v cudzej mene a preddavkové platby* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Prevody investícií do nehnuteľností - novely IAS 40* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- 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).
- 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 účtovať poistné zmluvy pomocou zavedených postupov..
- Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou – Novely k IFRS 9 (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov v cykle IFRS 2015-2017 – novely k IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. decembra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).

* Tieto nové 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.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* 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 *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu *Správa majetku*.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Riadenie 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 ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

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, aktuálne vynakladané stavebné náklady a harmonogramy dodávok, ako aj 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. Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(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 energiu 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.

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnutel'- nosti vo výstavbe	Nehnu- tel'nosti v príprave	Riadenie in- vestícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo-ko- vané	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									
		7,1	-	-	-	-	-	-	7,1
Zisk (+) / strata (-) z precenenia 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)
Poplatky za správu investícií									
		-	-	-	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	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný majetok	9								
- kancelárske priestory		425,0	482,7	260,4	120,6	-	-	-	1 288,7
- maloobchod		-	75,0	-	-	7,9	-	-	82,9
- priemysel		-	0,1	-	-	35,7	-	-	35,8
- Inv. majetok držaný na predaj	15	330,2	-	19,9	-	-	-	-	350,1
Investície do spoloč. podnikov	10	56,2	-	-	-	-	-	-	56,2
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	16,9	16,9
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	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)
- zahrnuté ako držané na predaj	15	(212,0)	-	-	-	-	-	-	(212,0)
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	(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)
Čistá hodnota majetku segmentu		476,6	168,2	229,2	57,1	43,6	261,4	(40,4)	1 195,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	280,4	-	21,1	-	-	-	-	301,5
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľností	9	23,6	80,8	25,9	-	6,8	-	-	137,1
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		27,1	-	-	-	-	-	-	27,1
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	37,3	-	-	-	-	-	37,3
Investície spolu		331,1	118,1	47,0	-	6,8	-	-	503,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(31,1)	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(216,0)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(31,1)	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(216,0)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	28,3	11,0	14,2	-	7,1	-	-	60,6
Priame prevádzkové náklady	21	(14,1)	(2,2)	(4,3)	-	(1,3)	-	-	(21,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		14,2	8,8	9,9	-	5,8	-	-	38,7
Zisk z preценenia	9	43,4	0,7	24,2	19,5	7,4	-	-	95,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	7,0	-	-	-	-	-
Nákladové úroky		(12,5)	(3,7)	(7,0)	(0,3)	(0,9)	-	-	(24,4)
Poplatky za správu investícií		-	-	-	-	-	1,5	-	1,5
Ostatné (náklady) / výnosy		2,8	(5,0)	(2,4)	(3,6)	(10,0)	(5,9)	(0,2)	(24,3)
Zisk pred zdanením		48,0	0,8	31,7	15,6	2,3	(4,4)	(0,2)	93,8
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	192,1	-	71,7	-	281,8	-	-	545,6
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	263,8	37,6	322,3	80,4	157,7	-	-	861,8
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	53,8	-	-	-	-	56,2
Ostatný dlhodobý majetok		12,9	3,2	20,7	1,2	10,9	1,4	1,1	51,4
Dlhodobý majetok spolu		471,2	40,8	468,5	81,6	450,4	1,4	1,1	1 515,0
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	64,3	111,9	210,3	-	-	-	-	386,5
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		535,5	152,7	678,8	81,6	450,4	1,4	1,1	1 901,5
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	28,3	1,5	23,3	3,0	112,7	92,6	-	261,4
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	131,9	131,9
Majetok spolu		563,8	154,2	702,1	84,6	563,1	94,0	133,0	2 294,8
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(348,3)	(62,0)	(138,4)	(5,2)	(45,0)	-	-	(598,9)
- krátkodobé		(46,8)	(0,3)	(18,9)	(1,9)	-	(14,2)	-	(82,1)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		(42,8)	(56,9)	(139,3)	-	-	-	-	(239,0)
Odložená daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(109,2)	(109,2)
Závazky spolu		(437,9)	(119,2)	(296,6)	(7,1)	(45,0)	(14,2)	(179,1)	(1 099,1)
Hodnota čistého majetku segmentu		125,9	35,0	405,5	77,5	518,1	79,8	(46,1)	1 195,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	12,9	8,2	-	280,4	-	-	301,5
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	49,2	4,1	28,2	12,0	43,6	-	-	137,1
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	27,1	-	-	-	-	27,1
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	37,3	-	-	37,3
Investície spolu		49,2	17,0	63,5	12,0	361,3	-	-	503,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(102,6)	(113,4)	-	-	-	-	-	(216,0)
Predaje spolu		(102,6)	(113,4)	-	-	-	-	-	(216,0)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2016 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		31,9	1,0	1,7	19,6	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	2,4	4,8	-	-	-	7,2
- priemyselné		6,0	-	-	2,0	0,2	-	-	8,2
	20	37,9	1,0	4,1	26,4	0,2	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(10,9)	(0,5)	(1,1)	(4,5)	-	-	-	(17,0)
- maloobchodné		-	-	(1,3)	(2,9)	-	-	-	(4,2)
- priemyselné		(1,4)	-	-	(0,7)	(0,2)	-	-	(2,3)
	21	(12,3)	(0,5)	(2,4)	(8,1)	(0,2)	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,6	0,5	1,7	18,3	-	-	-	46,1
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		38,7	15,3	82,2	0,7	-	-	-	136,9
- maloobchodné		-	16,9	15,6	6,9	-	-	-	39,4
- priemyselné		1,5	-	(0,2)	(2,0)	(1,1)	-	-	(1,8)
Medzisúččet	9	40,2	32,2	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		(0,1)	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,3)
Zisk / (strata) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		40,1	32,0	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,2
Nákladové úroky		(11,2)	(6,2)	(3,0)	(9,4)	-	-	(1,4)	(31,2)
Ostatné (náklady) / výnosy		(1,4)	29,5	(10,5)	(1,2)	(1,7)	(0,9)	(63,0)	(49,2)
Zisk pred zdanením		53,1	55,8	85,8	13,3	(2,8)	(0,9)	(64,4)	139,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné Prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný majetok	9								
- administratívne priestory		264,1	136,9	401,0	220,1	-	-	-	1022,1
- maloobchod		-	-	66,7	81,0	0,1	-	-	147,8
- priemysel		-	-	1,5	-	33,2	-	-	34,7
- Inv. majetok držaný na predaj	15	220,1	-	1,7	-	-	-	-	221,8
Investície do spoloč. podnikov	10	29,1	17,4	-	-	-	-	-	46,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	4,4	4,4
Pohľadávky voči zákazníkom za práce	14	-	221,3	-	-	-	-	-	221,3
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	308,0	105,7	413,7
Majetok spolu		513,3	375,6	470,9	301,1	33,3	308,0	110,1	2 112,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(155,2)	(132,9)	(36,7)	(235,1)	-	-	(5,0)	(564,9)
- krátkodobé	7, 18	(13,2)	(33,3)	(2,8)	(7,6)	-	-	(34,4)	(91,3)
- zahrnuté ako držané na predaj	15	(108,9)	-	(4,9)	-	-	-	-	(113,8)
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Záväzky spolu		(277,3)	(166,2)	(44,4)	(242,7)	-	-	(245,0)	(975,6)
Čistá hodnota majetku segmentu		236,0	209,4	426,5	58,4	33,3	308,0	(134,9)	1 136,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená 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
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	53,9	21,1	-	-	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	28,6	138,8	10,7	1,3	-	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoloč. podnikmi		-	42,6	-	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so zákazkovými prácami		-	22,9	-	-	-	-	-	22,9
Investície spolu		28,6	258,2	31,8	1,3	-	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	35,5	10,9	21,9	0,6	0,7	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady	21	(13,1)	(3,1)	(7,0)	(0,3)	-	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,4	7,8	14,9	0,3	0,7	-	-	46,1
Zisk z precenenia	9	30,5	44,5	107,8	1,6	(9,9)	-	-	174,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,3)
Nákladové úroky		(9,0)	(4,7)	(9,9)	(1,4)	-	(6,2)	-	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(12,2)	(6,4)	6,1	(1,7)	28,5	(22,3)	(41,2)	(49,2)
Zisk pred zdanením		31,6	41,2	118,7	(1,2)	19,3	(28,5)	(41,2)	139,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	336,5	156,7	71,9	-	-	-	-	565,1
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	189,8	40,3	244,3	49,1	116,0	-	-	639,5
Investície do spoločných podnikov	10	2,3	-	44,2	-	-	-	-	46,5
Ostatný dlhodobý majetok		9,9	2,5	15,7	0,3	3,1	5,5	-	37,0
Dlhodobý majetok spolu		538,5	199,5	376,1	49,4	119,1	5,5	-	1 288,1
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	-	35,6	186,2	-	-	-	-	221,8
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		538,5	235,1	562,3	49,4	119,1	5,5	-	1 509,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	80,1	12,8	58,6	0,5	11,8	144,2	-	308,0
Pohľadávky od zákazníkov za zmluvné práce		-	-	-	-	221,3	-	-	221,3
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	73,1	73,1
Majetok spolu		618,6	247,9	620,9	49,9	352,2	149,7	73,1	2 112,3
Úvery a pôžičky - dlhodobé	18	(361,0)	(137,1)	(59,8)	(7,0)	-	-	-	(564,9)
- krátkodobé		(43,4)	(5,2)	(40,3)	(2,4)	-	-	-	(91,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		-	(22,1)	(91,7)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť (daň z príjmu)		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Závazky spolu		(404,4)	(164,4)	(191,8)	(9,4)	-	-	(205,6)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		214,2	83,5	429,1	40,5	352,2	149,7	(132,5)	1 136,7
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	2,5	3,7	3,0	11,9	53,9	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	55,5	44,0	25,0	5,6	49,3	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoloč., podnikmi		-	-	42,6	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	22,9	-	-	22,9
Investície spolu		58,0	47,7	70,6	17,5	126,1	-	-	319,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kova né	Spolu
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)
Predaje spolu		(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 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		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	20	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(12,8)	(0,9)	(1,0)	(2,1)	-	-	-	(16,8)
- maloobchodné		(1,6)	-	(0,5)	(1,2)	-	-	-	(3,3)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(1,0)	(0,1)	-	-	(2,8)
	21	(16,1)	(0,9)	(1,5)	(4,3)	(0,1)	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,8	(0,4)	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	(3,0)	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		(8,7)	-	(3,1)	1,0	1,9	-	-	(8,9)
Medzisúčet	9	19,2	199,7	44,2	(1,8)	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	12,5	-	-	(0,3)	-	-	12,4
Zisk / (strata) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		19,4	212,2	44,2	(1,8)	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky		(8,0)	(4,1)	(3,8)	(6,9)	(0,4)	-	(0,4)	(23,6)
Ostatné (náklady) / výnosy		(8,5)	(7,4)	(13,7)	(2,3)	(0,5)	0,8	22,5	(9,1)
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 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
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	15	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Investície do spol. podnikov	10	4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(201,4)	(79,4)	(77,6)	(127,2)	(0,4)	-	-	(486,0)
- krátkodobé	7, 18	(7,2)	(1,3)	(1,0)	(2,7)	-	-	(45,0)	(57,2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(239,8)	-	-	-	-	-	-	(239,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(88,5)	(88,5)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(117,5)	(117,5)
Záväzky spolu		(448,4)	(80,7)	(78,6)	(129,9)	(0,4)	-	(251,0)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	(124,3)	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená 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
Kúpa investícií do nehuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehuteľností	9, 25	(211,7)	-	(1,1)	-	(1,1)	-	-	(213,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)
Predaje spolu		(211,7)	-	(1,1)	-	(1,5)	-	-	(214,3)

[illegible]

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.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 18 senior manažérov (2016: 13, 2015: 14). 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 2017, je uvedený nižšie:

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)	12,0	0,3	64,8	77,1
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)
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)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 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)	-	(1,8)	-	(1,8)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Kurzové zisky upravené o straty	(0,1)	-	(1,0)	(1,1)
Ostatné finančné príjmy	0,2	-	-	0,2

K 31. decembru 2016 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)	4,4	0,6	38,3	43,3
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,7	0,5	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(2,1)	(12,7)	(15,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	3,1	-	-	3,1
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,0	54,7	58,7
Výnosy z prenájmu	1,6	-	-	1,6
Náklady spojené s prenájomom	(0,6)	-	-	(0,6)
Ostatné služby	(1,6)	(1,2)	-	(2,8)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy a mzdy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	0,1	0,1	0,2

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

K 31. decembru 2015 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)	4,2	1,6	15,1	20,9
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,2	-	2,6	3,8
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	3,7	3,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(1,0)	(17,4)	(19,5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,8)	-	-	(0,8)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	(1,2)	(1,1)	-	(2,3)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,8)	-	(2,8)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

Akcionár Skupiny sa zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny v rámci programu vyplácania podielov na zisku sumu, ktorej výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Čiastky vzniknutá alebo uhradená vo vzťahu k rokom 2015, 2016 a/alebo 2017 nepredstavujú významnú sumu v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2017 sumu 0,7 mil. EUR (2016: 0,7 mil. EUR, 2015: 0,9 mil. EUR).

K 31. decembru 2017 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (2016: 0 EUR, 2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2017, 2016 a 2015, sú popísané v bode 17.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 25.

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 2015					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9,9	9,9
Zhodnotenie vlastných nehnuteľností pred prevodom do IN	3,8	-	-	-	3,8
Presun do IN - vlastné kancelárie	(4,4)	-	-	-	(4,4)
Presun do IN – iné	(8,2)	-	-	-	(8,2)
Presun z IN – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	(9,7)	-
Úbytky	(0,3)	-	(23,0)	-	(23,3)
Rozsah odpisov	(1,1)	(0,7)	(2,4)	-	(4,2)
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	(7,3)	(4,2)	(24,9)	-	(36,4)
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
Rok ukončený 31. decembra 2016					
Prírastky	-	-	-	1,7	1,7
Presuny	0,7	0,4	0,8	(1,9)	-
Úbytky	(2,3)	-	(0,3)	-	(2,6)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(0,7)	-	(1,4)
Konečná zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
31. december 2016					
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
31. 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

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2017 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom) (2016: nula, 2015: nula). K 31. decembru 2017 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 5,3 mil. EUR (31. December 2016: 4,3 mil. EUR, 31. december 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2017		2016		2015	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1.januáru	639,5	565,1	853,4	570,3	634,3	725,0
Akvizície investícií do nehnuteľností	134,6	280,4	224,5	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	23,6	-	30,0	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	-	-	(297,0)	297,0	(231,4)	231,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	-	-	8,2	4,4
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn.8)	-	(0,9)	-	-	(4,7)	(3,4)
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 15)	(18,3)	(158,2)	(1,7)	(202,3)	(1,3)	(391,2)
Presuny do finančných investícií z dôvodu straty kontroly (Pozn.25)	-	(183,7)	-	-	-	-
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 10)	-	-	(216,6)	-	-	-
Predaje	(1,0)	-	(5,7)	(165,3)	(1,1)	(45,1)
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	-	-	37,1	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu	94,4	0,8	91,6	45,8	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	12,6	18,5	(46,1)	(10,4)	7,2	1,9
Reálna hodnota k 31.decembru	861,8	545,6	639,5	565,1	853,4	570,3

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2017 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 9,1 mil. EUR (2016: 10,6 mil. EUR, 2015: 12,2 mil. EUR).

K 31. decembru 2017 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 493,5 mil. EUR (31.december 2016: 852,1 mil. EUR, 31. december 2015: 925,0 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.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Získané ocenenia		1 780,6	1 428,3	1 857,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(5,7)	(4,6)	(8,1)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (<i>due diligence</i>) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		8,6	1,0	(10,1)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8,5)	(8,0)	(9,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(176,5)	(212,1)	(406,5)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj v predošlom roku		(191,1)	-	-
Reálna hodnota k 31. decembru		1 407,4	1 204,6	1 423,7

10 Spoločné podniky

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 zmeny v nasledujúcich rokoch.

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

	2017		2016		2015	
	Projekty West Sta- tion 1-2	Ostatné spoločné podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky
<i>v mil. EUR</i>						
Výnosy	2,4	0,6	0,4	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	11,1	0,2	(0,1)	(0,3)	17,5	(0,2)
Krátkodobý majetok	12,6	0,3	18,3	0,5	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	182,2	8,6	128,1	8,6	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	(65,1)	(4,0)	(42,3)	(0,3)	(11,0)	(2,9)
Dlhodobé záväzky	(53,6)	(0,1)	(42,1)	(4,2)	(9,5)	(4,2)
Čisté aktíva príjemcu investície	76,1	4,8	62,0	4,6	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	(22,3)	(2,4)	(17,8)	(2,3)	(17,7)	(2,6)
Investícia do spoločného podniku	53,8	2,4	44,2	2,3	45,9	2,5

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

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december	31. december	31. december
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	10,1	9,5	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	1,0	2,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	-	-	2,6
Pôžičky tretím stranám		0,6	0,6	0,7
Pohľadávky a pôžičky spolu		11,7	12,3	13,5

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

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 10,1 mil. EUR (31.december 2016: 9,5 mil. EUR, 31.december 2015: 9,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – vid' Pozn. 2.9 a 2.19. 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) K 31. decembru 2017 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 1,0 mil. EUR (31. december 2016: 2,2 mil. EUR, 31. december 2015: 1,2 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok –úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0% do 9,86 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2017 predstavovala suma pôžičiek poskytnutých Skupinou spoločným podnikom 0 EUR (31. december 2016: 0 EUR, 31. december 2015: 2,6 mil. EUR).

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	5,0	4,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	6,5	6,5	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,5	11,1	5,1

(a) K 31. decembru 2017 sa suma 1,1 mil. EUR vzťahuje na vopred uhradené poplatky za nečerpané úvery. Zvyšnú sumu tvorí viacero položiek bez zásadného významu. K 31. decembru 2016 sa suma 3,3 mil. EUR týka predaja projektu 33 Central v Londýne, VB a suma 0,2 mil. EUR zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v roku 2015. K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR týka zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v priebehu roku 2015.

(b) Pozri Poznámku 7, Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		12,1	9,8	7,4
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podni-		28,2	38,3	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,7	1,1	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	36,9	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		15,4	2,4	1,5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazne-		12,0	4,4	4,2
ným stranám	7			
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		(5,3)	(1,7)	(2,3)
Finančný majetok spolu		103,0	54,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		9,6	4,6	12,0
Preddavky		2,8	8,0	7,0
Pohľadávka z titulu dane z príjmu		1,7		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		117,1	67,5	48,4

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 3,67 % do 9,86 % (2016: 4,0% - 10,78%, 2015: 4,0% - 10,8%).

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2017	2016	2015
Opravná položka k 1. januáru		1,7	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na				
zníženie hodnoty pohľadávok	24	3,6	(0,6)	0,6
Opravná položka k 31. decembru		5,3	1,7	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:			
- bankovými zárukami	0,7	1,5	1,1
- vkladmi nájomcov	0,9	0,8	1,0
Spolu	1,6	2,3	2,1

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

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 pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok k 31.decembru 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	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

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	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	0.9	7.9	7.7	1.4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	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	1,4	7,6	6,5	0,7

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:

v mil. EUR	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcnosti z pre-nájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotenú:</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 neznehodnotenú spolu	79,9	3,7	0,3	15,4	99,3
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotenú</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 znehodnotenú 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

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2016:

<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 nezhodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,3	-	-	-	2,3
Nezabezpečené pohľadávky	37,0	1,1	0,6	6,8	45,5
Do splatnosti a nezhodnotené spolu	39,3	1,1	0,6	6,8	47,8
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	6,1	-	-	-	6,1
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 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	8,8	-	-	-	8,8
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Spolu	46,4	1,1	0,6	6,8	54,9

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<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 nezhodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a nezhodnotené spolu	20,9	3,0	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,5	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	(2,3)	-	-	-	(2,3)
Spolu	24,4	3,0	0,5	1,5	29,4

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

K 31. decembru 2017 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky ako zábezpeku za prijaté úvery vo výške 1,5 mil. EUR (2016: 3,8 mil. EUR (2015: 10,0 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Pozri Poznámku 3. Skupina zodpovedala za dokončenie výstavby Nehnuteľnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za realizované zákazky výstavby. Výstavba majetku bola ukončená v priebehu roka 2017.

Pohľadávka vo vzťahu k zákazníkom za realizovanú zákazku zahŕňa hore uvedený projekt, ako aj výstavbu West Station, Varšava (Poľsko) pre spoločný podnik Skupiny (Poznámka 10). Informácie o hore uvedených projektoch prebiehajúcich na konci jednotlivých vykazovacích období uvádza táto tabuľka:

<i>V mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Prevod investičného majetku do účtovníctva stavebných zákaziek	216,6	216,6	-
Vynaložené stavebné náklady	149,5	89,5	25,3
Plus: účtované zisky	55,9	48,1	6,4
Mínus: priebežná fakturácia*	(422,0)	(132,9)	(31,7)
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkom za zákazky	-	221,3	-

* V roku 2016 Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR. Pozri Poznámku 25.

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	-	1,0
Investície do nehnuteľností	350,0	204,0	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	18,2	1,1	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	0,6	8,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	-	0,2	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17,7	8,4	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	386,5	221,8	430,9

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. Skupina odpredala akcie vo svojich dcérskych spoločnostiach Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. a HYPARKOS, s.r.o. v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017 (Pozn. 25). Obe dcérske spoločnosti sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2016. Z dôvodu zmeny pôvodne zamýšľanej štruktúry obchodu sa predaj dcérskej spoločnosti GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o.sp. k. nezakončil v roku 2017 a jeho ukončenie je naplánované na druhý štvrtrok 2018.

K 31. decembru 2016 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností (HYPARKOS, s.r.o., Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k) ako držané na predaj.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠ-NOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k and Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31.decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú 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 32.

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

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Odložený daňový záväzok	21,8	15,6	5,5
Úvery a pôžičky	212,0	90,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5,2	7,9	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj spolu	239,0	113,8	254,3

K 31.decembru 2017 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 350,0 mil. EUR (31.december 2016: 204,0 mil. EUR, 31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0 EUR (31. december 2016: 0 EUR, 31.december 2015: 1,0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 18,2 mil. EUR (31.december 2016: 1,1 mil. EUR, 31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dve (2) zo štyroch (4) dcérskych spoločností klasifikovaných ako držaných na predaj k 31. decembru 2016 boli odpredané počas roka 2017 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	261,4	307,7	94,1
Krátkodobé bankové vklady	-	0,3	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	261,4	308,0	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

K 31. decembru 2016 bola efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady v rozsahu od 0% do 10,65% a v priemere 5,21 % (2015: 0,71%) a tieto vklady mali priemernú splatnosť 11,31 dní (2015: 2,2 dňa).

K 31. decembru 2017 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 2,2 mil. EUR (2016: 3,2 mil. EUR, 2015: 1,9 mil. EUR).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	31.december 2017		31.december 2016		31.december 2015	
	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating pridelený Spoločnosťou</i>						
- Banky s ratingom 1	229,1	-	130,3	0,1	30,9	-
- Banky s ratingom 2	17,6	-	151,6	0,2	31,5	3,7
- Banky bez ratingu	14,7	-	25,4	-	31,4	-
Spolu	261,4		307,3	0,3	93,8	3,7

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

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 2017, 2016 a 2015 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.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2015	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31.január 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
31.december 2016	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000
31.december 2017	12 500	12 500	494 002 499	494 014 999

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

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>	Pozn.	2017	2016	2015
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1.januára		-	0,3	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		38,6	48,7	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)		-	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka*		(29,8)	(49,0)	(59,0)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 30.decembra	19	8,8	-	0,3
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR		3 089,6	3 896,4	4 744,0

* Zo sumy rozdelenej v roku 2016 sa 16,0 mil. EUR vzťahovalo na *spin-off* podniku prevádzkujúceho verejnú dopravu z roku 2015 a 12,3 mil. EUR akcionárske vyrovnanie následne po nešťastnom úmrtí jedného zo zakladateľov Skupiny.

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé				
Bankové úvery		272,5	338,6	337,4
Ostatné zadĺženie	(a)	-	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	(b)	326,4	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		598,9	564,9	486,0
Krátkodobé				
Bankové úvery		78,5	58,1	55,4
Vydané dlhopisy	(b)	3,6	33,2	1,8
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		82,1	91,3	57,2
Úvery a pôžičky spolu		681,0	656,2	543,2

(a) Vklady tretích strán do Fondu pred dekonsolidáciou Fondu (Pozn.1 a 25), ktoré sú pre účely konsolidovaných účtovných závierok klasifikované ako dlh.

(b) 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 v CZK vo výške 1,250 mil. (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 v PLN vo výške 100 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.; (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 mil. EUR vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, úročené sadzbou 3.50% p. a.; (vi) 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 (52,6 mil. EUR), vydané vo 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 4,50% 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.

Úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v mene EUR, GBP, PLN alebo CZK.

Analýza čistého dlhu

Dolu uvedená tabuľka uvádza prehľad údajov analýzy nášho dlhu a jeho pohybov v roku 2017. Dlhové položky sú vykázané ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V mil. EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Ostatné 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. 15)	90,3	-	-	90,3
Spolu pôžičky ku dňu 31. Decembra 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)
Započítaný úrok	0,8	8,3	-	9,1
Pôžičky 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. 15)	212,0	-	-	212,0
Spolu pôžičky ku dňu 31. Decembra 2017	563,0	330,0	-	893,0

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

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

V mil. EUR	Účtovné zostatky k 31.decembru			Reálne hodnoty k 31.decembru		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Bankové úvery	272,5	338,6	337,4	274,8	342,6	342,7
Ostatné zadĺženie	-	63,7	46,7	-	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	326,4	162,6	101,9	335,9	167,1	103,8
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu	598,9	564,9	486,0	610,7	573,4	493,2

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 32. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dostupnosť:			
- vyprší do 1 roka	40,7	31,0	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	138,8	11,3	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	179,5	42,3	238,2

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 342,9 mil. EUR (2016: 406,5 mil. EUR, 2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 53 % do 70 % (2016: od 60% do 75%, 2015: 60 % až 75 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2016: od 1,10 do 1,30, 2015: od 1,10 do 1,30). Počas roka 2017 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. Navyše po 31. decembri 2017 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina splatila úver vo výške 14,2 mil. EUR a čerpala nové pôžičky v sume 17,0 mil. EUR.

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé			
Závazky z finančného lízingu (a)	-	-	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	10,3	4,8	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	10,3	4,8	11,8
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku	24,1	16,6	8,0
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	17,6	21,3	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	15,4	10,6	7,5
Distribúcia na splatnú akciu	8,8	-	0,3
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn.30)	2,9	6,5	0,9
Ostatné záväzky	0,1	3,9	5,2
Závazky voči spoločným podnikom	6,9	12,6	17,4
Krátkodobé finančné záväzky spolu	75,8	71,5	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>			
Výnosy budúcich období z prenájmu	7,8	8,8	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké pôžitky	3,0	2,6	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	1,0	0,4	0,2
ZDPH	0,4	34,0	-
Preddavky na nájom a iné preddavky	10,9	7,4	1,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	98,9	124,7	82,5

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z DPH ku dňu 31.decembra 2016 súvisiace z predajom majetku v Poľsku v decembri 2016 a boli uspokojené v januári 2017.

(a) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Splatnosť viac ako 5 rokov	-	-	5,7
Spolu	-	-	5,7

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>	2017	2016	2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	54,2	54,1	47,2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	2,3	7,2	8,7
Výnosy z prenájmu – priemysel	4,1	8,3	11,6
Výnosy spolu	60,6	69,6	67,5

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

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Najneskôr do 1 roka	32,6	29,9	43,1
1 – 5 rokov	58,6	103,9	113,8
Viac ako 5 rokov	31,5	52,2	83,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	122,7	186,0	240,3

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2017 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali sumu nula EUR (2016: 0,1 mil. EUR, 2015: 0,1 mil. EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>			
Spotreba materiálu	0,4	0,4	0,5
Opravy a údržba	1,1	1,3	1,5
Náklady na sieťové služby	5,7	7,7	8,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	13,6	12,1	10,3
Daň z nehnuteľností	1,1	1,9	1,8
Iné náklady	-	0,1	-
Spolu	21,9	23,5	22,9

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	-	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	-	13,4

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 25).

23 Zamestnanecké pôžitky

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Platy a mzdy	26,4	16,4	23,4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,4	0,9	1,1
Zamestnanecké pôžitky spolu	27,8	17,3	24,5

Skupina mala 632 zamestnancov v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť (s plným pracovným úväzkom) (2016: 533, 2015: 477 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Služby	41,8	25,3	17,6
Náklady súvisiace s nevymožiteľnými pohľadávkami	3,6	(0,6)	0,6
Iné dane a poplatky	1,5	0,8	0,7
Spotreba materiálu	1,4	0,9	1,3
Náklady z predaja zásob	1,0	2,4	1,0
Poplatky za audit	0,8	1,0	0,6
Náklady na energie	0,2	0,1	0,3
Náklady na predaj pohonných hmôt	-	-	0,4
Iné	4,5	1,2	2,4
Prevádzkové náklady spolu	54,8	31,1	24,9

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Predaj služieb	7,3	3,9	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	-	0,4
Predaj zásob	1,4	1,4	0,6
Iné prevádzkové výnosy	0,4	1,1	1,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja (a)	-	-	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	9,1	6,4	4,0

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	-	-	7,2
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:			
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	-	(3,4)
- Zamestnanecké pôžitky	-	-	(2,6)
- Odpisy a amortizácia	-	-	(1,0)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	-	0,2

25 Predaje dcérskych spoločností

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 sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2016.

Okrem hore uvedeného, Skupina stratila kontrolu nad pod-fondom CE REIF v priebehu roka skončeného 31. decembra 2017.

Skupina odpredala akcie v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach v priebehu roka skončeného 31. decembra 2016: Váci Corner Offices Kft., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur a. s., Logistické centrum Malý Šariš a. s. a INLOGIS I, spol. s r.o. Tieto dcérske spoločnosti sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2015. Okrem toho Skupina predala 100% akcií v Riga Office East s.r.o., AUPARK Piešťany SC, s.r.o., AUPARK Piešťany, spol. s r.o. a Twin City II a.s. Skupina dokončila forwardový predaj svojho projektu 33 Central, Londýn, UK. Pre viac informácií pozri Pozn. 14.

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach: 100% podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 4), a okrem toho aj 100% podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútro-skupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s.r.o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútro-skupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

<i>v mil. EUR</i>	2015
Počiatočný stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	(72,0)
Konečný stav	-

V priebehu roka 2015 bola pôžička predĺžená v každom nasledujúcom štvrťroku pri úrokovej sadzbe 2,0% p. a.

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

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

V mil. EUR	2017			2016		2015		
	Dcérske spoloč. predané tretím stranám	Strata kontroly nad dcérskou spoločnosťou	Predané dcérske spoločnosti spolu	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		Predaj dcérskych spoločností spolu
						BUS TRANS-PORT S.r.o.	Twin Capital S. r. o.	
Investičný majetok – používaný	32,3	183,7	216,0	497,0	212,8	-	-	212,8
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	-	-	-	-	80,4	80,4
Dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	3,3	-	23,0	-	23,0
Nehmotný majetok	-	-	-	-	-	0,7	-	0,7
Zásoby	-	-	-	-	-	3,4	-	3,4
Iný dlhodobý majetok	2,5	-	2,5	-	-	-	-	-
Odložená daňová povinnosť	(2,9)	(16,8)	(19,7)	(36,7)*	(11,5)	(1,7)	-	(13,2)
Úvery a pôžičky	(0,4)	(176,8)	(177,2)	(128,5)	(160,5)	(18,2)	-	(178,7)
Splatné pôžičky voči spriazneným stranám	-	-	-	-	-	-	(50,4)	(50,4)
Splatné pôžičky poskytnuté spriazneným stranám	-	-	-	-	-	35,1	-	35,1
Kapitál na vyplatenie vlastníkom	-	-	-	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Záväzky z obch. styku a iné záväzky	(19,5)	(20,4)	(39,9)	-	-	-	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	0,3	27,0	27,3	11,8	4,5	3,1	-	7,6
Ostatný prevádzkový kapitál	1,7	4,5	6,2	(3,1)	(1,3)	(3,1)	(0,1)	(4,5)
Mínus nekontrolný podiel	-	-	-	-	-	(18,4)	-	(18,4)
Čistá hodnota majetku	14,0	1,2	15,2	343,8	44,0	23,9	19,9	87,8
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	8,5	17,3	25,8	16,9	3,5	10,1	-	13,6
Prepočet cudzej meny rozdiely prevedené z iných súhrnných príjmov pri strate kontroly	(0,4)	-	(0,4)	10,0	-	-	-	-

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

Výnosy z predaja alebo straty kontroly nad dcérskymi spoločnosťami	22,1	-	22,1	370,7	47,5	34,0	19,9	101,4
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(0,3)	(27,0)	(27,3)	(11,8)	(4,5)	(3,1)	-	(7,6)
Mínus preddavok na predaj dcérskej spoločnosti vybraný v predošlom roku	-	-	-	-	(32,5)	-	-	(32,5)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	-	-	-	(1,7)	(0,5)	-	-	(0,5)
Výber pohľadávok z predošlých období za predaj dcérskych spol.	1,7	-	1,7	0,3	-	-	-	-
Plus záväzok súvisiaci s predajom dcérskej spoločnosti	-	-	-	1,1	1,3	-	-	1,3
Vyrovnanie záväzku súvisiaceho s predajom dcérskej spoločnosti	(0,1)	-	(0,1)	(1,3)	-	-	-	-
Vyplatené pohľadávky s podielom na hosp. výsledku („earn-out“)	-	-	-	-	1,1	-	-	1,1
Splatné pohľadávky od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 14)	-	-	-	(216,6)	-	-	-	-
Preddavková platba na TRITRI House S.à.r.l. (Pozn. 14)	-	-	-	31,1	-	-	-	-
Peňažný výnos z predaja	23,4	(27,0)	(3,6)	171,8	12,4	30,9	19,9	63,2

* Odložená daňová povinnosť vo výške 20,7 mil. EUR sa vzťahuje na TRITRI House S.à.r.l. Transakcia bola štruktúrovaná spôsobom bez zdanenia, čoho výsledkom bol zisk zo straty kontroly dcérskej spoločnosti dňa 15. júla 2016. Pozri Poznámky 3 a 14.

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Splatná daň	3,5	0,9	(0,1)
Odložená daň	(14,1)	(33,3)	(48,0)
Náklady na daň z príjmov za rok	(10,6)	(32,4)	(48,1)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Zisk pred zdanením	93,8	139,9	287,5
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 19,55% (2016: 20,43 % (2015: 20,59 %))	(18,3)	(28,6)	(59,2)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:			
- Príjem oslobodený od dane	8,2	7,5	12,7
- Trvalé daňovo neuznané položky	(1,9)	(0,7)	-
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	4,7	(2,9)	(1,3)
Dopad zmien v sadzbách dane z príjmu s účinnosťou od 1.januára 2017	-	1,8	-
Nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(4,0)	(9,8)	(0,5)
Použitie prevodu daňovej straty nevýkázanej v minulom období	0,8	0,3	0,2
Dobropis (náklady) na daň z príjmu za rok	(10,6)	(32,4)	(48,1)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 19,55% (2016: 20,43 %, 2015: 20,59 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku na úrovni 21% (2016: 22 %, 2015: 22 %), v Českej republike a Poľsku na úrovni 19% (2016: 19%, 2015: 19%) a v Maďarsku na úrovni 9 % (2016: 19%, 2015: 19%) a vo Veľkej Británii (2015: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. V roku 2016 Parlament Slovenskej republiky uzákonil zníženie sadzby dane na úrovni 21 % a Parlament v Maďarskej republike zníženie daňovú sadzbu na úrovni 9%, obe s účinnosťou od roku 2017.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

V mil. EUR	1.január 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	31.december 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj	Rozdiel z kurzového prepočtu	31.december 2016	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj	Rozdiel z kurzového prepočtu	31.december 2017
Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov															
Investície do nehnuteľností	(38,2)	(48,0)	(6,5)	5,5	(87,2)	(30,5)	36,7	15,6	(2,7)	(68,1)	(12,6)	19,7	6,2	0,7	(54,1)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	(1,1)	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daňové straty z minulých období	10,1	(3,1)	-	(1,2)	5,8	(2,8)	-	(0,2)	-	2,8	(1,5)	-	-	-	1,3
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	2,0	0,1	-	0,5	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Iné	(0,7)	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
Odložená daňová povinnosť netto	(31,5)	(48,0)	(6,4)	4,3	(81,6)	(33,3)	36,7	15,4	(2,7)	(65,5)	(14,1)	19,7	6,2	0,7	(53,0)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok v prevažnej výške sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

27 Kurzové zisky / (straty)

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Bankové úvery – nerealizované	11,7	(8,0)	(2,2)
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoria súčasť čistej investície – nerealizované	5,2	(27,5)	7,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,7)	(1,4)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,6)	(0,4)	0,1
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri splatení kapitálu	-	(3,9)	-
Kurzové zisky (+) / straty (-)	14,6	(41,2)	(5,0)

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 2017 výšku 199,4 mil. EUR (31.december 2016: 160,7 mil. EUR. 31.december 2015: 82,1 mil. EUR). Táto suma bude čiastočne financovaná z externých úverov (úverové nástroje na úrovni 184,4 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	-	13,4
Zamestnanecké pôžitky	-	-	(4,6)
Náklady na pohonné hmoty	-	-	(2,2)
Odpisy a amortizácia	-	-	(1,7)
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-	0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-	-	(3,7)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	-	10,1
Nákladové úroky	-	-	(0,4)
Daň z príjmov	-	-	(0,4)
Zisk alebo (strata)	-	-	11,4
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i>			
Precenenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	-	-	3,1
Celkový súhrnný zisk	-	-	14,5

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 25 s platnosťou ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

30 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) Úverové riziko

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

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimo-súvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluhy iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúru je Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového 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 prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu 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 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 podob- ným 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	-		-

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2016 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	2,3	-	2,3	1,5	0,8		-
Pasíva							
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,8	-	0,8	0,8	-		-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2015 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	2,1	-	2,1	1,1	1,0		-
Pasíva							
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-		-

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 úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 33 bankách (2016: 33, 2015: 30), ale 97,2% % (2016: 60%, 2015: 52 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2017 uložených v 10 hlavných bankách (2016: 9, 2015: 7). 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. 16.

K 31. decembru 2017 predstavovali pohľadávky Skupiny voči spoločným podnikom sumu 64,8 mil. EUR. Vedenie Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika vo vzťahu k zostatkom pohľadávok voči spoločným podnikom.

30 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 ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší približne o 70,8 mil. EUR (2016: o 43,8 mil. EUR nižší, 2015: o 0,5 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo nižšie o 55,9 mil. EUR (2016: o 35,0 mil. EUR nižšie, 2015: o 0,4 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 70,8 mil. EUR (2016: o 43,8 mil. EUR vyšší, 2015: o 0,5 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 55,9 mil. EUR vyššie (2016: o 35,0 mil. EUR vyššie, 2015: o 0,4 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 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)
31. december 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	368,1	12,3	380,4
Monetárne finančné záväzky spolu	(501,4)	(226,3)	(727,7)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2016	(133,3)	(214,0)	(347,3)
31. december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	(458,7)	(154,3)	(613,0)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	(329,0)	(140,8)	(469,8)

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovni, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval vyšší približne o 0,8 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR vyšší, 2015: o 0,9 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo vyššie približne o 0,6 mil. EUR (2016: o 1,3 mil. EUR vyššie, 2015: o 0,7 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 úrovni, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval nižší o 0,8 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR nižší, 2015: o 0,9 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo nižšie približne o 0,6 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR nižší, 2015: o 0,7 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.

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 2017 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 2017 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	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. 19)	72,9	-	-	-	72,9
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	2,9	-	-	-	2,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	171,6	188,6	392,0	92,3	844,5

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2016 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	91,3	20,2	391,8	152,9	656,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	16,2	13,5	32,1	4,5	66,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	65,0	-	-	-	65,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	6,5	-	-	-	6,5
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	179,0	33,7	423,9	157,4	794,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2018 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 115,0 mil. EUR (2016: 318,4 mil. EUR, 2015: 214,4 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

31 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 predat' 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 2017	31.december 2016	31.december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à.r.l.		1 194,1	1 136,2	1 099,7
<i>Upravené o:</i>				
Plus – Záväzky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15,26	80,3	84,4	88,8
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	-	(1,3)
Čistá hodnota majetku (upravená) podľa sledovania manažmentu		1 274,4	1 220,6	1 187,2

31 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

Skupina tiež riadi pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 18 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2017 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou do 35 % (2016: do 35%, 2015: do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou ku koncu roka 2017, 2016 a 2015. 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 2017	31. december 2016	31. december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	613,9	366,4	620,9
Aktíva spolu	2 294,8	2 112,3	2 089,3
Pomer čistého zadĺženia	26,75%	17,4%	29,7%

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných 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 2017 (Pozn. 9)	-	-	1 780,6	1 780,6
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31.decembru 2016 (Pozn. 9)	-	-	1 428,3	1 428,3
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4

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.

32 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	Reálna hodnota 31.dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.dec 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.dec 2017	Rozpätie 31.dec 2016	Rozpätie 31.dec 2015	
Slovensko									
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	121,3	222,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	191,5	134,0 – 194,0	134,0 – 192,0	
					Diskontná sadzba p.a.	7,65%	7,7% – 10,0%	7,7% - 9,25%	
					Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	6,90%	7,2% – 8,5%	7,15% - 8,0%	
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	138,0	117,5	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	180 – 186	180 – 187	180	
					Miera kapitalizácie	6% - 8%	6,5% – 8,0%	6,65%	
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	-	-	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	-	241,0	
					Diskontná sadzba p.a.	-	-	8,25%	
					Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	-	-	7,75%	
Logistika	Diskontované peňažné toky	-	-	65,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	-	47,0 – 55,0	
					Diskontná sadzba p.a.	-	-	8,4% – 9,25%	
					Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	-	-	7,9% – 8,5%	
Spolu		259,3	340,0	359,4					
Česká republika									
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	89,0	76,9	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	167,0	167,0	167,0 - 187,0	
					Miera kapitalizácie	6,0%	6,55%	6,75%	
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	-	81,1	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	222,0	-	
					Diskontná sadzba p.a.	-	6,11%	-	
					Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	-	6,3%	-	
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	-	32,3	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	49,0	49,0 – 55,0	
					Miera kapitalizácie	-	8,5%	8,5% - 8,75%	
Spolu		89,0	190,3	161,7					

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31 .dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31 .dec 2017	Rozpätie 31 .dec 2016	Rozpätie 31 .dec 2015
Poľsko								
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	277,2	257,5	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	195,0-231,0 5,8% -7,2%	196,0 – 237,0 5,9% – 7,2%	185,0 – 227,0 5,96% - 7,0%
Spolu		277,2	257,5	429,0				
Maďarsko								
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	- -	163,0 7,1%
Spolu				46,0				
Spojené Kráľovstvo								
Administratívne priestory	Reziduálna hodnota	281,8	-	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	694 4,75% - 5,00%		
Spolu		281,8	-	-				
Spolu za segment		907,3	787,8	996,1				
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy								
Slovensko								
Administratívne priestory, Administratívne priestory/Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	153,1	107,2	125,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	217,3 6,25% - 6,75%	197,8 6,5% – 7,25%	311,5 7,0% - 7,25%
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	75,0	46,9	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	72,0 5,5%	148,0 5,5%	- -
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	73,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	- -	178,0 6,65% - 6,75%
Administratívne priestory	Komparatívna metóda	-	-	2,6	Cena za m ² v EUR	-	-	3,9
Administratívne priestory	Obstarávací cena	-	2,5	-	-	-	-	-
Spolu		228,1	156,6	201,5				

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**Czech Republic**

Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	22,5	11,7	7,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	64,8 6,0% - 7,25%	49,7 6,7% - 7,25%	31,3 7,25%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	20,3	14,8	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	204,0 5,0%	221,6 6,0%	149,0 8,35%
Administratívne priestory	Obstarávacía cena	2,0	-	-	-	-	-	-
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	12,2	12,2	45,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	24,4 7,0%	24,4 7,0%	39,2 6,75% - 7,0%
	Obstarávacía cena		-	0,1	-	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	-	1,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	- -	1,5 8,5%
Spolu		57,0	38,7	66,0				

Uvedená priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu priestorov (EMRV), t. j. hodnotu prenájmu určenú na voľnom trhu pre všetky druhy priestorov (ktorá sa nemusí zhodovať s aktuálnou úrovňou prenájmu), vrátane príjmov z prenájmu administratívnych a maloobchodných priestorov, so zahrnutím vedľajších príjmov spojených s poskytovaním skladovania, parkovania, značenia priestorov, technického vybavenia a iných príjmov, s rozdelením prenajímaného administratívneho, maloobchodného a skladovacieho priestoru na metre štvorcové.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31 .dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31 .dec 2017	Rozpätie 31 .dec 2016	Rozpätie 31 .dec 2015
Poľsko								
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	306,5	241,0	150,4	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	296,2 5,24% - 6,0%	235,1 5,75% – 6,5%	132,7 6,0%
Administratívne priestory	Komparatívna metóda	-	-	23,8	Cena za m ² v EUR	-	-	1,190,5
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	71,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	- -	237,0 6,0%
Administratívne priestory	Obstarávacía cena	12,4	3,6	2,5	-	-	-	-
Spolu		318,9	244,6	247,7				
Spojené Kráľovstvo								
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	157,3	116,0	277,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	56,4 4,65%	70,8 4,5% – 4,75%	118,7 4,25% - 4,5%
Spolu		157,3	116,0	277,0				
Maďarsko								
	Komparatívna metóda	8,5	8,2	29,5	Cena za m ² v EUR	808	211,0	997,0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	67,1	40,9	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	95,7 6,25%	136,4 6,63%	- -
Spolu		75,6	49,1	29,5				
Spolu za segment		836,9	605,0	821,7				
Vedľajšie činnosti								
Logistika	Komparatívna metóda	36,0	36,3	39,7	Cena za m ² v EUR	-	-	4,3-26,1
Maloobchod	Obstarávacía cena	0,4	0,1	-	-	-	-	-
Spolu za segment		36,4	36,4	39,7				

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

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, inej 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 2,82% p.a. (2016: 1,78 % 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.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *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. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

Ku dňu 31..decembra 2016 Skupina vlastnila menej ako 50 % hlasovacích práv v investičnom fonde HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, podfonde plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (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 pod-fondom a od uvedeného času vykazuje Skupina svoj podiel v jeho štruktúre ako finančnú investíciu.

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., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II 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 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 prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 320 mil. PLN, 203 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

35 Udalosti po skončení vykazovacieho obdobia

Po 31. decembri 2017 do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky čerpala Skupina 17,0 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31.decembru 2017 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 10,0 mil. EUR, ktoré neboli čerpané a Skupina splatila úver vo výške 14,2 mil. EUR.

Vo februári 2018 Skupina získala nekontrolný podiel v spoločnosti s ručením obmedzeným Cambridge Incubator, LLC, Delaware, za plnenie vo výške 48,7 mil. EUR.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.