

HB Reavis Holding S.A.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
k 31. decembru 2020**

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná závierka za účtovné obdobie k 31. decembru 2020

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku	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	Významné účtovné zásady	6
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	23
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	25
5	Nové účtovné štandardy	25
6	Segmentálna analýza	26
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami	37
8	Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	38
9	Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky	39
10	Investičný nehnuteľný majetok	40
11	Investície do spoločných podnikov	41
12	Pohľadávky a pôžičky	42
13	Ostatný dlhodobý majetok	42
14	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	42
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	44
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	45
17	Ostatný krátkodobý majetok	46
18	Finančné investície	46
19	Základné imanie a emisné ážio	46
20	Úvery a pôžičky	47
21	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	50
22	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	50
23	Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	51
24	Analýza výnosov podľa kategórie	51
25	Zamestnanecké požitky	52
26	Prevádzkové výnosy a náklady	52
27	Predaj dcérskych spoločností	52
28	Dane z príjmov	53
29	Kurzové zisky/(straty)	54
30	Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	54
31	Riadenie finančného rizika	55
32	Riadenie kapitálu	59
33	Odhad reálnej hodnoty	60
34	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	65
35	Konsolidované štruktúrované subjekty	66
36	Udalosti po skončení účtovného obdobia (obdobia vykazovania)	66

Správa nezávislého audítora

Akcionárom HB Reavis Holding S.A.

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje priložená konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) k 31. decembru 2020, konsolidovaný výsledok jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (ďalej len „IFRS“) platnými v Európskej únii.

Čo sme auditovali

Konsolidovaná účtovná závierka Skupiny obsahuje:

- konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020,
- konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil,
- konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil,
- konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné postupy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom z 23. júla 2016 o auditorskej profesii (ďalej len „Zákon z 23. júla 2016“) a v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi (ďalej len „ISA“) v znení platnom v Luxembursku prijatých „Commission de Surveillance du Secteur Financier“ (ďalej len „CSSF“). Naša zodpovednosť vyplývajúca zo Zákona z 23. júla 2016 a zo štandardov ISA v znení platnom v Luxembursku prijatých CSSF je ďalej opísaná v časti Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky našej správy.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Od Skupiny sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex“) v znení platnom v Luxembursku prijatom CSSF, ako aj v zmysle iných etických požiadaviek, ktoré sa vzťahujú na náš audit konsolidovanej účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto etické požiadavky.

Ostatné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie zahŕňajú informácie uvedené v Správe o hospodárení, nezahŕňajú však konsolidovanú účtovnú závierku a našu auditorskú správu.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie a nevyjadrujeme k ostatným informáciám žiadnu formu uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky, našou zodpovednosťou je prečítať vyššie uvedené ostatné informácie a v rámci toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas jej auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne. Ak na základe práce, ktorú sme vykonali, dospejeme k záveru, že existuje významná nesprávnosť v týchto ďalších informáciách, musíme túto skutočnosť uviesť. V tejto súvislosti nemáme čo uviesť.

Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS platnými v Európskej únii, a za internú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie toho, či je Skupina schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Skupiny v činnosti, ako aj za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď predstavenstvo má v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný v súlade so Zákonom z 23. júla 2016 a podľa štandardov ISA v znení platnom v Luxembursku prijatých CSSF vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Zákona z 23. júla 2016 a podľa štandardov ISA v znení platnom v Luxembursku prijatých CSSF. Okrem toho:

- identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany predstavenstva.
- Vyhodnocujeme, či predstavenstvo v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

Správa o ďalších právnych a regulačných požiadavkách

Správa o hospodárení je v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola zostavená v súlade s platnými zákonnými požiadavkami.

PricewaterhouseCoopers, Societe cooperative, Zastúpená

Allesio Chiesa

Luxembourg, 21 apríla 2020

V miliónoch EUR

Poznámka 31. decembra 2020 31. decembra 2019

MAJETOK**Dlhodobý majetok**

Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný (neobsadený)	10	715,4	522,6
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	1 749,2	1 880,3
Investícia do spoločných podnikov	11	2,3	2,2
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	8	4,6	4,8
Aktíva s právom na užívanie	9	12,9	14,1
Dlhodobý nehmotný majetok		2,4	1,2
Finančné investície	18	-	27,4
Pohľadávky a úvery	7, 12	6,8	3,6
Odložená daňová pohľadávka (daň z príjmov)	28	10,8	4,1
Ostatný dlhodobý majetok	13	11,4	6,0

Dlhodobý majetok spolu		2 515,8	2 466,3
-------------------------------	--	----------------	----------------

Krátkodobý majetok

Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	300,8	334,3
Zásoby		0,3	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 14	53,3	78,1
Ostatné aktíva	17	34,2	46,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	192,7	115,1

		280,5	239,7
--	--	--------------	--------------

Krátkodobé aktíva spolu		581,3	574,0
--------------------------------	--	--------------	--------------

CELKOVÉ AKTÍVA		3 097,1	3 040,3
-----------------------	--	----------------	----------------

VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie (30 000 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	19	-	-
Emisné ážio	19	820,5	402,5
Nerozdelený zisk minulých období		642,9	1 198,3
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2,3	(81,2)	(11,3)

Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 386,0	1 593,3
Nekontrolný podiel (t. j. podiel s menšinovým vplyvom)		0,1	0,1

VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 386,1	1 593,4
-----------------------------	--	----------------	----------------

ZÁVÄZKY**Dlhodobé záväzky**

Úvery a pôžičky	20	965,2	728,9
Záväzky z odloženej dane z príjmov	28	130,7	133,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	31,9	25,2
Lízingové záväzky	9, 20	43,0	68,8

Dlhodobé záväzky spolu		1 170,8	956,3
-------------------------------	--	----------------	--------------

Krátkodobé záväzky

Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	121,9	177,7
---	----	-------	-------

Úvery a pôžičky	20	266,8	192,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	101,6	106,7
Lízingové záväzky	9	42,1	7,5
Výnosy budúcich období	21	7,8	4,5
Splatná daň z príjmov (záväzok)		-	1,8

		418,3	312,9
--	--	--------------	--------------

Krátkodobé záväzky spolu		540,2	490,6
---------------------------------	--	--------------	--------------

ZÁVÄZKY SPOLU		1 711,0	1 446,9
----------------------	--	----------------	----------------

ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		3 097,1	3 040,3
---------------------------------------	--	----------------	----------------

Vydanie tejto konsolidovanej účtovnej závierky bolo schválené a podpísané v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 12. apríla 2021 členmi predstavenstva tejto spoločnosti. Akcionári majú právomoc zmeniť alebo doplniť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní.

Peter Vážan
Člen predstavenstva A

Liviu-Constantin Rusu
Člen predstavenstva A

Isabel Schellenberg
Člen predstavenstva A

Peter Pecník
Člen predstavenstva B

V miliónoch EUR	Poznámka	2020	2019
Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	22	50,6	60,6
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23	(22,8)	(26,4)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		27,8	34,2
Zisk z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	28,7	519,4
Podiel na (strate)/zisku spoločných podnikov	11	(0,1)	(7,7)
(Strata)/zisk z predaja investície v pridruženom podniku	18	(7,7)	-
(Strata)/zisk z predaja dcérskych spoločností	27	(8,6)	3,0
Zisk z predaja spoločného podniku	11	-	23,7
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 26	8,9	8,7
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	25,5	22,8
Stavebné služby		(21,9)	(19,6)
Zamestnanecké požitky	7, 25	(22,8)	(25,1)
Odpisy a amortizácia		(5,7)	(5,3)
Precenenie investícií do pridruženého podniku	18	-	(27,1)
Ostatné prevádzkové náklady	26	(32,5)	(40,2)
Prevádzkový zisk		(8,4)	486,8
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		0,5	1,9
Úrokové náklady		(40,6)	(33,3)
Kurzové zisky/(straty), netto	29	(40,3)	0,6
Zisky/(straty) z finančných derivátov, netto		(14,2)	6,8
Ostatné finančné výnosy		-	0,4
Ostatné finančné náklady		(8,9)	(6,5)
Finančné náklady, netto		(103,5)	(30,1)
Zisk/(strata) pred zdanením		(111,9)	456,7
Náklad na splatnú daň z príjmov	28	(2,1)	(7,6)
Zisk/(náklad) na odloženú daň z príjmov	28	0,1	(82,6)
Náklad na daň z príjmov		(2,0)	(90,2)
Čistý zisk za dané účtovné obdobie		(113,9)	366,5
Ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do prezentačnej meny za účtovné obdobie		(78,2)	28,8
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	27	8,3	4,6
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri predaji spoločného podniku		-	(11,3)
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)		(69,9)	22,1
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie		(183,8)	388,6
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		(113,9)	366,5
- nekontrolný podiel		-	-
Zisk za účtovné obdobie		(113,9)	366,5
Komplexný výsledok pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		(183,8)	388,6
- nekontrolný podiel		-	-
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie		(183,8)	388,6

V miliónoch EUR	Poznámka	Prípadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Nekontrolný podiel	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 19)	Emisné ážio (Pozn. 19)	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2019		-	455,9	831,8	(33,4)	3,8	1 258,1	-	1 258,1
Zisk za účtovné obdobie		-	-	366,5	-	-	366,5	-	366,5
Ostatný komplexný výsledok		-	-	-	22,1	-	22,1	-	22,1
Celkový komplexný zisk za rok 2019		-	-	366,5	22,1	-	388,6	-	388,6
Rozdelenie vlastníkom	19	-	(53,4)	-	-	-	(53,4)	-	(53,4)
Iné		-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Stav k 31. decembru 2019		-	402,5	1 198,3	(11,3)	3,8	1 593,3	0,1	1 593,4
Strata za účtovné obdobie		-	-	(113,9)	-	-	(113,9)	-	(113,9)
Ostatný komplexný výsledok		-	-	-	(69,9)	-	(69,9)	-	(69,9)
Celková komplexná strata za rok 2020		-	-	(113,9)	(69,9)	-	(183,8)	-	(183,8)
Rozdelenie vlastníkom	19	-	(23,5)	-	-	-	(23,5)	-	(23,5)
Kapitalizácia nerozdeleného zisku	19	-	441,5	(441,5)	-	-	-	-	-
Stav k 31. decembru 2020		-	820,5	642,9	(81,2)	3,8	1 386,0	0,1	1 386,1

V miliónoch EUR	Poznámka	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		(111,9)	456,7
<i>Úprava:</i>			
Odpisy a amortizácia	8, 9	5,7	5,3
Zisk z precenenia investičného majetku	10	(28,7)	(519,4)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	27	8,6	(3,0)
Podiel na strate spoločných podnikov	11	0,1	7,7
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	-	(23,7)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		(0,5)	(1,9)
Úrokové náklady		40,6	33,3
Precenenie investícií do pridruženého podniku	18	-	27,1
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	29	39,6	(10,6)
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		18,1	(4,9)
Strata z predaja investície v pridruženom podniku	18	7,7	
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu		(20,7)	(33,4)
<i>Zmeny prevádzkového kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		54,3	(34,3)
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		(1,8)	31,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		31,8	(36,4)
Zaplatené úroky		(31,8)	(28,1)
Zaplatené dane z príjmov		(5,8)	(4,4)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(5,8)	(68,9)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení)	8	(2,1)	(4,1)
Nákup investičného nehnuteľného majetku vrátane poskytnutých preddavkov	10	(78,3)	-
Výnosy z predaja spoločného podniku		-	56,3
Pôžičky splatené spriaznenými osobami	7	1,4	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	(391,7)	(420,9)
Vklady do spoločných podnikov		(0,2)	-
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, v čistej výške	27	131,5	52,5
Príjmy z predaja priestorov a zariadení na vlastné používanie	8	0,3	1,0
Príjmy z predaja finančných investícií	18	17,5	-
Obstaranie finančných investícií	18	-	(1,7)
Obstaranie nehnuteľného majetku		(1,4)	(0,7)
Viazané peňažné prostriedky	16	(21,9)	(1,3)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(344,9)	(318,9)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	20	539,9	493,2
Splatenie úverov a pôžičiek	20	(109,1)	(98,9)
Splatenie lízingových záväzkov	9, 20	(8,4)	(5,6)
Dividendy vyplatené majiteľom	19	(23,5)	(53,4)
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti		398,9	335,3
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		48,2	(52,5)
Stav peňazí a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		118,5	171,0
Stav peňazí a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia		166,7	118,5
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</i>			
- Viazané peňažné prostriedky	16	26,0	4,1
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	15	-	(7,5)
Stav peňazí a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia vo výkaze o finančnej situácii	16	192,7	115,1

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len „EÚ“) za účtovné obdobie k 31. decembru 2020 pre spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (ďalej spoločne len „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená so sídlom v Luxembursku. Spoločnosť je akciovou spoločnosťou (société anonyme) a bola založená v súlade s luxemburskými nariadeniami dňa 20. októbra 2010. Spoločnosť je zaregistrovaná v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxemburg č. B 156.287.

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. je v konečnom dôsledku ovládaná pánom Ivanom Chrenkom. Priamou materskou spoločnosťou Skupiny k dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky je spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

Hlavná činnosť. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s hlavným portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku, Nemecku, Veľkej Británii a Českej republike. Predovšetkým sa venuje výstavbe nehnuteľností pre svoje vlastné portfólio, prenájmu investičných nehnuteľností v rámci operatívnych lízingov, ako aj správe majetku a je aktívna aj v oblasti správy investícií. Skupina rozvíja a riadi investičné nehnuteľnosti s cieľom získať príjmy z prenájmu alebo zhodnotenie kapitálu.

V roku 2017 Skupina uskutočnila svoju najväčšiu akvizíciu v histórii spoločnosti HB Reavis akvizíciou nehnuteľnosti One Waterloo v Londýne, ktorá sa nachádza na významnom mieste South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 bolo projektu udelené povolenie, ktoré umožní vybudovanie takmer 120 000 metrov štvorcových kancelárskych priestorov, s plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 2,4 miliárd EUR. Naším cieľom je začať s výstavbou daných nových kancelárskych priestorov v roku 2022 s odovzdaním v rokoch 2026 – 2027, a to v závislosti od vývoja mimoriadnej situácie súvisiacej s vírusom Covid-19. Skupina tiež získala ďalší pozemok v roku 2018 v Londýne, v Spojenom kráľovstve, s cieľom realizovať projekt s názvom Bloom v priebehu rokov 2019-2021, s očakávanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 260 miliónov EUR. Vo februári 2020 si Skupina zaistila ďalší projekt na výstavbu v Londýne pod názvom „Worship square“, s plánovaným dokončením v roku 2023 a plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 242 miliónov EUR.

Pokiaľ ide o expanziu Skupiny do Nemecka, v roku 2018 boli zabezpečené dve akvizičné príležitosti. V Berlíne prebieha od decembra 2018 výstavba projektu District (Prenzlauer Hoefe), s očakávaným termínom odovzdania koncom roka 2021; hrubá hodnota po dokončení by mala dosiahnuť približne 378 miliónov EUR. Pozemok v Drážďanoch v Nemecku bol pridaný do portfólia v júli 2018. Projekt sa v súčasnej dobe pripravuje.

V roku 2019 bol v Bratislave na Slovensku odovzdaný jeden projekt: veža Nivy Tower bola dokončená v decembri 2019. Projekty Agora Tower a Hub v Budapešti, v Maďarsku boli dokončené a odovzdané nájomcom v lete 2020. Projekty Varso I a Varso II vo Varšave v Poľsku, boli odovzdané nájomníkom v priebehu prvej polovice roku 2020. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa realizujú nasledujúce projekty: Bloom v Londýne v Spojenom kráľovstve; Forest Tower a Varso Tower, obidva vo Varšave v Poľsku; District v Berlíne v Nemecku; Stanica Nivy v Bratislave na Slovensku.

Skupina v roku 2020 odpredala 3 dokončené projekty; Twin City B v Bratislave (Slovensko), 20 Farringdon v Londýne (Veľká Británia) and Postepu14 vo Varšave (Poľsko).

Štruktúra fondu HB Reavis Real Estate Fund. HB Reavis Real Estate Investment Fund (ďalej len „Fond“) je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť (société en commandite par actions alebo S.C.A.) podľa luxemburských zákonov. Táto spoločnosť je zapísaná ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (société d'investissement à capital fixe) v zmysle článku 461-4 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení neskorších predpisov (zákon z roku 1915) a je zaregistrovaná ako podnik kolektívneho investovania podľa časti II (časť II UCI) zákona o UCI z roku 2010. Fond sa riadi týmito stanovami a platnými luxemburskými zákonmi. Fond bol pôvodne založený 25. mája 2011 a bol zaregistrovaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom do 27. apríla 2017. Fond je zaregistrovaný v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxemburg B 161.180. Na tento Fond sa okrem toho vzťahuje zákon o správe alternatívnych investičných fondov z 12. júla 2013 (ďalej len „Zákon AIFM“) a považuje sa za alternatívny investičný fond (ďalej len „AIF“).

Fond v roku 2011 spustil prvý podfond s názvom HB Reavis CE REIF (ďalej len „Podfond A“ alebo podfond „CE REIF“). Druhý podfond s názvom HB Reavis Global REIF (ďalej len „Podfond B“ alebo „Global REIF“) bol založený 15. septembra 2015. Fond je spravovaný na účet a vo výhradnom záujme svojich akcionárov prostredníctvom generálneho partnera HB Reavis Investment Management S.à r.l. (ďalej len „Správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa luxemburských právnych predpisov (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 1b, rue Jean Piret, L-2350 Luxemburg, a jej správcom je spoločnosť AIFM Crestbridge Management Company S.A., ktorá je držiteľom licencie vydanéj luxemburským finančným regulátorom CSSF.

Podfond CE REIF. Hoci neboli stanovené žiadne konkrétne obmedzenia vo vzťahu ku krajine alebo k segmentu nehnuteľností, Podfond CE REIF si kladie za cieľ investovať predovšetkým do komerčných nehnuteľností v regióne strednej Európy, a to na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Do počiatočného portfólia Podfondu CE REIF patrili investície do najkvalitnejších nehnuteľností, ktoré sa nachádzali len na Slovensku. Investície do kancelárskych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti triedy A, ktoré sa nachádzajú v centrálnych obchodných štvrtiach hlavných miest na Slovensku, v Českej republike a Maďarsku. V Poľsku je okrem investícií do nehnuteľností v segmente kancelárií v hlavnom meste možné investovať aj v regionálnych mestách. Investície do segmentu maloobchodu sa zameriavajú na hlavné a regionálne mestá celého stredo európskeho regiónu. Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú iba na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa snaží maximalizovať hodnotu investovaním do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali vlastnosti najkvalitnejších komerčných nehnuteľností, ktoré by mali predstavovať portfólio tých

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

najlepších nájomcov, mali by sa nachádzať v najlepších alebo v strategických lokalitách a z technického a architektonického hľadiska by mali byť kvalitne postavené. Podfond CE REIF sa snaží zvýšiť hodnotu nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy nehnuteľností, s cieľom maximalizovať príjem z týchto nehnuteľností. Skupina prestala ovládať Podfond A v roku 2017. Od 1. januára 2020 sú investorské akcie podfondu CE REIF kótované na regulovanom trhu Luxemburskej burzy cenných papierov.

Podfond Global REIF. Hoci neboli stanovené žiadne konkrétne obmedzenia vo vzťahu ku krajine alebo k segmentu nehnuteľností, Podfond Global REIF investuje predovšetkým do komerčných nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v krajinách EÚ. Do počiatočného portfólia Podfondu Global REIF patrili investície do najkvalitnejších nehnuteľností, ktoré sa nachádzali len na Slovensku. Investície do kancelárskych priestorov sa zameriavajú hlavne na nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest krajín EÚ, ale bez akéhokoľvek konkrétneho obmedzenia lokality. Investície do segmentu maloobchodu sa zameriavajú na hlavné a regionálne mestá krajín EÚ.

Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú iba na atraktívne a strategické lokality v EÚ. Pokiaľ ide o „hlavné“ investície, Podfond Global REIF sa snaží maximalizovať hodnotu investovaním do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali vlastnosti najkvalitnejších komerčných nehnuteľností, ktoré by mali predstavovať portfólio tých najlepších nájomcov, mali by sa nachádzať v najlepších alebo v strategických lokalitách a z technického a architektonického hľadiska by mali byť kvalitne postavené. Podfond Global REIF sa snaží zvýšiť hodnotu nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy nehnuteľností, s cieľom maximalizovať príjem z týchto nehnuteľností.

Skupina sa podieľa aj na výstavbe nehnuteľností pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odzrkadľuje v jej prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje predstavenstvo, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia účtovnej závierky na základe nepretržitej činnosti podniku. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie uvedený v popise riadenia likvidity v Poznámke 31. Oceňovanie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si vyžaduje aj prvok úsudku. Dôležité účtovné úsudky vo vzťahu k oceňovaniu investičného majetku Skupiny sú uvedené v Poznámke 3.

Sídlo a miesto podnikania. Sídлом Spoločnosti a hlavným miestom podnikania je:

21 Rue Glesener
L-1631 Luxemburg
Luxemburské veľkovevodstvo

K 31. decembru 2020 má Skupina svoje kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

2 Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú popísané nižšie. Tieto zásady boli konzistentne aplikované vo všetkých vykázaných účtovných obdobiach.

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len „štandardy IFRS v znení prijatom EÚ“). Skupina používa všetky štandardy a interpretácie IFRS vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (v orig. „International Accounting Standards Board“, v skr. „IASB“) v znení prijatom Európskou úniou, ktoré nadobudli platnosť k 31. decembru 2020.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Skupina sa rozhodla vykazovať jeden „výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku“ a náklady prezentuje podľa ich charakteru. Skupina vykazuje peňažné toky z prevádzkových činností nepriamou metódou. Úroky prijaté a úroky platené sú prezentované v rámci prevádzkových peňažných tokov. Nadobudnutie investičného majetku sa zverejňuje v podobe peňažných tokov z investičných činností, pretože to najprimeranejšie odráža obchodné aktivity Skupiny.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky. Táto konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v miliónoch eur (ďalej len „EUR“) zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti, uplatňujúc zásadu historických obstarávacích cien, s výnimkou oceňovania investičného majetku (vrátane majetku držaného na predaj), finančných investícií a derivátov v reálnej hodnote.

Koncom roku 2019 sa začal šíriť nový vírus spôsobujúci závažný akútny respiračný syndróm („ochorenie COVID-19“), v dôsledku ktorého sa po celom svete začali objavovať prípady tohto ochorenia. Následne 11. marca 2020 Svetová zdravotnícka organizácia (ďalej len „organizácia WHO“) vyhlásila šírenie tohto vírusu za pandémiu a vlády jednotlivých

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Štátov zaviedli celý rad politík a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

Aj keď nie je presne známy dlhodobý vplyv ochorenia COVID-19 na svetové ekonomiky, rôzne odvetvia a najmä na Skupinu, vedenie sa sústredilo na tieto kľúčové oblasti a vykonalo záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo odolnosť Skupiny voči negatívnemu vplyvu ochorenia COVID-19:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- znižujúci sa dopyt, klesajúci predaj a stláčanie marží, ktoré zažívajú súčasní aj budúci nájomníci Skupiny v oblasti maloobchodu, co-workingu a pohostinstve;
- narušenia domácich aj medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok stavebných pracovníkov v dôsledku reštriktívnych opatrení na ochranu zdravia, ktoré nepriaznivo ovplyvňujú stavebné rozpočty a pokrok v stavebných prácach.

Vedenie uskutočnilo záťažový test na základe podnikateľského plánu na obdobie 18 mesiacov od 31. decembra 2020, aby zhodnotilo štruktúru peňažných tokov a finančnú situáciu Skupiny. V záťažovom teste sa predpokladala nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku do konca júna 2022. V rovnakom časovom rámci Skupina predpokladala, že získa ďalšie financovanie použitím majetku vysokej hodnoty, ktorý ešte nebol predmetom záložného práva, a schopnosť pokračovať v získavaní finančných prostriedkov v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktorých výstavba je v súčasnosti pomerne ďaleko v developerskom cykle – DISTRCT v Berlíne, Bloom v Londýne, Varso Tower a Forrest Tower vo Varšave a Stanica Nivy v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hradené financujúcimi bankami. Okrem vyššie uvedeného má Skupina k 31. decembru 2020 nevyčerpané úverové rámce vo výške 438,2 mil. EUR (Poznámka 20).

V záťažovom teste pre súvahovú pozíciu sa predpokladalo významné zníženie ocenenia investičného nehnuteľného majetku na západných trhoch, ako aj trhoch stredovýchodnej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný kovenant „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod prahovou hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov, pričom ide o najprísnejší kovenant zo všetkých LTV kovenantov.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade so štandardmi IFRS v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho sa pri použití účtovných zásad Skupiny vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny predpokladov môžu podstatne ovplyvniť túto konsolidovanú účtovnú závierku v období vykonania daných zmien predpokladov. 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 3. Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie metódy môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú doložené zisťiteľnými trhovými údajmi. Pozri pozn. 33.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky sú individuálne účtovné závierky konsolidovaných subjektov zlúčené riadok po riadku sčítaním podobných položiek aktív, 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), 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 straty kontroly. Subjekty začlenené do tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú nasledujúce:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2020	31. decembra 2019
1	HB Reavis Holding S.A. (Parent Company)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
3	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	Symbiosy Luxembourg S.a.r.l. (former: HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl; former: Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (until 27.4.2017 as HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁵	EUR	Luxembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (former THREE House S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
8	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	HubHub Luxembourg S.à r.l. (former Tribazu S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
11	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
12	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
13	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
14	TWENTY House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
15	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (former HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
16	FORTYTWO House S.à r.l. ³ (former HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.)	GBP	Luxembursko	100	100
17	PropCo DE4 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	More Luxembourg S.a.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Qubes Luxembourg S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	HBR KI GP S.a.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
23	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	100	100
24	HB Reavis RE B.V. ¹	EUR	Holandsko	100	-
25	FILWOOD HOLDINGS LIMITED ⁴	EUR	Cyprus	-	100
26	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
27	HBR HOLDING LIMITED ⁴	EUR	Cyprus	-	100
28	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
29	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
30	10 Leake Street Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
31	33 CENTRAL LIMITED	GBP	VB	100	100
32	4th Floor Elizabeth House Limited ⁶	GBP	VB	100	100
33	Elizabeth Property Holdings Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd ⁶	GBP	VB	100	100
38	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	VB	100	100
39	HB Reavis UK Ltd.	GBP	VB	100	100
40	HBR Capital Investment LP ⁶	GBP	VB	100	100
41	HBR FM LTD ⁶	GBP	VB	100	100
42	HubHub UK Ltd ⁶	GBP	VB	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2020	31. decembra 2019
43	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
44	AGORA Budapest Kft. (former HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
45	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
48	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
49	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
50	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
51	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
52	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
54	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
55	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
58	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
59	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
60	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	BUXTON INVEST a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
62	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	50
63	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	Evolution Building Technologies a.s. ⁴	EUR	Slovensko	-	100
65	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
69	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB Reavis Group s.r.o. (until 30.11.2017 as HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
77	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
79	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB Reavis Media s.r.o. (former Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
81	Symbiosy s. r. o. (former HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
83	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
92	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
93	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
95	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
96	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	Smart City s.r.o. (until 10.2.2017 as ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	90	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2020	31. decembra 2019
109	Smart City Services s.r.o. (until 4.5.2017 as AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	SPC Property Finance II, s. r. o. ⁴	EUR	Slovensko	-	100
111	SPC Property Finance III, s.r.o. ⁴	EUR	Slovensko	-	100
112	SPC Property Finance IV, s. r. o. ⁴	EUR	Slovensko	-	100
113	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
115	SPV Vištuk s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
116	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
117	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
118	HB Reavis Divitiae I s.r.o. (former Tower Nivy a. s.)	EUR	Slovensko	100	100
119	Twin City III s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
120	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
121	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
122	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
123	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
124	ANDAREÁ s.r.o.	CZK	Česko	100	100
125	AR Consulting, a.s.	CZK	Česko	100	100
126	Nová Zvonařka s.r.o. (former AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česko	100	100
127	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
128	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česko	100	100
129	DII Czech s.r.o.	CZK	Česko	100	100
130	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česko	100	100
131	GALIM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
132	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
133	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
134	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česko	100	100
135	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. ¹	EUR	Česko	100	-
136	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
137	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česko	100	100
138	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
139	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
140	HubHub Czech Republic, s.r.o. (former RECLUN s.r.o.)	CZK	Česko	100	100
141	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
142	KELOM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
143	MOLDERA, a.s.	CZK	Česko	100	100
144	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česko	100	100
145	Phibell s.r.o.	CZK	Česko	100	100
146	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
147	Emmet Investments sp. Z o.o. w likwidacji ⁴	PLN	Poľsko	-	100
148	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
149	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
150	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
151	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
152	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (former Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
153	HubHub Poland Sp. z o.o. (former Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
154	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
155	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
156	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
157	P14 Sp. z o.o. ²	PLN	Poľsko	-	100
158	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
160	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
162	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
163	Polcom Investment XIX Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
164	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
165	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
166	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. w likwidacji ⁴	PLN	Poľsko	-	100
167	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
168	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
170	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
171	Polcom Investment XXII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2020	31. decembra 2019
172	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
173	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. w likvidácii ⁴	PLN	Poľsko	-	100
176	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
177	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Property Hetman Sp. Z o.o. (former Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
179	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
180	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. (former: Rainford Sp. Z.o.o)	PLN	Poľsko	100	100
181	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
182	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
183	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
184	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	100
185	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
186	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
187	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Nemecko	100	100
188	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakúsko	100	100
189	Shoreditch QT Guernsey Limited ¹	GBP	Guernsey	100	-

Číslo	Spoločné podniky	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2020	31. decembra 2019
190	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
191	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	53.62	50

¹ Subjekty založené/nadobudnuté Skupinou počas ročného účtovného obdobia končiaceho k 31. decembru 2020

² Subjekty odpredané počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2020 (pozri Poznámku 27)

³ Subjekty boli súčasťou zákonných zlúčení alebo rozdelenia a následne premenované počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2020

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2020.

⁵ V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad fondom HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, ktorý bol podfondom plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate Investment Fund.

⁶ HBR FM LTD, HBR Capital Investment LP, HubHub UK Ltd, 4th Floor Elizabeth House Limited, 10 Leake Street Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd a Elizabeth Property Holdings Ltd, so sídlom v Anglicku a vo Walese, si uplatňujú výnimku z požiadaviek zákona o spoločnostiach Spojeného kráľovstva z roku 2006 (ďalej len „Zákon“), ktorý sa týka auditu ročných účtovných závierok podľa oddielu 479A Zákona.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Podnikové kombinácie. Akvizičná účtovná metóda sa používa na účtovanie o akvizícii dcérskych spoločností, ktoré predstavujú podnik, okrem dcérskych spoločností získaných od strán pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor aktivít a aktív vykonávaných a riadených za účelom zabezpečenia návratnosti investícií investorom alebo nižších nákladov, alebo iných ekonomických úžitkov priamo a proporcionálne v prospech účastníkov. Podnik sa zvyčajne skladá zo vstupov, procesov aplikovaných na tieto vstupy a výsledných výstupov, ktoré sa požívajú alebo budú používať na tvorbu výnosov. Ak je v prevádzanom súbore aktivít a aktív prítomný goodwill, bude sa tento prevádzaný súbor považovať za podnik.

Skupina aplikovala definíciu podniku (zmeny a doplnenia IFRS 3) pri posudzovaní, či získala podnik alebo skupinu aktív, na podnikové kombinácie, ktorých dátumy akvizície sú 1. januára 2020 alebo neskôr.

Akvizičná metóda sa používa pre podnikové kombinácie, keď získaný súbor činností a majetku zodpovedá definícii podniku a kontrola sa prevedie na Skupinu, s výnimkou tých, ktoré sa získali od strán, ktoré sú pod spoločnou kontrolou. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a aktív podnikom, Skupina posudzuje, či súbor nadobudnutých aktív a činností obsahuje minimálne proces vstupu a vecnej správnosti a či je nadobudnutý súbor schopný produkovať výstupy. Skupina má možnosť použiť „test koncentrácie“, ktorý umožňuje zjednodušené posúdenie toho, či nadobudnutý súbor činností a aktív nie je podnikom. Dobrovoľný test koncentrácie je splnený, ak sa v podstate všetka reálna hodnota nadobudnutých hrubých aktív koncentruje do jedného identifikovateľného aktíva alebo skupiny podobných identifikovateľných aktív.

Poskytnutá protihodnota za nadobúdaný subjekt sa oceňuje reálnou hodnotou postúpených aktív, vydaných kapitálových (podielových) nástrojov a vzniknutých alebo predpokladaných záväzkov, vrátane reálnej hodnoty aktív alebo záväzkov z dohôd o podmienenej protihodnote, ale nezahŕňa náklady súvisiace s akvizíciou (nadobudnutím), ako napr. náklady na poradenské, právne, oceňovacie a iné podobné odborné služby.

Transakčné náklady vynaložené na vydanie kapitálových nástrojov sa odpočítajú z vlastného imania. Transakčné náklady vynaložené na vydanie dlhu sa odpočítajú z jeho účtovnej hodnoty a všetky ostatné transakčné náklady spojené s akvizíciou sú zaúčtované do nákladov.

Identifikovateľný nadobudnutý majetok, prevzaté záväzky a podmienené záväzky v rámci podnikovej kombinácie sa oceňujú ich reálnou hodnotou k dátumu akvizície bez ohľadu na rozsah akéhokoľvek podielu s menšinovým vplyvom.

Goodwill sa oceňuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu poplatku prevedeného za nadobúdaný subjekt, množstva podielu s menšinovým vplyvom v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte vlastneného bezprostredne pred dátumom akvizície. Každá záporná suma (ďalej len „záporný goodwill“) sa vykazuje vo výsledku hospodárenia po tom, ako vedenie znovu posúdi, či identifikovalo všetky nadobudnuté aktíva, prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preskúma vhodnosť ich ocenenia.

Podiel s menšinovým vplyvom predstavuje časť čistých výsledkov a vlastného imania dcérskej spoločnosti priraditeľnú podielom, ktoré nie sú v priamom či nepriamom vlastníctve Skupiny. Podiel s menšinovým vplyvom tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje podiel s menšinovým vplyvom, ktorý predstavuje súčasný vlastnícky podiel a dáva držiteľovi právo na pomerný podiel na čistých aktívach v prípade likvidácie pri každej jednej transakcii, a to buď: (a) reálnou hodnotou alebo (b) pomerným podielom podielu s menšinovým vplyvom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu. Podiely s menšinovým vplyvom, ktoré nie sú súčasnými vlastníckymi podielmi, sa oceňujú reálnou hodnotou.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú. Nerealizované straty sa tiež eliminujú, ak náklady nie je možné vrátiť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú rovnaké účtovné zásady zodpovedajúce zásadám Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností, ktoré vlastnia investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú skôr za akvizície majetku ako za podnikové kombinácie. Skupina rozloží náklady na akvizíciu na jednotlivé identifikovateľné aktíva a záväzky na základe ich relatívnych reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Tieto transakcie nevedú ku vzniku goodwillu.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou účtovných hodnôt predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje, ako keby boli podniky konsolidované od začiatku najstaršieho vykazovaného obdobia, resp. ak ide o neskorší prípad, od dátumu, kedy sa konsolidované subjekty dostali prvýkrát pod spoločnú kontrolu. Aktíva a záväzky dcérskej spoločnosti prevedenej v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou sa vykazujú v účtovných hodnotách predchodcu účtovnej jednotky. Predchodca účtovnej jednotky sa považuje za najvyššiu vykazujúcu jednotku, v ktorej boli finančné informácie dcérskej spoločnosti podľa štandardov IFRS konsolidované. Súvisiaci goodwill neoddeliteľne spojený s pôvodnými akvizíciami predchodcu účtovnej jednotky je takisto zaznamenaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistých aktív, vrátane goodwillu predchodcu účtovnej jednotky a protihodnotou za akvizíciu sa v tejto konsolidovanej účtovnej závierke účtuje ako úprava vo vlastnom imaní.

Pridružené podniky. Pridružené podniky sú subjekty, na ktoré má Skupina podstatný vplyv (priamy alebo nepriamy), ale nemá nad nimi kontrolu (t.j. nemá v nich väčšinový podiel), pričom sú spravidla spojené s podielom na hlasovacích právach vo výške od 20 do 50 %. Investície do pridružených podnikov sa účtujú metódou vlastného imania a prvotne sa vykazujú v obstarávacej cene, pričom sa účtovná hodnota zvyšuje alebo znižuje tak, aby sa vykázal podiel investora na výsledku hospodárenia (zisku alebo strate) spoločnosti, do ktorej investor investoval po dátume nadobudnutia.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Dividendy prijaté od pridružených podnikov znižujú účtovnú hodnotu investícií do pridružených podnikov. Ostatné zmeny podielu Skupiny na čistých aktívach pridruženého podniku po akvizícii (nadobudnutí) sa vykazujú takto: (i) podiel Skupiny na výsledkoch hospodárenia (ziskoch alebo stratách) pridružených podnikov sa vykazuje v konsolidovanom výsledku hospodárenia (zisku alebo strate) za dané účtovné obdobie ako podiel na výsledkoch pridružených podnikov; (ii) podiel Skupiny na ostatných súčiastiach komplexného výsledku sa vykazuje v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a predkladá sa samostatne; (iii) všetky ostatné zmeny podielu Skupiny na účtovnej hodnote čistých aktív pridružených podnikov sa vykazujú vo výsledku hospodárenia (v zisku alebo strate) v rámci podielu na výsledkoch pridružených podnikov.

Keď investíciu do pridruženého podniku alebo spoločného podniku drží alebo nepriamo drží účtovná jednotka, ktorá je organizáciou rizikového kapitálu alebo spoločným fondom, podielovým fondom a podobnou účtovnou jednotkou vrátane poisťovních fondov viazaných na investície, účtovná jednotka sa môže rozhodnúť oceňovať uvedené investície reálnou hodnotou v rámci výsledku hospodárenia v súlade so štandardom IFRS 9. Účtovná jednotka prijme toto rozhodnutie samostatne pre každý pridružený podnik alebo spoločný podnik pri prvotnom vykázaní pridruženého podniku alebo spoločného podniku.

Skupina sa rozhodla oceniť svoju investíciu nekontrolného (neväčšinového) podielu v spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC, spoločnosti s ručením obmedzeným zapísanej v štáte Delaware nadobudnutej počas roka 2018 reálnou hodnotou v rámci výsledku hospodárenia.

Spoločné dohody. Investície do spoločných dohôd sa klasifikujú buď ako spoločné prevádzky, alebo ako spoločné podniky v závislosti od zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť posúdila typ svojich spoločných dohôd a určila, že ide o spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtujú metódou vlastného imania.

Podľa účtovnej metódy vlastného imania sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne upravujú za účelom vykázaní podielu Skupiny na výsledku hospodárenia (ziskoch alebo stratách) a zmien ostatných súčastí komplexného výsledku po dátume akvizície. Ak sa podiel Skupiny na stratách v spoločnom podniku rovná alebo preyšuje jej podiely v spoločných podnikoch (vrátane všetkých dlhodobých podielov, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny v spoločných podnikoch), Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej nevznikli záväzky alebo neuskutočnila úhrady v mene daných spoločných podnikov.

Nerealizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sa eliminujú do výšky podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Nerealizované straty sa takisto eliminujú, pokiaľ transakcia nevypovedá o znížení hodnoty prevádzaného aktíva. Účtovné zásady spoločných podnikov boli v prípade potreby zmenené tak, aby zodpovedali zásadám prijatým Skupinou.

Predaj dcérskych spoločností, pridružených alebo spoločných podnikov. Ak Skupina prestáva mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, každý ponechaný podiel v subjekte sa preцени na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže vo výsledku hospodárenia. Reálna hodnota je počiatočná účtovná hodnota na účely následného účtovania o ponechanom (nerozdelenom) podiele ako o pridruženom podniku, spoločnom podniku alebo finančnom aktíve. Okrem toho všetky sumy predtým vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku v súvislosti s týmto subjektom sa účtujú spôsobom, ako keby Skupina priamo predala súvisiace aktíva alebo záväzky. Tento spôsob môže znamenať, že sumy predtým vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku sa opäť začítajú do výsledku hospodárenia.

Ak sa vlastnícky podiel v spoločnom podniku zníži, avšak pri ponechaní spoločnej kontroly, do výsledku hospodárenia sa v prípade potreby preradí len pomerná časť súm predtým vykázaných v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Nákup a predaj podielov s menšinovým vplyvom. Skupina používa model ekonomického subjektu na účtovanie o transakciách s vlastníckmi podielu s menšinovým vplyvom. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou protihodnotou a účtovnou hodnotou nadobudnutého podielu s menšinovým vplyvom sa začítuje ako kapitálová transakcia priamo do vlastného imania. Skupina vykazuje rozdiel medzi predajnou protihodnotou a účtovnou hodnotou predaného podielu s menšinovým vplyvom ako kapitálovú transakciu vo výkaze zmien vlastného imania.

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočty

Funkčná mena a mena vykazovania (t.j. prezentačná mena). Položky vykázané v účtovnej závierke každej účtovnej jednotky Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia pôsobenia danej účtovnej jednotky (ďalej len „funkčná mena“). Funkčnou menou všetkých účtovných jednotiek Skupiny je ich miestna mena, s výnimkou účtovných jednotiek emitujúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie Spoločnosti, a preto majú ako svoju funkčnú menu euro (EUR). Táto konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v miliónoch eur (EUR), čo je mena vykazovania (t.j. prezentačná mena) Skupiny.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočty (pokračovanie)

Transakcie a zostatky. Transakcie v cudzích menách sa prepočítajú do funkčnej meny prostredníctvom výmenných kurzov platných k dátumu uskutočnenia daných transakcií. Kurzové zisky a straty vyplývajúce zo zúčtovania týchto transakcií a z prepočtu monetárnych aktív a záväzkov v cudzích menách výmennými kurzmi platnými na konci roka sa vykazujú vo výsledku hospodárenia (vo výkaze ziskov a strát). Nemonetárne položky ocenené reálnou hodnotou v cudzej mene, vrátane nehnuteľností alebo investícií do vlastného imania sa prepočítajú výmennými kurzmi platnými k dátumu stanovenia ich reálnej hodnoty. Vplyvy zmien výmenných kurzov na nemonetárne položky ocenené reálnou hodnotou v cudzej mene sa účtujú ako súčasť zisku alebo straty v reálnej hodnote.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky a finančná situácia všetkých účtovných jednotiek v Skupine (z ktorých žiadna nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena je iná ako mena vykazovania (t.j. prezentačná mena), sa prepočítajú na menu vykazovania podľa nasledovného:

- aktíva a záväzky za každý súvahový deň sa prepočítajú uzávierkovým kurzom platným k príslušnému súvahovému dňu;
- výnosy, náklady a zmeny vlastného imania sa prepočítajú priemerným výmenným kurzom (ak nie je tento priemer primeranou približnou kumulatívnou hodnotou kurzov platných v dátumoch uskutočnenia transakcií, pričom v takom prípade sa výnosy a náklady prepočítajú kurzom platným v daných dátumoch uskutočnenia transakcií); a
- všetky vyplývajúce kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Úvery medzi účtovnými jednotkami v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa eliminujú pri konsolidácii. Ak však úver existuje medzi účtovnými jednotkami v Skupine, ktoré majú rôzne funkčné meny, kurzový zisk alebo strata sa nemôže eliminovať v plnej výške a vyказuje sa v konsolidovanom výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát), pokiaľ sa úver nemá splatiť v blízkej budúcnosti, čím predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takom prípade sa kurzový zisk alebo strata vyказuje v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Úpravy goodwillu a reálnej hodnoty vznikajúce pri akvizícii zahraničného subjektu sa považujú za aktíva a záväzky daného zahraničného subjektu, pričom sa prepočítajú uzávierkovým kurzom. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa predtým vyказané kurzové rozdiely z prepočtu na inú menu vykazovania preradia z ostatných súčiastí komplexného výsledku do výsledku hospodárenia (výkazu ziskov a strát) za dané účtovné obdobie ako súčasť zisku alebo straty z predaja. Pri čiastočnom predaji dcérskej spoločnosti bez straty kontroly sa súvisiaca časť kumulovaných kurzových rozdielov z prepočtu preradí do nekontrolného podielu (t.j. podielu s menšinovým vplyvom) v rámci vlastného imania.

2.4 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)

Dlhodobý hmotný majetok sa vyказuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacia cena. Obstarávacia cena zahŕňa výdavky, ktoré možno priamo priradiť obstaraniu položiek dlhodobého hmotného majetku. Následné náklady sú zahrnuté v účtovnej hodnote príslušného aktíva alebo sú v prípade potreby vyказané ako samostatné aktívum, avšak len ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky spojené s danou položkou, pričom náklady na danú položku možno spoľahlivo oceniť. Účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje. Všetky ostatné opravy a údržba sa zaúčtujú do výsledku hospodárenia (výkazu ziskov a strát) v tom účtovnom období, v ktorom vznikli.

Odpisy. Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku sa začne v mesiaci, v ktorom je tento majetok k dispozícii na použitie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným odpisovým plánom lineárnou (rovnomernou) metódou odpisovania. Mesačný odpis sa stanovuje ako rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a zostatkovou hodnotou vydelený predpokladanou dobou životnosti dlhodobého hmotného majetku.

Každá časť akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku, ktorej obstarávacia cena je významná v porovnaní s celkovou cenou danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina pridieľuje sumu pôvodne vyказanú v súvislosti s položkou dlhodobého hmotného majetku úmerne k jej významným častiam, pričom odpisuje každú takú časť samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne kancelárie a priestory, ktoré používa vedenie Skupiny. Zariadenia, príslušenstvo a vybavenie obsahujú predovšetkým hardvér, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Medzi motorové vozidlá patria osobné automobily Skupiny.

	<u>Doba životnosti v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Prístroje a zariadenia	4 až 6 rokov
Vozidlá a iný majetok	6 až 8 rokov

Zostatková hodnota aktív a ich doba životnosti sa kontroluje a v prípade potreby upravuje ku každému súvahovému dňu.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.4 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia (pokračovanie))

Zostatková hodnota majetku je odhadovaná suma, ktorú by Skupina v súčasnosti získala z jeho predaja, znížená o odhadované náklady na predaj, ak by bol majetok už vo veku a stave, ktorý sa očakáva na konci jeho životnosti. Zostatková hodnota majetku sa rovná nule alebo jeho likvidačnej hodnote, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca doby jeho fyzickej životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

Účtovná hodnota majetku sa okamžite zníži na jeho realizovateľnú hodnotu, ak je účtovná hodnota tohto majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota (Poznámka 2.8).

Položky, ktoré sú vyradené alebo iným spôsobom odpredané, sa zo súvahy odstránia spolu so zodpovedajúcimi oprávkami. Zisky a straty z predaja majetku sa určujú porovnaním výnosov s účtovnou hodnotou, pričom sú zaúčtované v prevádzkovom zisku.

2.5 Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok predstavujú nehnuteľnosti vo vlastníctve Skupiny na dosiahnutie príjmov z prenájmu a/alebo kapitálové zhodnotenie, ktoré Skupina neužíva. Investičný nehnuteľný majetok zahŕňa nedokončené investície, ktoré sa majú v budúcnosti použiť ako investičný nehnuteľný majetok.

Investičný nehnuteľný majetok obsahuje vlastné pozemky, vlastné komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné, kancelárske a logistické) a prenajaté pozemky.

Investičný nehnuteľný majetok sa prvotne oceňuje historickou obstarávacou cenou, vrátane súvisiacich transakčných nákladov. Náklady zahŕňajú vykonané práce a náklady na personál, ktoré priamo súvisia s technickým dohľadom a projektovým manažmentom na základe stráveného času až do dátumu dokončenia.

Po prvotnom vykázaní v obstarávacej cene sa investičný nehnuteľný majetok, vrátane nehnuteľností vo výstavbe alebo vývoji na budúce použitie ako investičný nehnuteľný majetok, zaúčtuje v reálnej hodnote. Reálna hodnota je cena, ktorá by sa získala za predaj majetku alebo zaplatila za prevod záväzku v riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z transakčných cien na aktívnych trhoch a v prípade potreby sa upravuje o rozdiel v druhu, lokalite alebo stave konkrétneho aktíva.

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina používa alternatívne metódy oceňovania, ako napr. posledné ceny na menej aktívnych trhoch alebo predpoklady diskontovaných peňažných tokov. Správy o ocenení k súvahovému dňu vypracúvajú nezávislí odhadcovia, ktorí disponujú uznanou a náležitou odbornou kvalifikáciou a nedávnymi skúsenosťami v oblasti oceňovania nehnuteľností podobného druhu a lokality. Investičný nehnuteľný majetok, ktorý sa prestavuje na účely pokračujúceho využitia ako investičný nehnuteľný majetok, resp. v prípade ktorého sa trh stal menej aktívnym, sa aj naďalej oceňuje reálnou hodnotou.

Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku odráža okrem iného aj príjmy zo súčasných prenájmov a predpoklady o príjmoch z budúcich prenájmov na základe aktuálnych trhových podmienok. Reálna hodnota podobne vyjadruje aj všetky úbytky peňažných prostriedkov, ktoré by sa mohli v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré z týchto úbytkov sa vykazujú ako záväzok, vrátane lízingových záväzkov v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investičný nehnuteľný majetok. Ostatné úbytky, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúcich kapitálových výdavkov, sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhadované poplatky za zastupovanie (sprostredkovanie), právne a účtovné služby, ako aj dane z prevodu majetku sa neodpočítavajú na účely ocenenia investičného nehnuteľného majetku v tejto účtovnej závierke, a to bez ohľadu na to, či sú súčasťou opísaných ocenení.

Následné výdavky sa aktivujú do účtovnej hodnoty príslušného aktíva, avšak len ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky spojené s týmito výdavkami, pričom náklady na danú položku možno spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné náklady na opravy a údržbu sa zaúčtujú do nákladov vo výkaze ziskov a strát v tom účtovnom období, v ktorom vznikli. Ak sa časť investičného nehnuteľného majetku nahradí, účtovná hodnota danej nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku nevyjadruje budúce kapitálové výdavky, ktoré zdokonalia alebo zlepšia danú nehnuteľnosť a neodráža ani súvisiace budúce úžitky z týchto budúcich výdavkov okrem tých, ktoré by racionálny účastník trhu zohľadnil pri určovaní hodnoty danej nehnuteľnosti.

Zmeny reálnych hodnôt sú zaúčtované vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) ako „Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku“. Investičný nehnuteľný majetok sa odúčtuje, ak bol odpredaný alebo klasifikovaný ako majetok držaný na predaj.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.5 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

Ak sa položka dlhodobého hmotného majetku stane investičným nehnuteľným majetkom, pretože sa jej použitie zmenilo, každý zisk z precenenia vyplývajúci z rozdielu medzi účtovnou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu sa vykazuje v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a kumuluje sa v rezerve z precenenia vo vlastnom imaní až do odpredania majetku, keď sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku minulých období.

Ak sa položka investičného nehnuteľného majetku začne užívať vlastníkom, taká nehnuteľnosť sa preradí do dlhodobého hmotného majetku a jej reálna hodnota k dátumu preradenia sa z hľadiska účtovníctva stáva jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá je vo výstavbe alebo sa buduje z dôvodu jej budúceho použitia ako investičný nehnuteľný majetok, sa zaraďuje do kategórie „investičný nehnuteľný majetok“ a vykazuje v reálnej hodnote.

Ak dôjde k zmene užívania investičného nehnuteľného majetku preukázanej začatím výstavby s cieľom jej predaja, taká nehnuteľnosť sa preradí do zásob. Obstarávacía cena nehnuteľnosti zohľadnená pri jej následnom zaúčtovaní do zásob je jej reálna hodnota k dátumu zmeny užívania.

Skupina klasifikuje investičný nehnuteľný majetok na účely vykazovania ako investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný (neobsadený) a investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný podľa stupňa dokončenia výstavby jednotlivých nehnuteľností a pokroku pri prenajímaní daného priestoru nájomníkom. V súlade s klasifikáciou na účely segmentálnej analýzy (pozri Poznámku 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosť ako „používanú alebo voľnú“ od konca účtovného obdobia, v ktorom boli splnené zákonné požiadavky. Skupina ďalej vykazuje hodnoty investičných nehnuteľností a súvisiacich výnosov a nákladov podľa týchto typov nehnuteľností – kancelárskych, maloobchodných a priemyselných, klasifikovaných v závislosti od prevažujúcej funkcie, ktorú daná nehnuteľnosť plní svojim nájomníkom.

2.6 Aktíva s právom na užívanie

Skupina si prenajíma rôzne kancelárske priestory, zariadenia, vozidlá a pozemky. Zmluvy o prenájme kancelárskych priestorov, zariadení a vozidiel sa obvykle uzatvárajú na obdobie 3 až 10 rokov, ale môžu obsahovať opcie na predĺženie lízingu. Zmluvy o prenájme pozemkov sa uzatvárajú na obdobie 70 rokov. Zmluvy môžu obsahovať tak lízingové, ako aj nelízingové zložky. Skupina priraduje v zmluve protihodnotu k lízingovým a nelízingovým zložkám na základe ich pomerných samostatných cien.

Lízingové podmienky sa dojednávajú individuálne a obsahujú širokú škálu rôznych zmluvných podmienok. V zmluvách o prenájme sa nestanovujú žiadne iné záväzky okrem záložných práv na prenajatý majetok, ktorý vlastní prenajímateľ. Prenajatý majetok nemôže byť použitý ako zábezpeka pôžičky.

Aktíva vyplývajúce z lízingu sa prvotne oceňujú metódou súčasnej hodnoty.

Majetok s právom na užívanie sa oceňuje v obstarávacej cene, ktorá pozostáva z nasledujúcich položiek:

- suma prvotného ocenenia lízingového záväzku
- všetky lízingové splátky uskutočnené v deň začatia alebo pred dátumom začatia znížené o všetky prijaté lízingové stimuly
- akékoľvek počiatočné priame náklady a náklady na uvedenie majetku do pôvodného stavu
- náklady na uvedenie majetku do pôvodného stavu podľa podmienok vyžadovaných v zmluvách o prenájme.

Majetok s právom na užívanie sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku a doby prenájmu podľa toho, ktorá je kratšia. Ak si je Skupina primerane istá, že uplatní kúpnu opciu, tak tento majetok s právom na užívanie sa odpisuje počas doby jeho životnosti, ktoré sú zverejnené v poznámke 2.4.

Skupina uplatňuje model reálnej hodnoty na majetok s právom na užívanie, ktorý spĺňa definíciu investičného nehnuteľného majetku podľa štandardu IAS 40. Zmeny reálnych hodnôt sa vykazujú ako zisk alebo strata z precenenia vo výkaze ziskov a strát.

2.7 Nehmotný majetok

Goodwill. Účtovné zásady týkajúce sa goodwillu sú popísané v poznámke 2.2. Goodwill sa neodpisuje, ale testuje na zníženie hodnoty na konci každého ročného účtovného obdobia.

Ostatný nehmotný majetok. Všetky položky ostatného nehmotného majetku Skupiny majú obmedzenú dobu životnosti a zahŕňajú predovšetkým externe získané počítačové softvérové licencie.

Nehmotný majetok sa prvotne oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacía cena nehmotného majetku nadobudnutého v rámci podnikovej kombinácie je jeho reálna hodnota k dátumu nadobudnutia (akvizície). Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Spoločnosti budú plynúť budúce ekonomické úžitky priraditeľné danému majetku, pričom ho možno spoľahlivo oceniť. Po prvotnom vykázaní sa nehmotný majetok oceňuje obstarávacou cenou zníženou o oprávky a všetky kumulované straty zo zníženia hodnoty.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.7 Nehmotný majetok (pokračovanie)

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby jeho životnosti:

Softvér a softvérové licencie	<u>Doba životnosti v rokoch</u> 5 rokov
-------------------------------	--

Odpisovanie nehmotného majetku sa začne v mesiaci, v ktorom je tento majetok k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným odpisovým plánom lineárnou (rovnomernou) metódou odpisovania. Odpis sa stanovuje ako rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a zostatkovou hodnotou, vydelený predpokladanou dobou životnosti nehmotného majetku. Ak sa zníži hodnota, účtovná hodnota nehmotného majetku sa zníži na vyššiu z nasledujúcich hodnôt: na hodnotu pri užívaní alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj.

Zostatková hodnota nehmotného majetku sa považuje za nulovú okrem prípadov, kedy (a) existuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) existuje aktívny trh pre daný majetok a zostatkovú hodnotu možno určiť v súvislosti s týmto trhom, pričom je pravdepodobné, že tento trh bude existovať na konci doby životnosti daného majetku.

Náklady spojené s údržbou počítačových softvérových programov sa vykazujú ako náklady v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré možno priamo priradiť navrhovaniu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov kontrolovaných Skupinou, sa vykazujú ako nehmotný majetok, ak sú splnené nasledujúce kritériá:

- technicky je možné dokončiť softvérový produkt tak, aby bol k dispozícii na použitie;
- vedenie plánuje dokončenie softvérového produktu a jeho používanie alebo predaj;
- existuje schopnosť používať alebo predat' daný softvérový produkt;
- je možné preukázať, akým spôsobom bude daný softvérový produkt vytvárať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky;
- k dispozícii sú zodpovedajúce technické, finančné a ostatné zdroje na dokončenie vývoja a použitie alebo predaj daného softvérového produktu; a
- výdavky priraditeľné softvérovému produktu počas jeho vývoja možno spoľahlivo oceniť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sú aktivované ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na vývojárov daného softvérového produktu a zodpovedajúci podiel príslušných režijných nákladov. Ostatné výdavky na vývoj, ktoré tieto kritériá nespĺňajú, sa vykazujú ako náklady v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré boli predtým vykázané ako náklady, sa v nasledujúcom období nevykazujú ako aktívum.

2.8 Zníženie hodnoty nefinančných aktív

Goodwill a nehmotný majetok, ktoré ešte nie sú k dispozícii na použitie, nepodliehajú amortizácii, pričom sa každoročne testujú na zníženie hodnoty. Aktíva, ktoré podliehajú odpisovaniu alebo amortizácii, sa posudzujú z hľadiska zníženia hodnoty, a to vtedy, keď udalosti či zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa účtuje vo výške, o ktorú účtovná hodnota majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota je vyššou z nasledujúcich hodnôt: reálnou hodnotou majetku zníženou o náklady na predaj alebo jeho hodnotou pri užívaní. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sú aktíva zoskupené na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce príjmy). Nefinančné aktíva iné ako goodwill, ktorých hodnota sa znížila, sa posudzujú z hľadiska možného zrušenia zníženia hodnoty na konci každého účtovného obdobia.

2.9 Finančné nástroje

Prvotné vykávanie. Finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia (ďalej len „FVTPL“) sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote. Všetky ďalšie finančné nástroje sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykávaní sa najlepšie preukazuje transakčnou cenou.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania. Skupina zaraďuje (klasifikuje) finančný majetok do týchto kategórií oceňovania: FVTPL, reálna hodnota cez ostatné súčasti komplexného výsledku (ďalej len „FVOCI“) a amortizovaná hodnota (ďalej len „AC“). Klasifikácia a následné oceňovanie dlhových finančných aktív závisia od: (i) obchodného modelu Skupiny na správu portfólia súvisiacich aktív a (ii) charakteristiky peňažných tokov daného aktíva. Finančné aktíva Skupiny pozostávajú z pohľadávok a pôžičiek, pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok a derivátov. Finančné aktíva vykávané v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii ako Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a pohľadávky a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú amortizovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k očakávaným úverovým stratám (ďalej len „ECL“). Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou na konci každého účtovného obdobia a príslušné zmeny hodnoty sa vykážu vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát).

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model. Obchodný model odráža spôsob, akým Skupina spravuje svoje aktíva na účely generovania peňažných tokov, či už je cieľom Skupiny: (i) výlučne inkasovať zmluvné peňažné toky z aktív („držať aktíva v snahe inkasovať zmluvné peňažné toky“); alebo (ii) inkasovať zmluvné peňažné toky, ako aj peňažné toky vyplývajúce z predaja aktív („držať aktíva v snahe inkasovať zmluvné peňažné toky“).

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.9. Finančné nástroje (pokračovanie)

a následne ich predat“); prípadne ak sa neuplatňuje ani jeden z bodov (i) a (ii), finančné aktíva sa klasifikujú ako súčasť „iného“ obchodného modelu a oceňujú sa FVTPL.

Obchodný model sa určuje pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré Skupina vykonáva na dosiahnutie stanoveného cieľa pre portfólio dostupné k dátumu posúdenia. Medzi faktory, ktoré Skupina zvažuje pri určovaní obchodného modelu, patria účel a zloženie portfólia, predchádzajúce skúsenosti so spôsobom inkasovania peňažných tokov pre príslušné aktíva, posudzovania a riadenia rizík, ako aj hodnotenia výkonnosti daných aktív. V poznámke 3 sú uvedené kľúčové úsudky, ktoré Skupina uplatnila pri určovaní obchodných modelov pre svoje finančné aktíva.

Dlhové finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – charakteristika peňažných tokov. V prípade, že obchodným modelom je držba aktív v snahe inkasovať zmluvné peňažné toky alebo držba zmluvných peňažných tokov a ich následný predaj, Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú iba platby istiny a úrokov (ďalej len „SPPI“). Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa posudzujú ako celok pri určovaní, či sú ich peňažné toky v súlade s funkciou SPPI.

Ak zmluvné podmienky predstavujú vystavenie riziku alebo volatilitu, ktorá nie je v súlade so základnou úverovou dohodou, finančné aktívum sa klasifikuje a oceňuje FVTPL. Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom vykázaní aktíva a následne sa neprehodnocuje.

Finančné aktíva – reklasifikácia. Dlhové finančné aktíva sa reklasifikujú iba v prípade, že sa obchodný model spravovania portfólia zmení ako celok. Reklasifikácia má prospektívny účinok a prebieha od začiatku prvého obdobia vykazovania, ktoré nasleduje po zmene obchodného modelu. Účtovná jednotka nezmenila svoj obchodný model počas bežného a porovnateľného obdobia a nevykonala žiadnu reklasifikáciu.

Zníženie hodnoty finančných aktív – opravná položka k úverovým stratám (očakávaným úverovým stratám, v skr. „ECL“). So zameraním sa na budúcnosť Skupina posudzuje ECL pri finančných nástrojoch oceňovaných amortizovanou hodnotou a FVOCI a pri expozíciách vyplývajúcich z úverových príslubov, zmlúv o finančnej záruke a zmluvných aktív. Skupina oceňuje ECL a vykazuje čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív ku každému dátumu vykazovania. Oceňovanie ECL vyjadruje: (i) nezaujatú a pravdepodobnosťou váženú hodnotu, ktorá sa stanovuje posúdením viacerých možných výsledkov; (ii) časovú hodnotu peňazí; a (iii) všetky opodstatnené a preukázateľné informácie, ktoré sú ku koncu každého obdobia vykazovania k dispozícii bez neprímeraných nákladov alebo úsilia o minulých udalostiach, súčasných podmienkach a prognózach budúcich podmienok.

Finančné nástroje oceňované amortizovanou hodnotou a zmluvné aktíva sa vykazujú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii po odpočítaní opravnej položky k ECL. Pokiaľ ide o úverové prísluby a finančné záruky, v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sa ako záväzok vykazuje samostatná rezerva na ECL. V prípade dlhových nástrojov oceňovaných FVOCI sa zmeny amortizovanej hodnoty po odpočítaní opravnej položky k ECL vykazujú vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) a ostatné zmeny účtovnej hodnoty sa vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku („OCI“) ako zisky bez strát z dlhových nástrojov oceňovaných FVOCI.

Skupina používa trojstupňový model zníženia hodnoty založený na zmenách úverovej kvality od prvotného vykázania. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znevýhodnený, sa klasifikuje na 1. stupni. Pri finančných aktívach na 1. stupni sa hodnota ECL určí vo výške rovnajúcej sa časti ECL vzťahujúcej sa na dobu životnosti finančného nástroja, ktorá vyplýva z možného zlyhania počas nasledujúcich 12 mesiacov alebo do zmluvnej splatnosti, podľa toho, čo nastane skôr (ďalej len „12-mesačná ECL“). Ak Skupina zistí významné zvýšenie úverového rizika („SICR“) od prvotného vykázania, príslušné aktívum sa presunie do 2. stupňa a hodnota jeho ECL sa určí na základe hodnoty ECL vzťahujúcej sa na dobu životnosti finančného nástroja, t.j. až do zmluvnej splatnosti, ale pri zohľadnení očakávaných prípadných predčasných splátok („očakávané úverové straty počas celej životnosti“, v skr. „ECL počas celej životnosti“). Ak Skupina určí, že finančné aktívum je úverovo znehodnotený, takéto aktívum sa presunie do 3. stupňa a hodnota jeho ECL sa určí ako ECL počas celej životnosti. V prípade kúpených alebo vzniknutých úverovo znehodnotených finančných aktív (ďalej len „aktíva POCI“) sa hodnota ECL vždy určuje ako ECL počas celej životnosti. V poznámke 31 sú uvedené informácie o vstupoch, predpokladoch a spôsoboch odhadu použitých pri určovaní hodnoty (oceňovaní) ECL, vrátane vysvetlenia spôsobu, akým Skupina začlenila na budúcnosť zamerané informácie do modelov ECL.

Finančné aktíva – odpisovanie. Finančné aktíva sa úplne alebo čiastočne odpisujú v prípade, že Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti na znovuzískanie prostriedkov z daných aktív a dospela k záveru, že nemožno primerane očakávať, že sa jej to podarí. Odpísanie finančných aktív je úkon spojený s ukončením ich vykazovania. Skupina môže odpísať aj finančné aktíva, ktoré sú ešte stále predmetom vymáhania, pokiaľ sa snaží o návratnosť súm, ktoré sú splatné na základe zmluvy, aj keď nemožno primerane očakávať, že sa jej tieto sumy podarí získať.

Finančné aktíva – ukončenie vykazovania. Skupina ukončí vykazovanie finančných aktív, ak (a) sú dané aktíva späťne odkúpené alebo inak zaniknú práva na peňažné toky z týchto aktív; alebo (b) Skupina previedla práva na peňažné toky z daných finančných aktív alebo pristúpila na oprávnený záväzok prevádzať zinkasované peňažné toky na tretiu osobu (tzv. „pass-through arrangement“), zatiaľ čo (i) zároveň prevádza podstatnú časť rizík a odmien vyplývajúcich z vlastníctva daných aktív; alebo (ii) ani neprevádza, ani si neopnecháva podstatnú časť rizík a odmien vyplývajúcich z vlastníctva

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.9 Finančné nástroje (pokračovanie)

s tým, že si nezachováva kontrolu. Kontrola je zachovaná, ak protistrana nemá reálnu schopnosť predať dané aktívum ako celok nespriaznenej tretej osobe bez toho, aby bolo potrebné uvaliť na predaj ďalšie obmedzenia.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú pokladničnú hotovosť, netermínované vklady v bankách a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov alebo menej. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa zaúčtujú v amortizovanej hodnote, pretože: (i) sú držané na inkasovanie zmluvných peňažných tokov a tieto peňažné toky predstavujú SPPI; a (ii) nie sú určené FVTPL.

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa zaúčtujú v amortizovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery.

Skupina počítá hodnotu očakávaných úverových strát (ECL) z pohľadávok z obchodného styku pomocou matice odhadu rezerv. Na odhad hodnoty ECL používa Skupina svoje historické skúsenosti s úverovými stratami upravené o všetky opodstatnené a preukázateľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky. Účtovná hodnota daného aktíva sa zníži použitím účtu opravných položiek a suma straty sa vykáže v ostatných prevádzkových nákladoch. Každé následné zrušenie straty zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje do výsledku hospodárenia (výkazu ziskov a strát).

Derivátové finančné nástroje. Derivátové finančné nástroje sa zaúčtujú v ich reálnej hodnote. Všetky derivátové nástroje sa zaúčtujú ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je ich reálna hodnota záporná. Zmeny reálnej hodnoty derivátových nástrojov sa vykazujú vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za dané účtovné obdobie. Skupina nepoužíva zabezpečovacie účtovníctvo.

Derivátové finančné nástroje sa vykazujú v prípade uzavretia zmlúv o ekonomickom zabezpečení. Prvotne aj následne sa oceňujú reálnou hodnotou; transakčné náklady sa začlenia priamo do finančných nákladov.

Niektoré derivátové nástroje, ktoré sú vložené do finančných záväzkov a iných nefinančných zmlúv, sa považujú za samostatné derivátové nástroje, ak ich riziká a charakteristiky úzko nesúvisia s rizikami a charakteristikami hostiteľskej zmluvy.

Finančné záväzky – kategórie oceňovania. Finančné záväzky sa klasifikujú ako následne ocenené amortizovanou hodnotou, s výnimkou (i) finančných záväzkov ocenených FVTPL: táto klasifikácia sa vzťahuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátke pozície v prípade cenných papierov), podmienené plnenia, ktoré nadobúdateľ vykazuje v rámci podnikovej kombinácie a iné finančné záväzky, ktoré sú tak označené pri prvotnom vykázaní a (ii) zmlúv o finančnej záruke a úverových príslužbov.

Finančné záväzky – ukončenie vykazovania (odúčtovanie). Finančné záväzky sa odúčtujú, keď zaniknú (t.j. ak dôjde k splneniu, zrušeniu alebo zániku záväzku uvedeného v zmluve).

Výmena dlhových nástrojov medzi Skupinou a jej pôvodnými veriteľmi, ktoré majú podstatne odlišné podmienky, ako aj podstatné zmeny podmienok existujúcich finančných záväzkov, sa účtuje ako zánik pôvodného finančného záväzku a vykázanie nového finančného záväzku. Podmienky sa podstatne líšia, ak diskontovaná súčasná hodnota peňažných tokov podľa nových podmienok, vrátane všetkých poplatkov zaplatených po odpočítaní poplatkov prijatých a diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou, sa aspoň desiatimi percentami (10 %) líši od diskontovanej súčasnej hodnoty zvyšných peňažných tokov plynúcich z pôvodného finančného záväzku. Okrem toho sa zohľadňujú aj ďalšie kvalitatívne faktory, ako napr. mena, v ktorej je nástroj denominovaný, zmeny typu úrokovej miery, nové konverzné funkcie súvisiace s daným nástrojom a zmena úverových dohôd. Ak sa výmena dlhových nástrojov alebo zmena podmienok účtuje ako zánik záväzku, všetky vzniknuté náklady alebo poplatky sa vykazujú ako súčasť zisku alebo straty súvisiacej so zánikom. Ak sa takáto výmena alebo zmena neúčtuje ako zánik záväzku, potom všetky vzniknuté náklady alebo poplatky upravujú účtovnú hodnotu záväzku a amortizujú sa počas zostávajúceho obdobia zmeneného záväzku.

Úpravy záväzkov, ktoré nevedú k zániku, sa účtujú ako úprava odhadu metódou kumulatívneho vyrovnávania, pričom sa akýkoľvek zisk alebo strata vykáže vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát), pokiaľ sa ekonomická podstata rozdielu v účtovných hodnotách nepriraduje kapitálovým transakciám s vlastníckmi.

Úvery a pôžičky. Všetky úvery a pôžičky sa oceňujú amortizovanou hodnotou. Prvotné vykázanie sa vykoná v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené úvery a pôžičky následne oceňujú amortizovanou hodnotou pomocou metódy efektívnej úrokovej miery (pre účtovnú zásadu týkajúcu sa úverov a pôžičiek pozri Poznámku 2.15).

Finančné záväzky zaúčtované v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne v amortizovanej hodnote. Reálna hodnota bezúročného záväzku je diskontovaná výška jeho splátky. Ak je lehota splatnosti záväzku kratšia ako jeden rok, diskontovanie sa vypúšťa, keďže by bol jeho vplyv zanedbateľný.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.10 Lízingové záväzky

Záväzky vyplývajúce z lízingu sa prvotne oceňujú metódou súčasnej hodnoty. Lízingové záväzky zahŕňajú čisté súčasné hodnoty týchto lízingových splátok:

- fixné splátky (vrátane v podstate fixných splátok), znížené o všetky pohľadávky vo forme lízingových stimulov
- variabilné lízingové splátky, ktoré závisia od indexu alebo sadzby, prvotne ocenené použitím indexu alebo sadzby k dátumu začatia lízingu
- súm, pri ktorých sa očakáva, že ich Skupina bude musieť splatiť ako súčasť záruk zvyškovej hodnoty
- ceny uplatnenia kúpnej opcie, ak je dostatočne isté, že Skupina túto opciu uplatní, a
- úhrady pokút za ukončenie prenájmu, ak je v dobe lízingu zohľadnená možnosť Skupiny uplatniť opciu na ukončenie lízingu.

Do ocenenia záväzku sú tiež zahrnuté lízingové splátky, ktoré budú uhradené na základe uplatnenia opcie na predĺženie zmluvy, ak je uplatnenie tejto opcie dostatočne isté.

Lízingové splátky sa diskontujú pomocou prírastkovej úrokovej sadzby nájomcu, čo je sadzba, ktorú by jednotlivý nájomca musel zaplatiť, aby si mohol požičať finančné prostriedky potrebné na získanie majetku podobnej hodnoty k majetku s právom na užívanie v podobnom ekonomickom prostredí s podobným trvaním, zaručením a s podobnými podmienkami. Pre stanovenie prírastkovej úrokovej sadzby Skupina používa ako východiskový bod nedávno prijaté financovanie od tretích strán, ktoré získal individuálny nájomca, upravené tak, aby odrážalo zmeny v podmienkach financovania od prijatia financovania treťou stranou.

Skupina je vystavená potenciálnemu budúcemu zvýšeniu variabilných lízingových splátok na základe indexu alebo sadzby, ktoré nie sú zahrnuté do lízingového záväzku, kým nenadobudnú účinnosť. Keď úpravy lízingových splátok, ktoré sú založené na indexe alebo sadzbe, nadobudnú účinnosť, lízingový záväzok sa prehodnotí. Hodnota precenenia lízingového záväzku sa vykáže ako úprava aktíva s právom na užívanie.

Lízingové splátky sú rozdelené na istinu a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú z výkazu ziskov a strát počas doby prenájmu tak, aby sa vytvorila konštantná pravidelná úroková sadzba zo zostatku záväzku za každé obdobie.

Platby spojené s krátkodobým lízingom a lízing majetku s nízkou hodnotou sa vykazujú rovnomerne ako náklad vo výkaze ziskov a strát. Krátkodobý lízing je lízing s dobou lízingu 12 mesiacov alebo menej. Majetok s nízkou hodnotou tvoria malé položky rôznej povahy.

Operatívny lízing. Ak je Skupina prenajímateľom v rámci lízingu, ktorý neprevedie podstatnú časť rizík a odmien vyplývajúcich z vlastníctva na nájomcu (t.j. operatívny lízing), lízingové splátky z operatívneho lízingu sa rovnomerne zaúčtujú ako ostatné výnosy. Pohľadávky z operatívneho lízingu podliehajú modelu ECL. Skupina počíta hodnotu očakávaných úverových strát (ECL) z pohľadávok z operatívneho lízingu pomocou matice odhadu rezerv.

2.11 Splatné a odložené dane z príjmov

Dane z príjmov boli v tejto konsolidovanej účtovnej závierke stanovené v súlade s platnou legislatívou uzákonenou alebo v podstate uzákonenou k dátumu výkazu finančnej situácie a individuálne pre každú účtovnú jednotku. Daň z príjmov (náklad) sa skladá zo splatnej a odloženej dane a je zaúčtovaná vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát), pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré sú zaúčtované v rovnakom alebo inom období priamo vo vlastnom imaní alebo v ostatných súčiastkach komplexného výsledku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má zaplatiť alebo získať späť od daňových úradov v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce účtovné obdobia. Iné dané ako dane z príjmov sa vykazujú v rámci prevádzkových nákladov.

Na účely finančného výkazníctva sa odložená daň z príjmov stanovuje pomocou záväzkovej metódy založenej na súvahovom prístupe v prípade daňovej straty prevedenej do ďalšieho obdobia a dočasných rozdielov medzi daňovými základmi aktív a záväzkov a ich účtovnými hodnotami. V súlade s oslobodením od prvotného vykázania sa odložené dane nevykazujú v prípade dočasných rozdielov pri prvotnom vykázaní aktíva alebo záväzku v rámci inej transakcie, ako je podniková kombinácia, pokiaľ daná transakcia pri prvotnom vykázaní neovplyvňuje ani účtovný, ani zdaniteľný výsledok hospodárenia. Odložené daňové zostatky sa oceňujú daňovými sadzbami stanovenými alebo podstatne stanovenými zákonom na konci príslušného účtovného obdobia, pričom tieto majú platiť pre obdobia zrušenia dočasných rozdielov alebo využitia prevedených daňových strát. Odložená daňová pohľadávka z dočasných rozdielov a daňových strát sa vyazuje, ak je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné uplatniť odpočítateľné dočasné rozdiely a straty.

Účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku Skupiny sa považuje za realizovateľnú predajom. Daňová sadzba použitá na kapitálové zisky je tou sadzbou, ktorá by platila pre priamy predaj nehnuteľností zaúčtovaných v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii bez ohľadu na to, či by Skupina štrukturovala daný predaj cez odpredaj dcérskej spoločnosti vlastniacej majetok, pre ktorý môže platiť iná daňová sadzba. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových poplatkov, ktoré vyplývajú zo spätného získania predajom.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.11 Splatné a odložené dane z príjmov (pokračovanie)

Odložená daň z príjmov sa stanovuje z dočasných rozdielov vyplývajúcich z investícií do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, kedy načasovanie zrušenia dočasného rozdielu kontroluje Skupina a je pravdepodobné, že daný dočasný rozdiel sa nezruší v blízkej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítajú, ak existuje zo zákona vymáhateľné právo na započítanie splatných daňových pohľadávok proti splatným daňovým záväzkom a ak sa odložené daňové pohľadávky a záväzky týkajú daní z príjmov, ktoré vyberá ten istý daňový orgán, a to buď od rovnakého daňového subjektu alebo rôznych daňových subjektov v prípade, že existuje zámer vyrovať zostatky v čistej výške.

2.12 Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, ktoré sa majú zastavať a rozvinúť v bytové nehnuteľnosti v súlade s požiadavkami územného plánovania a inými regulačnými požiadavkami platnými pre projekty Skupiny a jej pozemky určené na odpredaj v rámci bežnej obchodnej činnosti. Zásoby sa vykazujú ako existujúce z dôvodu trvania prevádzkového cyklu, ale ich účtovná hodnota sa má po 12 mesiacoch vrátiť. Zásoby sa vykazujú v nižšej z nasledujúcich hodnôt: v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote. Obstarávacia cena zásob zahŕňa vynaložené náklady na obstaranie, ako aj náklady na výstavbu a iné náklady na rozvoj. Čistá realizovateľná hodnota je odhadovaná predajná cena v rámci bežnej obchodnej činnosti znížená o náklady na dokončenie a náklady na predaj.

2.13 Základné imanie a emisné ážio

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie. Prírastkové náklady priamo priraditeľné emisii nových akcií sú vykázané vo vlastnom imaní ako zrážka bez dane z výnosov. Každý prebytok reálnej hodnoty prijatej protihodnoty alebo pohľadávky nad nominálnou hodnotou vydaných akcií je vykázaný ako emisné ážio.

2.14 Dividendy a ďalšie vyplatenia vlastníkom

Dividendy sú vykázané ako záväzok a odpočítané z vlastného imania k súvahovému dňu, len ak je ich vyplatenie ohlásené pred alebo na konci daného účtovného obdobia (obdobia vykazovania). Dividendy sú zverejnené v čase ohlásenia ich vyplatenia po danom účtovnom období, avšak pred schválením vydania konsolidovanej účtovnej závierky.

2.15 Úvery a pôžičky

Úvery a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote po odpočítaní vzniknutých transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sú úvery a pôžičky zaúčtované v amortizovanej hodnote pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Každý rozdiel medzi výnosmi (po odpočítaní transakčných nákladov) a výkupnou hodnotou je vykázaný vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úroky týkajúce sa kvalifikovaných aktív (v orig. „qualifying assets“, t.j. aktíva, ktoré nevyhnutne potrebujú značné časové obdobie na prípravu pre zamýšľané použitie alebo predaj), ktoré sú zaúčtované v reálnej hodnote, vrátane investičného nehnuteľného majetku. Zodpovedajúcim spôsobom sa potom úrokové náklady z úverov a pôžičiek účtujú do nákladov v čase ich vzniku.

Úvery a pôžičky sú klasifikované ako krátkodobé záväzky, pokiaľ Skupina nemá bezpodmienečné právo odložiť vyrovnanie daného záväzku aspoň o 12 mesiacov po skončení daného účtovného obdobia.

2.16 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú časovo rozlíšené, ak si protistrana splnila svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú amortizovanou hodnotou pomocou metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17 Rezervy na záväzky a poplatky

Rezervy na záväzky a poplatky sa vykazujú, ak má Skupina súčasný zákonný alebo implicitný záväzok v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že na vyrovnanie tohto záväzku bude potrebné odčerpanie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť jeho výšku.

Rezervy sa oceňujú súčasnou hodnotou výdavkov, pri ktorých sa očakáva, že budú nevyhnutné na vyrovnanie daného záväzku pomocou sadzby pred zdanením vyjadrujúcej aktuálne trhové odhady časovej hodnoty peňazí a rizík príznačných pre tento záväzok. Zvýšenie rezervy v dôsledku plynutia času sa vykazuje ako úrokový náklad.

Ak Skupina očakáva, že rezerva bude nahradená, napríklad na základe poisťnej zmluvy, vykazuje sa taká náhrada ako samostatné aktívum, ale len v prípade, že je taká náhrada v podstate pevne dohodnutá.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.18 Neisté daňové pozície

Neisté daňové pozície Skupiny prehodnocuje vedenie ku každému súvahovému dňu. Závazky sa zaznamenávajú v prípade pozícií dane z príjmov, o ktorých vedenie rozhodne, že ich vyústenie vo vyberanie ďalších daní je viac než pravdepodobné, ak mali byť tieto pozície spochybnené zo strany daňových úradov.

Hodnotenie je založené na interpretácii daňových zákonov, ktoré boli schválené alebo v podstate schválené k súvahovému dňu a na všetkých známych súdnych alebo iných uzneseniach o týchto záležitostiach. Závazky vyplývajúce z pokút, úrokov a daní iných ako z príjmov sa účtujú na základe najlepšieho odhadu vedenia o výdavkoch potrebných na vyrovnanie záväzkov k súvahovému dňu.

2.19 Vykazovanie výnosov

Výnosy sú príjmy plynúce z bežnej činnosti Skupiny. Výnosy sa vykazujú vo výške transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, pri ktorej Skupina očakáva, že bude mať na ňu nárok výmenou za prenos kontroly nad slúbeným tovarom alebo službami zákazníkovi, s výnimkou súm inkasovaných v mene tretích strán.

- Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku;
- príjmy z výstavby; a
- ostatné príjmy z predaja služieb.

Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku zahŕňajú príjmy z operatívneho lízingu, ako aj poplatky prijaté za služby a správu nehnuteľností.

Príjmy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby jeho trvania. Ak Skupina poskytuje svojim nájomníkom motivačné prémie, náklady na také prémie sa vykazujú počas obdobia trvania prenájmu, a to rovnomerne ako zníženie príjmov z prenájmu. Dané pravidlo platí pre obdobia zľavneného nájomného a stupňovité nájomné. Výsledná pohľadávka sa vykazuje v dlhodobom majetku alebo v pohľadávkach z obchodného styku a iných pohľadávkach v závislosti od očakávaného modelu ich vymáhania. Pri stanovení reálnej hodnoty súvisiaceho investičného nehnuteľného majetku Skupina nevykonáva dvojité započítanie daného majetku. Reálna hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku nezahŕňa časovo rozlíšené príjmy z operatívneho lízingu, pretože tieto sú vykázané ako samostatné aktívum. Podmienené platby vyplývajúce z lízingových zmlúv v závislosti od dohodnutej miery predajného obratu nájomníkov sa vykazujú ako výnosy v období ich dosiahnutia, pretože Skupina nedokáže spoľahlivo odhadnúť budúci predajný obrat nájomníkov, aby bola schopná vykazovať také očakávané podmienené nájomné rovnomerne počas obdobia trvania prenájmu.

Tržby z predaja služieb a prijaté poplatky za správu sa vykazujú v tom účtovnom období (období vykazovania), v ktorom sa služby poskytujú. Tržby sú vykázané po odpočítaní DPH a zliav. Ak Skupina pôsobí ako sprostredkovateľ, ako výnos sa vykazuje skôr provízia než hrubý príjem.

Skupina nepredpokladá, že bude mať uzavreté akékoľvek zmluvy, počas ktorých presiahne obdobie medzi prevodom tovaru alebo služieb slúbených zákazníkovi a platbou zákazníkom jeden rok. V dôsledku toho Skupina neupravuje žiadnu z transakčných cien o časovú hodnotu peňazí.

Skupina realizuje výstavbu nehnuteľností na základe dlhodobých aj krátkodobých zmlúv uzavretých so zákazníkmi. Podľa podmienok dlhodobých zmlúv je Skupina zvyčajne zmluvne obmedzená v presmerovaní nehnuteľností inému zákazníkovi, pričom má vynútitelné právo na platbu za vykonanú prácu. Výnosy z výstavby nehnuteľností sa preto v priebehu času vykazujú metódou percenta dokončenia (v angl. „cost-to-cost method“), ktorá je založená na pomere vynaložených zmluvných nákladov na doteraz vykonanú prácu k odhadnutým celkovým zmluvným nákladom. Vedenie sa domnieva, že táto metóda vstupu je vhodným ohodnotením stupňa pokroku k úplnému splneniu týchto výkonnostných povinností. V prípade krátkodobých zmlúv so zákazníkmi Skupina vykonáva analýzu dohodnutých podmienok a výnosy vykazuje buď v priebehu času, alebo v určitom čase, kedy je predmet zmluvy dodaný.

Skupina je oprávnená fakturovať zákazníkom výstavbu nehnuteľností na základe splátkového kalendára. Ak služby poskytnuté Skupinou prekročia stanovenú platbu, vykáže sa zmluvné aktívum. Ak platby prevýšia poskytnuté služby, vykáže sa zmluvný záväzok. Predpokladá sa, že v zmluvách o realizácii stavby uzavretých so zákazníkmi neexistuje žiadna významná finančná zložka, keďže obdobie medzi vykázaním výnosov metódou percenta dokončenia a zálohovou platbou (podľa stupňa vykonaných prác na zákazke) je vždy kratšie ako jeden rok.

Úrokové výnosy sa vykazujú na princípe časového rozlíšenia pomocou metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20 Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných dôchodkových fondov a fondov sociálneho poistenia, platená dovolenka za kalendárny rok a zdravotná dovolenka (obdobie práceneschopnosti), bonusy a nepeňažné požitky (ako napr. zabezpečenie zdravotníckych služieb a služieb materskej školy) sú časovo rozlíšené v tom účtovnom období, v ktorom sú súvisiace služby poskytnuté zamestnancom Skupiny.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.20 Zamestnanecké požitky (pokračovanie)

Niektorí vyšší riadiaci zamestnanci majú nárok na získanie platieb od akcionárov Skupiny na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže záväzok vznikol akcionárom, a nie Skupine, pričom nesúvisí s cenou akcie danej účtovnej jednotky, Skupina nevykazuje tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát).

2.21 Ostatné prevádzkové náklady

Tieto náklady zahŕňajú náklady na marketing a prenájom, ako aj odmeny za právne, účtovné, audítorské a iné odborné služby, pričom sú zaúčtované vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) v tom účtovnom období, v ktorom vzniknú (na princípe časového rozlíšenia).

2.22 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny na vyradenie, ktoré môžu zahŕňať aj krátkodobý majetok, sú zaradené do výkazu o finančnej situácii ako „dlhodobý majetok držaný na predaj“, ak bude jeho účtovná hodnota realizovateľná predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, ktorá má majetok v držbe, a to do dvanástich mesiacov od skončenia daného účtovného obdobia. Majetok sa preradí (preklasifikuje), ak sú splnené všetky z týchto podmienok: (a) daný majetok je v jeho súčasnom stave k dispozícii na okamžitý predaj; (b) vedenie Skupiny schválilo a spustilo aktívny program na vyhľadávanie kupujúceho; (c) daný majetok sa aktívne ponúka na predaj na trhu za rozumnú cenu; (d) predaj sa má uskutočniť do jedného roka a (e) je nepravdepodobné, že dôjde k podstatným zmenám plánu predaja, resp. že bude tento plán stiahnutý. Dlhodobý majetok alebo skupiny na vyradenie klasifikované ako držané na predaj vo výkaze o finančnej situácii za bežné obdobie sa nepreradia (nepreklasifikujú) v porovnateľnom výkaze o finančnej situácii na vyjadrenie klasifikácie na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina na vyradenie je skupina aktív (dlhodobých alebo krátkodobých), ktoré majú byť vyradené predajom alebo iným spôsobom spoločne ako skupina v rámci jednej transakcie a záväzkov priamo súvisiacich s týmito aktívami, ktoré budú prevedené v rámci danej transakcie. Dlhodobý majetok sú aktíva zahŕňajúce sumy, ktoré sa majú získať späť alebo inkasovať za viac ako dvanásť mesiacov od skončenia daného účtovného obdobia. Ak je potrebné preradenie (reklasifikácia), preradia sa krátkodobé aj dlhodobé časti daného aktíva. Skupiny na vyradenie držané na predaj ako celok sa oceňujú nižšou z týchto hodnôt: ich účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou zníženou o náklady na predaj.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami na vyradenie, ktoré budú prevedené v rámci vyradovacej (predajnej) transakcie, sa preradia a zaúčtujú samostatne vo výkaze o finančnej situácii.

2.23 Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním predkladaným vedúcej osobe s rozhodovacou právomocou v rámci prevádzky. Vedúca osoba s rozhodovacou právomocou v rámci prevádzky je osoba alebo skupina, ktorá prideluje prostriedky prevádzkovým segmentom účtovnej jednotky a hodnotí ich výkonnosť. Skupina určila, že jej vedúcou osobou s rozhodovacou právomocou v rámci prevádzky je predstavenstvo Spoločnosti.

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad

Skupina vykonáva odhady a používa predpoklady, ktoré ovplyvňujú hodnoty vykázané v tejto 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 najpodstatnejší vplyv na hodnoty vykázané v tejto konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých môže dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investičného nehnuteľného majetku. Odhady reálnej hodnoty vo výške 89,5 % investičného nehnuteľného majetku (31. december 2018: 89,6 %) stanovila Skupina na základe znaleckých posudkov vypracovaných medzinárodnými spoločnosťami zaoberajúcimi sa oceňovaním, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a s podobnými vlastnosťami. Zvyšné nehnuteľnosti boli ocenené na základe maklérskeho ponúk alebo odhadov vedenia (ktoré vychádzajú z kúpnej ceny predbežnej zmluvy predloženej potenciálnymi záujemcami). Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, v rámci ktorej sa hodnota odhaduje z očakávaných budúcich výhod, ktoré majú byť generované majetkom v podobe príjmov z prenájmu. Táto metóda zohľadňuje čistý príjem vytvorený existujúcimi alebo porovnateľnými nehnuteľnosťami, kapitalizovaný na účely určenia hodnoty majetku, ktorý je predmetom ocenenia. Primárne predpoklady, z ktorých vychádza odhad reálnej hodnoty, sú predpoklady týkajúce sa: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), stimulov opätovného prenájmu, požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu, financovanie a prenájom, ako aj ziskov stavebných investorov na trhu. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi, skutočnými transakciami realizovanými Skupinou a tými, o ktorých informoval trh. Podrobnejšie informácie sú uvedené v Poznámke 33.

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad (pokračovanie)

Nižšie sú uvedené hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenia nehnuteľností v západnej Európe:

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne zazmluvnených sadzieb a sadzieb prevládajúcich na trhu, a to podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili alebo znížili o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 339.9 milióna EUR vyššia alebo nižšia (2019: 308.2 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 3,45 % do 4,50 % alebo v priemere 4,16 % (2019: od 3,8 % do 5,10 % alebo v priemere 4,44 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičkových bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 48,3 milióna EUR nižšia alebo o 54,5 milióna EUR vyššia (2019: o 43,8 milióna EUR nižšia alebo o 49,1 milióna EUR vyššia).

Nižšie sú uvedené hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenia nehnuteľností v strednej a východnej Európe („región CEE“):

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne zazmluvnených sadzieb a sadzieb prevládajúcich na trhu, a to podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili alebo znížili o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 441,3 milióna EUR vyššia alebo nižšia (2019: 483,9 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 4,30 % do 9,5 % alebo v priemere 5,34 % (2019: od 4,25 % do 8,5 % alebo v priemere 5,27 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičkových bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 83,9 milióna EUR nižšia alebo o 92,2 milióna EUR vyššia (2018: o 84,8 milióna EUR nižšia alebo o 93,3 milióna EUR vyššia).

Vypuknutie ochorenia COVID-19, ktoré Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila 11. marca 2020 za „globálnu pandémiu“, naďalej ovplyvňovalo mnoho aspektov každodenného života a globálnu ekonomiku - niektoré trhy s nehnuteľnosťami zaznamenali nižšiu úroveň transakčnej činnosti a likvidity. Cestovné, pohybové a prevádzkové obmedzenia boli zavedené mnohými krajinami. V niektorých prípadoch boli „lockdowny“ použité v rôznej miere aby odrazili ďalšie „vlny“ COVID-19; aj keď môžu znamenať novú fázu krízy, nie sú bezprecedentné spôsobom ako bol pôvodný dopad.

Pandémia a opatrenia prijaté na riešenie problému COVID-19 naďalej globálne ovplyvňujú ekonomiky a trhy s nehnuteľnosťami. K dátumu ocenenia 31. decembra 2020 však trhy s nehnuteľnosťami väčšinou opäť fungujú, pričom objemy transakcií a ďalšie príslušné hodnoty sú na úrovniach, ktoré potvrdzujú existenciu dostatočného množstva trhových dôkazov, na základe ktorých odhadcovia vykonali svoje názory na hodnotu.

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom daní z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov, najmä v oblasti transferového oceňovania, je potrebné vykonať významné odhady. 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 vplyv na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investičného nehnuteľného majetku nevychádza z predpokladu, že by sa mohol 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 (akumulované) odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupujúcimi.

Prvotné vykázanie transakcií so spriaznenými osobami. V rámci svojej bežnej činnosti Skupina vstupuje do transakcií so spriaznenými osobami. Štandard IFRS 9 vyžaduje prvotné vykázanie finančných nástrojov na základe ich reálnych hodnôt. Pri určovaní toho, či sú transakcie oceňované na základe trhových alebo netrhových úrokových sadzieb, sa uplatňuje úsudok, ak pre tieto transakcie neexistuje aktívny trh. Základom úsudku je stanovenie cien pre podobné typy transakcií s nespriaznenými osobami a analýzy efektívnych úrokových sadzieb. Podmienky týkajúce sa zostatkov so spriaznenými osobami sú uvedené v Poznámke 7.

Stanovenie očakávaných úverových strát (ECL). Stanovenie ECL je dôležitý odhad zahŕňajúci metodológiu určovania, modely a dátové vstupy. Podrobné informácie o metóde stanovenia ECL sú uvedené v Poznámke 31.

V súlade so štandardom IFRS 9 využíva Skupina praktické prostriedky na pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice rezerv založenej na predchádzajúcich skúsenostiach s úverovými stratami, upravenými o všetky opodstatnené a preukázateľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia.

Obdobie prenájmu. Pri určovaní obdobia prenájmu berie vedenie do úvahy všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický stimul na uplatnenie možnosti predĺženia alebo neuplatnenie možnosti ukončenia. Možnosti predĺženia (alebo obdobia po možnostiach ukončenia) sa zahŕňajú do obdobia prenájmu, iba ak je primerane isté, že sa prenájom predĺži (alebo neukončí).

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad (pokračovanie)

Pri prenájme kancelárskych priestorov sú zvyčajne najdôležitejšími tieto faktory:

- Ak existujú podstatné sankcie za ukončenie (alebo nepredĺženie), Skupina si je spravidla primerane istá, že prenájom predĺži (alebo neukončí).
- Ak sa očakáva, že bude mať akákoľvek prenajatá nehnuteľnosť po technickom zhodnotení významnú zostatkovú hodnotu, Skupina si je spravidla primerane istá, že prenájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade Skupina zohľadňuje ďalšie faktory vrátane predchádzajúcich období trvania prenájmu, ako aj nákladov a narušenia podnikania, ktoré sú potrebné na nahradenie prenajatého majetku.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina prvýkrát uplatnila tieto štandardy a dodatky vo vzťahu k svojmu obdobiu vykazovania, ktoré začína 1. januára 2020:

- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie (vydané 22. októbra 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr). Podnikanie je definované ako ucelený súbor činností a aktív, ktoré je možné vykonávať a riadiť na účely poskytovania tovarov alebo služieb zákazníkom, vytvárania výnosov z investícií (ako sú dividendy alebo úroky) alebo vytvárania ďalších výnosov z bežných činností. Skupina použila definíciu podniku (zmeny a doplnenia IFRS 3) na podnikové kombinácie, ktorých dátumy akvizície sú 1. januára 2020 alebo neskôr, pri posudzovaní, či získala podnik alebo skupinu aktív.
- Zmeny a doplnenia štandardov IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčných úrokových sadzieb (vydané 26. septembra 2019 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardov IAS 1 a IAS 8: Vymedzenie pojmu významný (vydané 31. októbra 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia týkajúce sa odkazov na koncepčný rámec v štandardoch IFRS (vydané 29. marca 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr).

Vyššie uvedené štandardy a novely nemali žiadny významný dopad na Skupinu

5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre obdobie vykazovania, ktoré sa začína 1. januára 2020, a ktoré neboli predčasne prijaté Skupinou:

- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé a klasifikácia záväzkov ako krátkodobé a dlhodobé – odklad účinnosti * (vydané 23. januára 2020 a 15. júla 2020 v tomto poradí a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie * (vydaná 14. mája 2020 a účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu k IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia * (vydaný 14. mája 2020 a účinný pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva * (vydaná 14. mája 2020 a účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Ročné vylepšenia 2018 - 2020 * (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky a IFRS Praktický výkaz 2: Zverejnenie účtovných zásad * (vydané 12. februára 2021 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby: definícia účtovných odhadov * (vydaná 12. februára 2021 a účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 16 Leasingy, ktoré sa týkajú koncesíi na nájom v súvislosti s Covid-19 * (vydané 28. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr).

* Európska únia zatiaľ neschválila tieto nové štandardy, zmeny, doplnenia a interpretácie.

Pokiaľ nie je vyššie uvedené inak, tieto nové štandardy a interpretácie by nemali významne ovplyvniť túto konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré sa zúčastňujú podnikateľských činností, môžu tvoriť výnosy alebo spôsobovať náklady. Prevádzkové výsledky týchto segmentov pravidelne kontroluje vedúca osoba s rozhodovacou právomocou v rámci prevádzky (v orig. „chief operating decision-maker“, v skr. „CODM“), pričom 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 obchodné činnosti na základe týchto 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.

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

Nehuteľnosti v príprave (t.j. príprava výstavby) – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu Nehuteľnosti v príprave do segmentu Nehuteľnosti vo výstavbe ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala. Výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy sa stavba danej nehnuteľnosti začala) sú zahrnuté do segmentu Nehuteľnosti v príprave, kým daná stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v rámci segmentu Nehuteľnosti vo výstavbe.

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

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

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

Symbiosy – predstavuje riadenie činností súvisiacich s poskytovaním riešení inteligentných budov pre nájomcov Skupiny a ďalšie tretie strany z rôznych geografických oblastí.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených na účely zhromažďovania peňažných prostriedkov na budúce investovanie a poskytovanie 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 podobné 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 Nehuteľnosti v príprave posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy (projekty nehnuteľností), povolenia a územné plány. V segmente Nehuteľnosti vo výstavbe posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb a reálne vynaložené náklady súvisiace s realizáciou stavieb, ako aj harmonogramy dodávok, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby. V segmente Správa investícií posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

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

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou. 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 investičným nehnuteľným majetkom sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate a o aktívach a pasívach jednotlivých segmentov

Informácie o zisku a strate jednotlivých segmentov za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Výnosy z nájomného z investičného nehnuteľného majetku	22										
- Kancelárske priestory		15,4	10,7	-	-	0,1	6,9	-	-	-	33,1
- Maloobchod		1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		16,5	10,7	-	-	0,1	6,9	-	-	-	34,2
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		6,5	1,6	-	4,7	-	-	-	-	-	12,8
- Maloobchod		-	-	-	0,8	-	-	-	-	-	0,8
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		6,5	1,6	-	5,5	-	-	-	-	-	13,6
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		2,3	-	-	-	-	0,3	-	-	-	2,6
- Maloobchod		0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,5	-	-	-	-	0,3	-	-	-	2,8
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23										
- Kancelárske priestory		(7,3)	(3,2)	(3,0)	(4,3)	-	(4,2)	-	-	-	(22,0)
- Maloobchod		(0,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,4)
- Priemysel		-	(0,2)	-	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,4)
		(7,7)	(3,4)	(3,0)	(4,3)	(0,2)	(4,2)	-	-	-	(22,8)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		17,8	8,9	(3,0)	1,2	(0,1)	3,0	-	-	-	27,8
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10										
- Kancelárske priestory		25,3	13,4	14,4	-	-	(4,5)	-	-	-	48,6
- Maloobchod		-	(23,8)	-	-	-	-	-	-	-	(23,8)
- Priemysel		-	-	-	-	3,9	-	-	-	-	3,9
Podiel na zisku alebo (strate) spoločného podniku	11	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		25,2	(10,4)	14,4	-	3,9	(4,5)	-	-	-	28,6
Úrokové náklady - tretie strany		(4,0)	(29,2)	(0,2)	(0,1)	-	(1,0)	-	-	(6,1)	(40,6)
		39,0	(30,7)	11,2	1,1	3,8	(2,5)	-	-	(6,1)	15,8

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate a o aktívach a pasívach jednotlivých segmentov (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate jednotlivých segmentov za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	2,4	-	-	-	-	-	2,4
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	-	24,9	-	-	-	-	-	-	0,6	25,5
Náklady na stavebné zákazky		-	(21,3)	-	-	-	-	-	-	(0,6)	(21,9)
Iné výnosy / náklady		(11,5)	(34,0)	(10,1)	(2,0)	(6,6)	(2,5)	1,4	(5,3)	(63,1)	(133,7)
Zisk pred zdanením (výsledok segmentu)		27,5	(61,1)	1,1	1,5	(2,8)	(5,0)	1,4	(5,3)	(69,2)	(111,9)
Nákup investičného nehnuteľného majetku	10	-	-	71,3	-	-	-	-	-	-	71,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	2,4	344,3	25,8	-	-	-	-	-	-	372,5
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	21,3	-	-	-	-	-	-	0,6	21,9
Investície spolu		2,4	365,6	97,1	-	-	-	-	-	0,6	465,7
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(299,9)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(305,9)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(299,0)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(305,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentu k 31. decembru 2020:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10										
- Kancelárske priestory		672,6	853,3	591,9	-	-	42,0	-	-	-	2 159,8
- Maloobchod		0,8	269,8	-	-	0,8	-	-	-	-	271,4
- Priemysel		-	-	-	-	33,4	-	-	-	-	33,4
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	-	264,0	35,2	-	-	-	-	-	-	299,2
Investícia do spoločných podnikov	11	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3
Odložené daňové pohľadávky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	10,8	10,8
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	192,7	127,5	320,2
Celkové aktíva		657,7	1,387,1	627,1	-	34,2	42,0	-	192,7	138,3	3 097,1
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(254,0)	(673,8)	-	-	-	-	-	-	(37,4)	(965,2)
- krátkodobé	7,20	(4,5)	(109,7)	-	-	-	-	-	-	(152,6)	(266,8)
- vrátane držaných na predaj	15	-	(114,0)	-	-	-	-	-	-	-	(114,0)
Lízingy											
- dlhodobé	9	(6,4)	(15,4)	(0,4)	-	-	(20,8)	-	-	-	(43,0)
- krátkodobé	9	(0,7)	(35,1)	-	-	-	(6,3)	-	-	-	(42,1)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,7)	(130,7)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	-	(149,2)	(149,2)
Záväzky spolu		(265,6)	(948,0)	(0,4)	-	-	(27,1)	-	-	(469,9)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		410,1	439,1	626,7	-	34,2	14,9	-	192,7	(331,6)	1 386,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a majetok analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepripravené	Spolu
Výnosy z prenájmu	22	11,6	1,8	8,4	4,5	7,9	-	-	-	34,2
Servisné poplatky	22	8,7	-	1,9	1,0	2,0	-	-	-	13,6
Poplatky za riadenie	22	1,6	0,9	0,1	0,1	0,1	-	-	-	2,8
Priame prevádzkové náklady	22	(11,8)	(0,6)	(2,7)	(1,3)	(6,4)	-	-	-	(22,8)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		10,1	2,1	7,7	4,3	3,6	-	-	-	27,8
Zisk/(strata) z precenenia	10	(34,1)	2,2	(0,1)	12,3	17,2	31,2	-	-	28,7
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	9,8	-	7,6	9,3	(1,2)	-	-	-	25,5
Náklady na stavebné zákazky		(8,3)	(0,3)	(6,6)	(6,7)	-	-	-	-	(21,9)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
Úrokové náklady		(20,7)	(2,9)	(12,1)	(1,7)	(1,6)	(1,6)	-	-	(40,6)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	2,4	-	2,4
Iné (náklady)/výnosy		(13,6)	(4,3)	(27,7)	(27,3)	(8,7)	(3,0)	(49,1)	-	(133,7)
Zisk pred zdanením		(56,9)	(3,2)	(31,2)	(9,8)	9,3	26,6	(46,7)	-	(111,9)
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	245,3	9,5	411,3	12,4	36,9	-	-	-	715,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	420,1	25,9	419,9	53,2	583,6	246,5	-	-	1 749,2
Investícia do spoločného podniku	11	2,3	-	-	-	-	-	-	-	2,3
Ostatný dlhodobý majetok		13,9	1,0	6,1	10,3	5,8	0,8	0,2	10,8	48,9
Dlhodobý majetok spolu		681,6	36,4	837,3	75,9	626,3	247,3	0,2	10,8	2 515,8
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	35,3	-	265,5	-	-	-	-	300,8
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		681,6	71,7	837,3	341,4	626,3	247,3	0,2	10,8	2 816,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	25,6	2,7	60,8	34,8	30,7	14,8	23,3	-	192,7
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	87,8	87,8
Celkové aktíva		707,2	74,4	898,1	376,2	657,0	262,1	23,5	98,6	3 097,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	20									
- dlhodobé		(535,6)	-	(322,7)	(5,2)	-	(101,7)	-	-	(965,2)
- krátkodobé		(148,3)	(48,1)	(66,4)	(0,2)	-	(3,8)	-	-	(266,8)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(8,0)	(5,0)	(15,3)	(0,6)	(13,7)	(0,4)	-	-	(43,0)
- krátkodobé		(2,4)	(1,5)	(2,4)	(0,5)	(35,1)	(0,2)	-	-	(42,1)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	-	(2,9)	-	(119,0)	-	-	-	-	(121,9)
Závazky z odloženej dane z príjmov	28	-	-	-	-	-	-	-	(130,7)	(130,7)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(141,3)	(141,3)
Závazky spolu		(694,3)	(57,5)	(406,8)	(125,5)	(48,8)	(106,1)	-	(272,0)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku		12,9	16,9	491,3	250,7	608,2	156,0	23,5	(173,4)	1 386,1
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	71,3	-	-	-	71,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	81,9	0,7	135,0	61,7	50,2	43,0	-	-	372,5
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		8,3	0,3	6,6	6,7	-	-	-	-	21,9
Investície spolu		90,2	1,0	141,6	68,4	121,5	43,0	-	-	465,7
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate a o aktívach a pasívach jednotlivých segmentov

Informácie o zisku a strate jednotlivých segmentov za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Výnosy z nájomného plynúce z investičného nehnuteľného majetku	22									
- Kancelárske priestory		27,7	0,6	0,4	-	0,1	6,1	-	-	34,9
- Maloobchod		1,4	-	-	-	-	-	-	-	1,4
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		29,1	0,6	0,4	-	0,1	6,1	-	-	36,3
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	22									
- Kancelárske priestory		17,5	-	0,2	-	-	-	-	-	17,7
- Maloobchod		0,8	-	-	-	-	-	-	-	0,8
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		18,3	-	0,2	-	-	-	-	-	18,5
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	22									
- Kancelárske priestory		4,6	-	-	-	-	0,7	-	-	5,3
- Maloobchod		0,3	-	-	-	-	-	-	-	0,3
- Priemysel		-	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2
		4,9	0,2	-	-	-	0,7	-	-	5,8
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23									
- Kancelárske priestory		(20,0)	(0,1)	(0,3)	(3,9)	-	(1,8)	-	-	(26,1)
- Maloobchod		(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
- Priemysel		-	-	-	-	(0,2)	-	-	-	(0,2)
		(20,1)	(0,1)	(0,3)	(3,9)	(0,2)	(1,8)	-	-	(26,4)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		32,2	0,7	0,3	(3,9)	(0,1)	5,0	-	-	34,2
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10									
- Kancelárske priestory		71,7	377,4	57,4	-	-	0,5	-	-	507,0
- Maloobchod		-	12,6	-	-	0,8	-	-	-	13,4
- Priemysel		-	-	-	-	(1,0)	-	-	-	(1,0)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(7,7)	-	-	-	-	-	-	-	(7,7)
		64,0	390,0	57,4	-	(0,2)	0,5	-	-	511,7
Úrokové náklady - tretie strany		(6,9)	(22,5)	(0,5)	-	-	(0,4)	-	(3,0)	(33,3)
		89,3	368,2	57,2	(3,9)	(0,3)	5,1	-	(3,0)	512,6

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentu k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10									
- Kancelárske priestory		490,1	1 428,3	200,2	-	-	32,3	-	-	2 150,9
- Maloobchod		0,9	219,7	-	-	0,8	-	-	-	221,4
- Priemysel		-	-	-	-	30,6	-	-	-	30,6
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	297,7	-	-	-	5,0	-	-	-	302,7
Investícia do spoločných podnikov	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Odložené daňové pohľadávky	28	-	-	-	-	-	-	-	4,1	4,1
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	115,1	213,3	328,4
Celkové aktíva		790,9	1 648,0	200,2	-	36,4	32,3	115,1	217,4	3 040,3
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	20	(70,7)	(648,9)	-	-	-	-	-	(9,3)	(728,9)
- krátkodobé	7,20	(3,8)	(97,6)	(5,9)	-	-	-	-	(85,1)	(192,4)
- vrátane držaných na predaj	15	(152,3)	-	-	-	-	-	-	-	(152,3)
Lízingy										
- dlhodobé	9	(0,1)	(56,6)	(0,4)	-	-	(11,2)	-	-	(68,3)
- krátkodobé	9	(0,2)	(4,1)	-	-	-	(3,2)	-	-	(7,5)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	(133,4)	(133,4)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(164,1)	(164,1)
Záväzky spolu		(227,1)	(807,2)	(6,3)	-	-	(14,4)	-	(391,9)	(1 446,9)
Hodnota čistého majetku segmentu		563,8	840,8	193,9	-	36,4	17,9	115,1	(174,5)	1 593,4

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a majetok analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepripradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	22	20,5	1,9	5,8	1,4	6,7	-	-	-	36,3
Servisné poplatky	22	11,1	0,2	1,7	-	5,5	-	-	-	18,5
Poplatky za riadenie	22	4,1	1,4	0,3	0,1	(0,1)	-	-	-	5,8
Priame prevádzkové náklady	22	(17,7)	(0,9)	(1,8)	(0,3)	(5,6)	(0,1)	-	-	(26,4)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		18,0	2,6	6,0	1,2	6,5	(0,1)	-	-	34,2
Zisk z precenenia	10	111,1	27,5	150,1	82,2	99,6	48,9	-	-	519,4
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	6,8	2,4	6,3	3,9	3,4	-	-	-	22,8
Náklady na stavebné zákazky		(7,7)	(2,6)	(7,6)	(0,2)	(1,5)	-	-	-	(19,6)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(0,2)	-	(7,5)	-	-	-	-	-	(7,7)
Úrokové náklady		(18,4)	(3,8)	(8,5)	(0,5)	(1,6)	(0,5)	-	-	(33,3)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	2,0	-	2,0
Iné (náklady)/výnosy		(13,6)	(9,4)	19,2	(7,5)	(22,1)	(0,9)	(26,8)	-	(61,1)
Zisk pred zdanením		96,0	16,7	158,0	79,1	84,3	47,4	(24,8)	-	456,7
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	142,1	11,1	4,1	13,7	352,4	-	-	-	523,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	480,0	58,4	747,4	270,4	151,0	172,3	-	-	1 879,5
Investícia do spoločného podniku	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok		13,1	1,1	3,1	2,5	8,4	0,8	27,9	4,3	61,2
Dlhodobý majetok spolu		637,4	70,6	754,6	286,6	511,8	173,1	27,9	4,3	2 466,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	86,6	-	96,9	-	150,8	-	-	-	334,3
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		724,0	70,6	851,5	286,6	662,6	173,1	27,9	4,3	2 800,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	18,8	4,4	23,9	9,7	12,4	9,5	36,4	-	115,1
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	124,6	124,6
Celkové aktíva		742,8	75,0	875,4	296,3	675,0	182,6	64,3	128,9	3 040,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	20									
- dlhodobé		(452,9)	(49,2)	(198,3)	(24,1)	-	-	(4,4)	-	(728,9)
- krátkodobé		(102,4)	(6,7)	(31,0)	(0,2)	-	(52,0)	(0,1)	-	(192,4)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(9,7)	(6,0)	(15,2)	(1,0)	(36,5)	(0,4)	-	-	(68,8)
- krátkodobé		(2,3)	(1,3)	(1,6)	(0,6)	(1,5)	(0,2)	-	-	(7,5)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	(49,6)	-	(71,5)	-	(56,6)	-	-	-	(177,7)
Závazky z odloženej dane z príjmov	28	-	-	-	-	-	-	-	(133,4)	(133,4)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(138,2)	(138,2)
Závazky spolu		(616,9)	(63,2)	(317,6)	(25,9)	(94,6)	(52,6)	(4,5)	(271,6)	(1 446,9)
Hodnota čistého majetku		125,9	11,8	557,8	270,4	580,4	130,0	59,8	(142,7)	(1 593,4)
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	134,4	4,7	133,8	90,3	51,6	31,1	-	-	445,9
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	1,0	-	-	-	-	-	1,0
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		7,7	2,6	6,6	0,2	1,5	-	-	-	18,6
Investície spolu		142,1	7,3	141,4	90,5	53,1	31,1	-	-	465,5
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(198,3)	(35,0)	-	(13,3)	-	-	-	-	(246,6)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	(130,2)	-	-	-	-	-	(130,2)
Predaje spolu		(198,3)	(35,0)	(130,2)	(13,3)	-	-	-	-	(376,8)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami

Spriaznené osoby sú definované v štandarde IAS 24 - *Zverejnenia o spriaznených osobách*. Osoby sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna osoba má schopnosť kontrolovať druhú osobu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou osobou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených osôb sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu, a nie iba na jeho právnu formu. Priama materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke 1. Transakcie sa všeobecne vykonávajú iba na základe princípu nezávislého vzťahu.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 7 vyšších riadiacich zamestnancov (2019: 7). Krátkodobé bonusy sú v celej výške splatné do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo súvisiace služby.

Druhy vzťahov s tými spriaznenými osobami, s ktorými Skupina uzavrela významné transakcie alebo vykázala významné nesplatené zostatky k 31. decembru 2020 sú podrobne opísané nižšie.

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	11,0	0,2	-	11,2
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(2,3)	-	-	(2,3)
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 17)	1,8	-	-	1,8
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	-	0,6
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé (Poznámka 21)	(4,8)	-	-	(4,8)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(15,1)	-	-	(15,1)

Položky výnosov a nákladov vo vzťahu k spriazneným osobám za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	4,7	-	-	4,7
Výnosy zo stavebných zmlúv	7,1	0,6	4,5	12,2
Výnosy z prenájmu	2,8	-	0,1	2,9
Náklady na prenájom	(5,3)	-	-	(5,3)
Iné služby	(2,5)	(0,5)	-	(3,0)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(2,0)	-	(2,0)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,4)	-	(0,4)
Úrokové výnosy	0,2	-	-	0,2
Ostatné finančné náklady	(0,2)	-	-	(0,2)

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	10,8	1,7	0,2	12,7
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(2,9)	-	-	(2,9)
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 17)	1,3	-	-	1,3
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	-	0,6
Pôžičky (Poznámka 14)	1,4	-	-	1,4
Opravná položka k ECL pre pôžičky poskytnuté spriaznenej osobe (Poznámka 14)	(1,4)	-	-	(1,4)
Úvery a pôžičky (Poznámka 20)	-	-	-	-
Iný dlhodobý majetok (Poznámka 13)	-	-	-	-
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé (Poznámka 21)	(3,7)	(0,8)	-	(4,5)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(13,1)	-	-	(13,1)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(0,6)	-	-	(0,6)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

Položky výnosov a nákladov vo vzťahu k spriazneným osobám za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	4,9	-	-	4,9
Výnosy zo stavebných zmlúv	1,4	2,9	0,1	4,4
Výnosy z prenájmu	3,2	-	0,2	3,4
Náklady na prenájmom	(1,4)	-	-	(1,4)
Iné služby	(10,2)	(1,2)	-	(11,4)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(2,5)	-	(2,5)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Úrokové výnosy	0,2	-	0,1	0,3
Úrokové náklady	(0,6)	-	0,2	(0,4)
Ostatné finančné náklady	(0,9)	-	-	(0,9)

Akcionár sa zaviazal zaplatiť najvyšším manažérom Skupiny sumu v rámci schémy rozdelenia zisku na základe zvýšenia (upravenej) čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže túto sumu má zaplatiť akcionár a keďže táto suma podľa štandardov IFRS nepredstavuje platbu na základe podielov, Skupina ju nezaúčtovala do nákladov. Suma zaplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2019 a/alebo 2020 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti predstavovala 1,1 milióna EUR v roku 2020 (2019: 0,9 milióna EUR).

Skupina neevidovala vo vzťahu k členom predstavenstva Skupiny žiadne splatné pôžičky k 31. decembru 2020 (2019: nula).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila vlastníkom v rokoch 2020 a 2019 sú uvedené v danom poradí v Poznámke 19.

Investícia Skupiny v spoločnom podniku je popísaná v Poznámke 11.

8 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)

Zmeny účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení):

V miliónoch EUR	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
Čistá účtovná hodnota 1. januára 2019	6,4	0,2	0,4	2,3	9,3
Prírastky	0,4	0,1	0,2	3,4	4,1
Presuny	0,7	1,1	-	(1,8)	-
Vyradenie	(0,9)	(0,1)	-	-	(1,0)
Presun do aktív držaných na predaj	(4,8)	-	-	-	(4,8)
Presun do majetku s právom na užívanie	-	-	(0,3)	-	(0,3)
Odpisy	(1,3)	(1,2)	-	-	(2,5)
Čistá účtovná hodnota 31. decembra 2019	0,5	0,1	0,3	3,9	4,8
Prírastky	-	0,1	-	2,0	2,1
Presuny	0,1	2,1	0,6	(2,8)	-
Vyradenie	(0,1)	-	(0,2)	-	(0,3)
Opisy	-	(1,7)	(0,3)	-	(2,0)
Čistá účtovná hodnota 31. decembra 2020	0,5	0,6	0,4	3,1	4,6

K 31. decembru 2020 bolo na dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) vo výške nula miliónov EUR (k 31. decembru 2019: nula milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

9 Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky

Lízingy sa vykazujú ako aktíva s právom na užívanie a zodpovedajúci záväzok z prenájmu ku dňu, kedy Skupina môže začať prenajatý majetok používať. Majetok s právom na užívanie, ktorý sa ďalej prenajíma na základe operatívneho lízingu alebo inak spĺňa definíciu investičného nehnuteľného majetku, sa vyказuje ako investičný nehnuteľný majetok namiesto samostatného vykazovania vo výkaze o finančnej situácii.

Pohyby (zmeny) majetku s právom na užívanie analyzované podľa tried podkladových položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
Účtovná hodnota k 1. januáru 2019 po prijatí štandardu IFRS 16	7,1	-	2,0	-	9,1
Prírastky	8,4	-	-	-	8,4
Vyradenie	(1,0)	-	-	-	(1,0)
Odpisy	(1,9)	-	(0,5)	-	(2,4)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2019	12,6	-	1,5	-	14,1
Rok končiaci 31. decembra 2020					
Prírastky	2,1	-	-	-	2,1
Vyradenie	-	-	-	-	-
Odpisy	(2,7)	-	(0,6)	-	(3,3)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2020	12,0	-	0,9	-	12,9

Skupina vykázala lízingové záväzky takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Lízingové záväzky:		
Krátkodobé**	42,1	7,5
Dlhodobé	43,0	68,8
Lízingové záväzky spolu	85,1	76,3

K 31. decembru 2020 Skupina zahrnula do investičného nehnuteľného majetku 50,4 milióna EUR v podobe majetku s právom na užívanie (k 31. decembru 2019: 39,7 milióna EUR) – pozri Poznámku 10.

K 31. decembru 2019 boli krátkodobé lízingové záväzky vo výške 0,3 milióna EUR a dlhodobé lízingové záväzky vo výške 4,7 milióna EUR súvisiace s komplexom budov Postępu klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

**Krátkodobé lízingové záväzky zahŕňajú:

- záväzok vo výške 31,1 milióna EUR (v prepočte na britské libry: 28,0 milióna GBP), ktorý sa Skupina zaviazala uhradiť výmenou za to, že sa stane majiteľom areálu vo Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný okamihom dokončenia projektu, ktorý je plánovaný v treťom kvartáli 2021, a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie, ktorý je uvedený v predchádzajúcej tabuľke, a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie klasifikovaným ako investičný nehnuteľný majetok.

9 Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky (Pokračovanie)

Výkaz ziskov a strát obsahuje nasledujúce sumy, ktoré sa týkajú prenájmov (lízingov):

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Odpis majetku s právom na užívanie			
Pozemky a budovy		2,7	1,9
Vozidlá a iný majetok		0,6	0,5
Odpis majetku s právom na užívanie spolu		3,3	2,4
Ostatné (výnosy)/náklady spojené s prenájomom (lízingom)			
(Zisk)/strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	4,8	(0,5)
Urokové náklady		2,3	1,8

Náklady spojené s krátkodobým prenájom a prenájom majetku s nízkou hodnotou, ktoré nie sú vykázané ako krátkodobé lízingy, boli nulové (k 31. decembru 2019: nula EUR).

Celkové peňažné výdavky na prenájom v roku 2020 boli 8,4 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 5,6 milióna EUR).

Možnosti predĺženia a ukončenia prenájmu sú súčasťou mnohých zmlúv o prenájme nehnuteľností a zariadení v rámci celej Skupiny. K 31. decembru 2020 neboli potenciálne budúce peňažné výdavky vo výške 18,0 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 17,7 milión EUR) (nediskontované) začlenené do lízingového záväzku, pretože nie je dostatočne isté, či sa tieto prenájmy (lízingy) predĺžia (alebo neukončia). Obdobie prenájmu sa prehodnocuje, ak sa takáto možnosť (opcia) skutočne uplatní (resp. neuplatní), alebo ak bude Skupina povinná ju uplatniť (resp. neuplatniť). Posúdenie dostatočnej istoty sa prehodnotí iba vtedy, ak nastane významná udalosť alebo podstatná zmena okolností, ktorá má vplyv na toto posúdenie a ktorú má Skupina pod kontrolou. Finančným efektom úpravy lízingových podmienok tak, aby odrážali účinok uplatnenia možností predĺženia a ukončenia prenájmu, bolo v bežnom účtovnom období nula EUR (k 31. decembru 2019: zníženie vykázanych lízingových záväzkov a majetku s právom na užívanie o 1,0 milión EUR).

Skupina si prenajíma pozemky v Poľsku, ktoré sú vykázané v rámci investičného nehnuteľného majetku. Na základe dohody s orgánom miestnej samosprávy v Poľsku sa právo na užívanie pozemku prevádza na Skupinu výmenou za odmenu vo forme poplatkov, ktoré podliehajú indexácii. Hodnota lízingového záväzku vychádza zo súčasnej výšky poplatkov k 31. decembru 2019. Skupina opätovne stanoví hodnotu lízingového záväzku, aby v prípade potreby odrážal zmeny lízingových splátok.

10 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	Rok končiaci 31. decembrom 2020					Rok končiaci 31. decembrom 2019				
	Vo výstavbe		Používaný alebo neobsadený		Spolu	Vo výstavbe		Používaný alebo neobsadený		Spolu
	Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý		Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený/Prenajatý		
Reálna hodnota k 1. januáru	1 857,8	22,5	505,4	17,2	2 402,9	1 034,5	9,1	622,8	-	1 666,4
Majetok s právom na užívanie vykázaný k 1. januáru 2019 na základe prijatia štandardu IFRS 16	-	-	-	-	-	-	11,7	-	19,2	30,9
Majetok s právom na užívanie nadobudnutý počas roka	-	-	-	15,5	15,5	-	1,7	-	2,4	4,1
Nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku	71,3	-	-	-	71,3	-	-	-	-	-
Následné výdavky spojené s investičným nehnuteľným majetkom	369,4	-	3,1	-	372,5	407,2	-	34,6	-	441,8
Presuny z v používaní do vo výstavbe*	337,3	-	(337,3)	-	-	-	-	-	-	-
Presuny z vo výstavbe do v používaní	(502,0)	(6,2)	502,0	6,2	-	(5,3)	-	5,3	-	-
Prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako určené na predaj (Poznámka 15)	(299,2)	-	-	-	(299,2)	-	-	(228,4)	(4,9)	(233,3)
Predaje	(1,0)	-	(1,5)	-	(2,5)	(34,7)	-	(23,5)	-	(58,2)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - nehnuteľnosti dokončené v priebehu roka**	(8,1)	-	-	-	(8,1)	-	-	-	-	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu**	16,3	(0,2)	25,3	(4,6)	36,8	447,4	-	71,5	0,5	519,4
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(108,7)	-	(15,9)	-	(124,6)	8,7	-	23,1	-	31,8
Reálna hodnota k 31. decembru	1 733,1	16,1	681,1	34,3	2 464,6	1 857,8	22,5	505,4	17,2	2 402,9

10 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

* Priestory One Waterloo v Londýne boli uvoľnené a pripravené na vývoj kancelárskej schémy. Investičný nehnuteľný majetok vo výške 337,3 EUR súvisiaci s One Waterloo bol preto k 1. januáru 2020 prevedený z kategórie používaný do kategórie vo výstavbe. Následné pohyby v reálnej hodnote počas roku 2020 boli zaznamenané v kategórii vo výstavbe.

** K 31. decembru 2020 sa portfólio investičných nehnuteľností skupiny s reálnou hodnotou 1 552,7 milióna EUR alebo 63,0% z celkového investičného majetku Skupiny k uvedenému dátumu (2019: 1 608,5 EUR alebo 66,9% z celkového investičného majetku Skupiny) - pozri tiež poznámku 6 Segmentová analýza - geografické informácie, nachádzalo vo Veľkej Británii, Poľsku, Maďarsku a Českej republike. Funkčná mena dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastnia takéto investičné nehnuteľnosti, je GBP, PLN, HUF a CZK v tomto poradí. Zhodnotenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk reálnej hodnoty. S výnimkou Spojeného kráľovstva možno toto zhodnotenie hodnoty čiastočne pripísať skutočnosti, že väčšina zmlúv o prenájme sa uzatvára v EUR, a na základe skúseností z iných rozvíjajúcich sa trhov, iba závažnejšie znehodnotenie miestnej meny by nútilo prenajímateľa poskytovať zľavy z nájomného, aby odrážali devalvované výmenné kurzy miestnej meny. Účinky devalvácie miestnych funkčných mien v roku 2020 v porovnaní s EUR sú uvedené vyššie ako účinok prepočtu z funkčnej na prezentačnú menu.

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku je k 31. decembru 2020 50,4 milióna EUR (2019: 39,7 milióna EUR).

K 31. decembru 2020 bolo na investičný nehnuteľný majetok v hodnote 1 835,6 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 1 786,9 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

Ohodnotenia investičného nehnuteľného majetku boli upravené na účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítavaniu majetku alebo záväzkov, ktoré sa vykazujú ako samostatný majetok a záväzky, a takisto na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) potenciálnych kupujúcich a o iné faktory. Zosúladenie získaných ocenení a upraveného ocenenia zahrnutého v účtovnej závierke je nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Získané ocenenia		2 729,9	2 693,6
Pridané: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		41,3	35,5
Zníženie o: pohľadávky z lízingových stimulov	12(a)	(5,9)	(2,5)
Zníženie o: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(300,7)	(250,0)
Zníženie o: presuny do skupín majetku (na vyradenie) klasifikovaných ako držané na predaj v predchádzajúcom roku	15	-	(73,7)
Reálna hodnota k 31. decembru		2 464,6	2 402,9

11 Investície do spoločných podnikov

V roku 2014 Skupina vstúpila do spoločného podniku v Poľsku s 51 % podielom v spoločnosti West Station Investment.

V roku 2015 Skupina zvýšila svoj podiel v spoločnom podniku na 71 %.

Skupina predala podiely v dvoch (2) spoločných podnikoch počas roka končiaceho k 31. decembru 2019: West Station Investment Sp. z o. o. a West Station Investment 2 Sp. z o. o. s čistým ziskom z predaja vo výške 23,7 milióna EUR.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, pasíva, príjmy a výsledky spoločných podnikov:

<i>V miliónoch EUR</i>	2020		2019	
	West Station Investment 1-2	Ostatné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky
Výnosy (Strata)/zisk a celkový komplexný výsledok za dané obdobie	-	0,5 (0,1)	5,8 (10,4)	0,5 (0,5)
Krátkodobý majetok	-	0,1	-	0,4
Dlhodobý majetok	-	7,3	-	7,5
Krátkodobé záväzky	-	(3,2)	-	(3,4)
Dlhodobé záväzky	-	-	-	(0,1)
Čisté aktíva spoločnosti, ktorá je predmetom investície	-	4,2	-	4,4
Podiel ostatných investorov	-	(1,9)	-	(2,2)
Investície do spoločných podnikov	-	2,3	-	2,2

12 Pohľadávky a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z lízinguových stimulov	(a)	6,0	2,7
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám – dlhodobé (Poznámka 7)	(b)	0,6	0,6
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		0,2	0,3
Pohľadávky a pôžičky spolu		6,8	3,6

Popis a analýza podľa kreditnej kvality pohľadávok a pôžičiek:

- (a) Pohľadávky z lízinguových stimulov vo výške 6,0 milióna EUR (31. december 2019: 2,7 milióna EUR) predstavujú náklady motivačných prémie rovnomerne vykazovaných počas obdobia trvania lízingu – pozri Poznámku 2.10 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú po lehote splatnosti a nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a uhradia ich rôzni nájomcovia. Skupina môže neplatiacich nájomníkov vystaňovať.
- (b) Skupina poskytla pôžičky svojim spriazneným osobám vo výške 0,6 milióna EUR k 31. decembru 2020 (k 31. decembru 2019: 0,6 milióna EUR).

13 Ostatný dlhodobý majetok

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	11,4	6,0
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,4	6,0

- (a) K 31. decembru 2020 sa 8,3 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku a 1,4 milióna EUR sa týkalo projektov v Poľsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek. K 31. decembru 2019 sa a 1,8 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku a 1,6 milióna EUR sa týkalo projektov v Poľsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z obchodného styku		12,3	14,5
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky poskytnuté spoločným podnikom	7	-	0,2
Deriváty a iný finančný majetok		2,3	8,2
Príjmy budúcich období z prenájmu		0,6	0,7
Nefakturované pohľadávky zo servisných poplatkov		2,1	3,5
Iné finančné pohľadávky		5,9	11,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky splatné spriaznenými osobami	7	11,2	12,5
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku		(4,9)	(5,5)
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám	(a)	-	1,4
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pôžičiek poskytnutým spriazneným osobám	7	-	(1,4)
Finančný majetok / pohľadávky spolu		29,5	45,6
Pohľadávka DPH		16,3	26,5
Preddavky		5,6	6,0
Vrátenie dane z príjmov ako splatnej pohľadávky		1,9	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		53,3	78,1

- (a) Pôžičky boli splatené v roku 2020. Pôžičky boli v roku 2019 poskytované za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 8,16 %.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Opravná položka k očakávaným úverovým stratám (ECL) pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky je stanovená pomocou matice rezerv v nižšie uvedenej tabuľke.

V tisícoch EUR	31. decembra 2020				31. decembra 2019			
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky								
- krátkodobé	0,25%	13,2	-	13,2	0,0 %	24,9	-	24,9
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	2,5%	5,0	(0,1)	4,9	2,5 %	3,9	(0,1)	3,8
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0%	3,8	(0,2)	3,6	5,0 %	1,8	(0,1)	1,7
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0%	1,6	(0,2)	1,4	10,0 %	1,2	(0,1)	1,1
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	15,0%	3,0	(0,5)	2,5	15,0 %	4,5	(0,7)	3,8
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	70,0%	5,5	(3,9)	1,6	70,0 %	6,6	(4,5)	2,1
Spolu		32,1	(4,9)	27,2		42,9	(5,5)	37,4
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		-	-	-		1,4	(1,4)	-
Deriváty / iné nástroje v reálnej hodnote				2,3				8,2
Finančný majetok spolu				29,5				45,6

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zvažuje pri určovaní toho, či je hodnota pohľadávky znížená (znehodnotená), je jej stav po lehote splatnosti. Skupina preto predkladá vyššie uvedenú analýzu vekovej štruktúry pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo vkladom na účet. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sú splatné rôznymi nájomcami, pričom tých neplatiacich môže Skupina vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa priblížila ich reálnej hodnote.

V nižšie uvedenej tabuľke sú vysvetlené zmeny opravnej položky k úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL od začiatku do konca daného ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	2020	2019
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 1. januáru	6,9	5,0
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za dané obdobie	(1,1)	2,8
Odpisy	(0,9)	(0,9)
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 31. decembru	4,9	6,9

Pohľadávky, ktoré podliehajú zvýšeniu kreditnej kvality k 31. decembru:

V miliónoch EUR	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	0,2	0,7
- vkladmi na účet od nájomníkov	2,7	0,9
Spolu	2,9	1,6

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Finančný účinok záruky (kolaterálu) sa vykazuje zverejnením hodnoty záruky alebo hodnoty zvýšenia kreditnej kvality osobitne pre (i) tie pohľadávky, pri ktorých sa záruka a iné zvýšenie kreditnej kvality rovnajú alebo prekračujú účtovnú hodnotu pohľadávky („majetok nadmerne zabezpečený zárukou“) a (ii) tie pohľadávky, pri ktorých záruka a iné zvýšenie kreditnej kvality sú nižšie ako účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zárukou“).

Finančný účinok záruky (kolaterálu) k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Majetok nadmerne zabezpečený zárukou		Majetok s nedostatočnou zárukou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,7	10,3	9,5	2,2

Finančný účinok záruky (kolaterálu) k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Majetok nadmerne zabezpečený zárukou		Majetok s nedostatočnou zárukou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,2	5,8	9,0	0,8

Zabezpečenie zárukou sa využije na vyrovnanie všetkých pohľadávok v prípade neplnenia záväzkov zákazníkom.

Skupina zriadila na pohľadávky vo výške 4,1 milióna EUR záložné právo ako záruku za úvery a pôžičky k 31. decembru 2020 (2019: 1,0 milióna EUR).

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku, ktorý je klasifikovaný ako držaný na predaj

V miliónoch EUR	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	-	4,8
Investičný nehnuteľný majetok	299,2	302,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,6	19,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	7,5
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	300,8	334,3

K 31. decembru 2020 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch (2) dcérskych spoločností (Phibell s.r.o., HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND) ako majetok držaný na predaj.

K 31. decembru 2019 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností (P14 Sp. z o.o., Twin City III s. r. o., SPV Vištuk s. r. o., TWENTY House S.à r.l.) ako majetok držaný na predaj.

Investičný nehnuteľný majetok sa každoročne oceňuje k 31. decembru reálnou hodnotou, s využitím poradenstva nezávislého a odborne spôsobilého experta na oceňovanie, ktorý má aktuálne skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty sú opísané v Poznámkach 3 a 33.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj (pokračovanie)

Hlavné triedy záväzkov, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Závazky z odloženej dane z príjmov	7,9	16,0
Úvery a pôžičky	114,0	152,3
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-	4,4
Dlhodobé lízingové záväzky	-	4,7
Krátkodobé lízingové záväzky	-	0,3
Celkové záväzky, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	121,9	177,7

K 31. decembru 2020 investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj v hodnote 299,2 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 302,7 milióna EUR), dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) v hodnote nula EUR (k 31. decembru 2019: 4,8 milióna EUR), a pohľadávky v hodnote 1,6 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 19,3 milióna EUR) boli založené v prospech tretích strán ako záruka za úvery a pôžičky.

Štyri (P14 Sp. z o.o., Twin City III s. r. o., SPV Vištuk s. r. o., TWENTY House S.à r.l.) zo štyroch dcérskych spoločností, klasifikovaných ako držané na predaj k 31. decembru 2019, boli v roku 2020 predané (Poznámka 27).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	192,7	115,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	192,7	115,1

K 31. decembru 2020 mala Skupina k dispozícii všetky peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 26,0 milióna EUR (2019: 4,1 milióna EUR).

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová (kreditná) kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, podľa stupňa úverového rizika k 31. decembru 2020. Pozri Poznámku 31, v ktorej je uvedený systém hodnotenia úverového rizika Skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
- Vynikajúce	106,0	86,1
- Dobré	86,6	28,7
- Uspokojivé	0,1	0,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	192,7	115,1

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ratingov nasledovne:

- Banky, ktoré sú hodnotené ako výborné: Hodnotenie agentúrou Moody's A1, A2, A3 alebo hodnotenie agentúrou Fitch A+, A, A-
- Banky, ktoré sú hodnotené ako dobré: Hodnotenie agentúrou Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo agentúrou Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky, ktoré sú hodnotené ako uspokojivé: Hodnotenie agentúrou Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo agentúrou Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 sa podstatne nelíši od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku vo vzťahu k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom sa týka iba účtovnej hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Ostatný krátkodobý majetok

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Zálohy zaplatené správcovi	(a)	7,9	22,6
Fond peňažného trhu		-	5,1
Preddavky na investičný nehnuteľný majetok		7,0	-
Zaplatené zálohy		4,6	6,4
Ostatný krátkodobý majetok		12,9	10,7
Ostatný krátkodobý majetok od spriaznených osôb		1,8	1,3
Ostatný krátkodobý majetok spolu		34,2	46,1

(a) K 31. decembru 2020 sú zálohy zaplatené správcovi Maďarského fondu výstavby nehnuteľností (Hungarian Real Estate Development Fund) vo výške 7,9 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 22,6 milióna EUR).

18 Finančné investície

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Investícia do The Cambridge Incubator, LLC	(a)	-	27,2
Investícia do HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund		-	0,2
Finančné investície spolu		-	27,4

(a) V decembri 2020 Skupina predala nekontrolný podiel v spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC, spoločnosti s ručením obmedzeným v Delaware, za peňažnú protihodnotu vo výške 17,5 milióna EUR. Skupina vykázala k 31. decembru 2020 čistú stratu z predaja vo výške 7,7 mil. EUR.

19 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 1. januára 2019	30 000	30 000	455 852 721	455 882 721
K 31. decembru 2019	30 000	30 000	402 465 609	402 495 609
K 31. decembru 2020	30 000	30 000	820 472 758	820 502 758

Celkový povolený počet povolených kmeňových akcií je 30 000 akcií s nominálnou hodnotou 1,0 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v celej výške. Každý kmeňovej akcii je priradený jeden hlas. Dňa 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií a 4. septembra 2018 bolo vydaných ďalších 17 500 akcií z dôvodu zmeny právnej formy spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

V roku 2020 jediný akcionár rozhodol kapitalizovať nerozdelený zisk vo výške 441,5 milióna EUR na emisné ážio bez emisie nových akcií.

Podmienky externých pôžičiek čerpaných Skupinou ukladajú obmedzenia možnosti dcérskych spoločností vyplácať dividendy vlastníkovi.

Dividendy, ktorých vyplatenie bolo oznámené a zároveň boli aj vyplatené v danom účtovnom období, uvádza nasledujúca tabuľka:

V miliónoch EUR, s výnimkou sumy dividend na jednu akciu	Poznámka	2020	2019
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	21	-	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		23,5	53,4
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka		(23,5)	(53,4)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom na konci obdobia	21	-	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		782,3	1 778,8

20 Úvery a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		686,1	381,8
Vydané dlhopisy	(a)	279,1	347,1
Dlhodobé pôžičky spolu		965,2	728,9
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		172,6	148,4
Vydané dlhopisy	(a)	94,2	44,0
Krátkodobé pôžičky spolu		266,8	192,4
Úvery a pôžičky spolu		1 232,0	921,3

(a) Tieto dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

- (i) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1 250 miliónov CZK (47,2 milióna EUR), ktoré boli vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, s úrokom 6M PRIBOR + 4 % p.a.;
- (ii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100 miliónov PLN (21,9 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, s úrokom 6M WIBOR + 4,40 % p.a.;
- (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, s úrokom 3,50 % p.a.;
- (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 12 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v marci 2017 so splatnosťou v marci 2022, s úrokom 3,50 % p.a.;
- (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júni 2017 so splatnosťou v júni 2022, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (vi) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 miliónov PLN (48,3 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v júli 2017 so splatnosťou v januári 2022, s úrokom 6M WIBOR + 4,20 % p.a.;
- (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 45 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2017 so splatnosťou v septembri 2027, s úrokom 4,45 % p.a.;
- (viii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v novembri 2017 so splatnosťou v novembri 2023, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo februári 2019 so splatnosťou vo februári 2028, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júli 2019 so splatnosťou v júli 2026, s úrokom 2,75 % p.a.;
- (xi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2019 so splatnosťou v septembri 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (xii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v novembri 2019 so splatnosťou v novembri 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (xiii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2020 so splatnosťou v septembri 2024, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (xiv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 5 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v decembri 2020 so splatnosťou v decembri 2024, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (xv) dlhopisy denominované v PLN vo výške 85 miliónov PLN (18,6 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v decembri 2020 so splatnosťou v decembri 2023, s úrokom 5,0 % p.a..

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

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

V nižšie uvedenej tabuľke je analýza nášho dlhu a jeho zmien. Dlhové položky sú položky, ktoré sa vykazujú ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V miliónoch EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Lízingové záväzky	Spolu
Úvery a pôžičky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2019	387,3	329,0	31,3	747,6
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 1. januáru 2019 (Poznámka 15)	143,9	-	-	143,9
Úvery a pôžičky spolu k 1. januáru 2019	531,2	329,0	31,3	891,5
Peňažné toky	405,3	90,0	-	495,3
Príjmy z nového čerpania	(68,9)	(30,0)	(5,6)	(104,5)
Splátky				
Nepeňažné zmeny	-	-	39,7	39,9
Vykazovanie lízingových záväzkov po prijatí štandardu IFRS 16 k 1. januáru 2019	-	-	12,5	12,5
Nové lízingy	0,1	(1,4)	2,5	1,0
Úpravy výmenného kurzu	(187,9)	-	-	(187,9)
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	1,3	2,1	1,8	5,2
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	(2,1)	-	-	(2,1)
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	3,5	1,4	-	4,9
Účinok prepočtu na menu vykazovania	-	-	(1,0)	(1,0)
Nepeňažné pohyby z dôvodu ukončenia vykazovania lízingu				
Úvery a pôžičky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2019	530,2	391,1	76,3	997,6
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2019 (Poznámka 15)	152,3	-	5,0	157,3
Úvery a pôžičky spolu k 31. decembru 2019	682,5	391,1	81,3	1 154,9
Peňažné toky	500,8	38,2	-	539,0
Príjmy z nového čerpania	(61,1)	(48,0)	(8,4)	(117,5)
Splátky				
Nepeňažné zmeny	-	-	17,6	17,6
Nové lízingy	21,2	-	(0,9)	20,3
Úpravy výmenného kurzu	(158,7)	-	(5,0)	(163,7)
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	7,7	(1,0)	2,1	8,8
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	0,9	-	-	0,9
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	(20,6)	(7,0)	(1,6)	(29,2)
Účinok prepočtu na menu vykazovania				
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2020	858,7	373,3	85,1	1 317,1
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2020 (Poznámka 15)	114,0	-	-	114,0
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 31. decembru 2020	972,7	373,3	85,1	1 431,1

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	Účtovné hodnoty k 31. decembru		Reálne hodnoty k 31. decembru	
	2020	2019	2020	2019
Bankové pôžičky	686,1	381,8	676,1	393,1
Vydané dlhopisy	279,1	347,1	283,2	353,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	965,2	728,9	959,3	747,0

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke 33. Účtovné hodnoty krátkodobých pôžičiek sa približujú k ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota lízingových záväzkov by bola ovplyvnená opциями na predĺženie a ukončenie prenájmu, a preto sa nezverejňuje v zmysle štandardu IFRS 7 odseku 29.

Skupina má tieto nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	29,3	0,8
- Platnosť uplynie po jednom roku	408,9	470,6
Nevyčerpané úverové rámce spolu	438,2	471,4

Na investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 10), dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 14) je zriadené záložné právo ako záruka za úvery a pôžičky vo výške 838,9 miliónov EUR (2019: 480,0 milióna EUR).

Zmluvy o pôžičke uzavreté s veriteľmi tretích strán sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú pomerové ukazovatele maximálnej výšky úverov k hodnotám v rozsahu od 50 % do 70 % (2019: 65 % až 75 %) a ukazovateľ minimálneho krytia dlhovej služby v rozsahu od 1,00 do 1,20 (2019: 1,10 do 1,20). V priebehu roku 2020 a až do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina dodržala všetky podmienky úverových zmlúv, pričom žiadne úverové podmienky neboli opätovne prerokované v dôsledku prípadov nesplácania alebo porušenia. Okrem toho po 31. decembri 2020 až do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila pôžičky vo výške 49,8 milióna EUR, vrátane 47,8 miliónov EUR dlhopisov a načerpala 147,2 milióna EUR nových pôžičiek, vrátane 77,0 milióna novo vydaných dlhopisov.

21 Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Dlhodobé			
Dlhodobé záväzky		31,9	25,2
Dlhodobé splatné záväzky spolu		31,9	25,2
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku		15,6	10,9
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		45,6	64,8
Časovo rozlíšené záväzky		12,3	14,5
Derivátové finančné nástroje		6,3	1,2
Ostatné záväzky		7,7	6,2
Záväzok z refundácie		8,6	6,0
Krátkodobé finančné záväzky spolu		96,1	103,6
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Výnosy budúcich období z prenájmu		7,8	4,5
Zmluvné záväzky		2,0	2,0
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké výhody		2,5	1,0
Iné splatné dane		0,6	0,1
Splatná DPH		0,1	-
Preddavky		0,3	-
Záväzky z obchodného styku a iné splatné záväzky spolu		109,4	111,2

Reálna hodnota splatných záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investičného nehnuteľného majetku, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, iných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a iných záväzkov sa významne nelíšia od ich účtovnej hodnoty.

22 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	2020	2019
Výnosy z prenájmu		
Kancelárske priestory	26,2	28,8
Maloobchodné priestory	1,1	1,4
HubHub	6,9	6,1
Servisné poplatky		
Kancelárske priestory	12,8	17,7
Maloobchodné priestory	0,8	0,8
Poplatky za riadenie		
Kancelárske priestory	2,3	4,6
Maloobchodné priestory	0,2	0,3
Priemysel	-	0,2
HubHub	0,3	0,7
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	50,6	60,6

22 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku (pokračovanie)

Ak je Skupina prenajímateľom, budúce lízingové splátky splatné v rámci operatívneho lízingu (t.j. pohľadávky z operatívneho lízingu) počas obdobia prenájmu sú k 31. decembru 2020 nasledovné:

V miliónoch EUR	2020	2019
Do 1 roka	25,4	23,2
Od 1 do 2 rokov	34,7	34,1
Od 2 do 3 rokov	38,7	45,8
Od 3 do 4 rokov	38,8	47,8
Od 4 do 5 rokov	36,2	45,9
Viac než 5 rokov	177,4	240,7
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	351,2	437,5

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné závislé od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si nájomníci prenajímajú. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože ich Skupina nedokáže s dostatočnou istotou odhadnúť. Celková výška pohľadávok vyplývajúcich z variabilných lízingových splátok vykázaná ako výnos v roku 2020 v rámci operatívnych lízingov Skupiny bola 0,1 milióna EUR (2019: 0,1 milióna EUR).

23 Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku

V miliónoch EUR	2020	2019
<i>Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	1,0	1,0
Služby spojené s opravami a údržbou	1,5	1,2
Náklady na verejné služby	12,1	6,2
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	6,4	16,7
Daň z nehnuteľností	0,4	0,6
Iné náklady	1,4	0,7
Spolu	22,8	26,4

24 Analýza výnosov podľa kategórie

V miliónoch EUR	Poznámka	2020	2019
Výnosy z prenájmu	22	34,2	36,3
Servisné poplatky	22	13,6	18,5
Poplatky za riadenie	22	2,8	5,8
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku		50,6	60,6
Poskytnuté služby	26	7,1	6,9
Iné	26	1,8	1,8
Iné prevádzkové príjmy spolu		8,9	8,7
Stavebné výnosy		25,5	22,8
Výnosy a iné príjmy spolu		85,0	92,1

K 31. decembru 2020 Skupina dokončila všetky zákazky na výstavbu nehnuteľností.

25 Zamestnanecké požitky

V miliónoch EUR	2020	2019
Mzdy a platy	21,7	23,8
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,1	1,3
Zamestnanecké požitky spolu	22,8	25,1

K 31. decembru 2020 mala Skupina v rámci svojej hlavnej realitnej činnosti 665 zamestnancov (na základe ekvivalentu plného pracovného času) (2019: 762 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov v roku 2020 bol 724 (2019: 763).

26 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2020	2019
Služby	18,5	27,1
Náklady na prenájmom	1,5	0,6
Náklady na predané zásoby	0,8	2,0
Poplatky za audit	1,0	0,8
Spotreba materiálu	0,6	1,2
Náklady na energie	0,4	0,2
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív	1,1	0,8
Iné dane	1,2	2,1
Iné	7,4	5,4
Prevádzkové náklady spolu	32,5	40,2

V nasledujúcej tabuľke sú zhrnuté poplatky za audit materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností účtované hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou, PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, v Luxembursku a ďalšími spoločnosťami v sieti hlavnej schválenej audítorskej spoločnosti za audit tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V miliónoch EUR	Poplatky účtované PricewaterhouseCoopers, Luxembourg		Poplatky účtované ostatnými spol. v sieti		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Poplatok za audit	0.1	0.1	0.4	0.4	0.5	0.5
Poplatky súvisiace s auditom	-	-	-	-	-	-
Poplatky za daňové poradenstvo	-	-	-	-	-	-
Ostatné poplatky	-	-	-	-	-	-
Poplatky za audit spolu	0.1	0.1	0.4	0.4	0.5	0.5

Ostatné prevádzkové výnosy pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2020	2019
Predaj služieb	7,1	6,9
Predaj zásob	0,4	1,2
Ostatné prevádzkové výnosy	1,4	0,6
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	8,9	8,7

27 Predaj dcérskych spoločností

V roku 2020 Skupina predala podiely v piatich (5) dcérskych spoločnostiach: Twin City III s. r. o., SPV Vištuk s. r. o., TWENTY House S.à r.l., P14 Sp. z o.o, ktoré boli klasifikované k 31. decembru 2019 ako dlhodobý majetok držaný na predaj a BUXTON INVEST a.s..

27 Predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)

V roku 2019 Skupina predala podiely v šiestich (6) dcérskych spoločnostiach: Temster, s.r.o., Radlická ATA s.r.o., Radlice Real Estate, s.r.o. a HB REAVIS Buda Project Kft., TC Tower A1 s. r. o., Twin City IV s. r. o., z ktorých boli HB REAVIS Buda Project Kft., TC Tower A1 s. r. o. a Twin City IV s. r. o. klasifikované k 31. decembru 2018 ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

Aktíva a pasíva predaných dcérskych spoločností, príjmy z predaja a zisk z predaja pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní	305,9	231,0
Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	4,4	15,6
Odložené daňové pohľadávky/(záväzky)	(17,4)	(15,1)
Úvery a pôžičky	(158,7)	(187,9)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	(5,3)	(0,6)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	(13,3)	(2,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2,7	60,0
Iný prevádzkový kapitál	16,2	5,5
Čistá hodnota aktív	134,5	105,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	(8,6)	3,0
Kurzové rozdiely prevedené z komplexného výsledku pri strate kontroly	8,3	4,6
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	134,2	113,5
Znížené o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu transakcie	(2,7)	(60,0)
Znížené o pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	-	(1,0)
Peňažný výnos z predaja	131,5	52,5

28 Dane z príjmov

Daň z príjmov (náklad) zahŕňa nasledujúce položky:

V miliónoch EUR	2020	2019
Splatná daň	(2,1)	(7,6)
Odložená daň	0,1	(82,6)
Daň z príjmov - úver/(náklad) za dané účtovné obdobie	(2,0)	(90,2)

Zosúladenie očakávaného a skutočného daňového poplatku je uvedené nižšie.

V miliónoch EUR	2020	2019
Zisk pred zdanením	(111,9)	456,7
Teoretická daň v platnej sadzbe 18,43 % (2018: 19,29 %)	20,6	(88,1)
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné ani odhadnuteľné na účely zdanenia:		
- Výnosy oslobodené od dane	(3,0)	3,7
- Permanentné zdaniteľné položky	(15,5)	(0,3)
- Zmena odhadu daní z príjmov minulého obdobia	0,8	(0,3)
- Nevykázané odložené daňové pohľadávky	(4,9)	(5,7)
- Využitie možnosti prevodu predtým nevykázaných daňových strát	-	0,5
Daň z príjmov - úver/(náklad) za dané účtovné obdobie	(2,0)	(90,2)

28 Dane z príjmov (pokračovanie)

Skupina používa sadzbu 18,43 % (2019: 19,29 %) ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej dane, ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných v Slovenskej republike vo výške 21 % (2019: 21 %), v Českej republike a Poľsku vo výške 19 % (2019: 19 %), v Maďarsku vo výške 9 % (2019: 9 %), v Nemecku vo výške 16 % (2019: 16 %) a v Spojenom kráľovstve vo výške 19 % (2019: 20 %), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi štandardmi IFRS a platnými zákonnými daňovými predpismi spôsobujú dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného výkazníctva a ich daňovými základmi. Daňový vplyv zmien týchto dočasných rozdielov podrobne opisuje nižšie uvedená tabuľka.

	Zaučtované na tarchu/ (v) prospech) úctu ziskov a strát		Predaj dcérskych spoločností	Prevod do aktív držaných na predaj	Kurzové rozdiely (z prepočtu cudzích mien)	31.12.2019	Zaučtované na tarchu/ (v) prospech) úctu ziskov a strát		Predaj dcérskych spoločností	Prevod do aktív držaných na predaj	Kurzové rozdiely (z prepočtu cudzích mien)	31.12.2020
	1. januára 2019											
<i>V miliónoch EUR</i>												
Daňový vplyv odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov												
Investičný nehnuteľný majetok	(71,9)	(84,3)	7,7	16,3	-	(132,2)	(4,9)	1,4	7,9	-	(127,8)	
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prenesené daňové straty	3,5	2,4	-	(4,1)	-	1,8	4,9	-	-	-	6,7	
Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	0,9	(0,1)	-	0,9	-	1,7	-	-	-	-	1,7	
Iné	-	(0,6)	-	-	-	(0,6)	0,1	-	-	-	(0,5)	
Čistá odložená daň (záväzok)	(67,5)	(82,6)	7,7	13,1	-	(129,3)	0,1	1,4	7,9	-	(119,9)	

V súvislosti so súčasnou štruktúrou Skupiny sa nemôžu daňové straty a splatné daňové pohľadávky rôznych spoločností v Skupine započítať proti splatným daňovým záväzkom a zdaniteľným ziskom ostatných spoločností v Skupine. V dôsledku toho môžu dane narastať dokonca aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa preto vzájomne započítajú len v prípade, že sa týkajú toho istého daňového subjektu.

Po prijatí štandardu IFRS 16 Skupina využila modifikovaný retrospektívny prístup, ktorý povoľujú osobitné prechodné ustanovenia tohto štandardu. Vykazovaná výška lízingového záväzku sa rovná hodnote majetku s právom na užívanie, a preto nevzniká žiadna odložená daň. V budúcich obdobiach sa očakáva, že štandard IFRS 16 bude mať vplyv na zostatok odloženej dane Skupiny.

Skupina očakáva, že podstatná časť odloženého daňového záväzku sa realizuje po vyše 12 mesiacoch od súvahového dňa.

29 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	2020	2019
Bankové úvery a pôžičky – nerealizované	(21,2)	1,3
Medzipodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície – nerealizované	(19,0)	0,8
Záväzky z prenájmov	0,9	-
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	(0,7)	(10,0)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,3)	8,5
Kurzové (straty)/zisky	(40,3)	0,6

30 Nepredvídané udalosti, 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

30 Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká (pokračovanie)

spochybnená, a aj keď vplyv takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozrite si aj Poznámku 3.

Kapitálové záväzky. Zmluvné záväzky na kúpu, výstavbu alebo zhodnotenie investičného nehnuteľného majetku predstavovali celkom 271,5 milióna EUR k 31. decembru 2020 (k 31. decembru 2019: 372,0 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými pôžičkami (úverové linky: 438,2 milióna EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

31 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, t.j. riziku, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Vystavenie úverovému riziku vzniká v dôsledku príjmov Skupiny z prenájmu na úver, ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív. Maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Skupina nemá významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, pretože nevydala finančné záruky ani úverové prísluhy iným stranám. Skupina vytvára štruktúru úrovni úverového rizika, ktoré prijíma, a to stanovením limitov na množstvo rizika akceptovaného vo vzťahu k protistranám alebo ku skupinám protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úrovne úverového rizika. Takéto riziká sa opakovane monitorujú a každoročne prehodnocujú.

Vedenie zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku z prenájmu. Skupina používa systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe hodnotenia nájomcu.

Vedenie Skupiny preveruje vekovú štruktúru nesplatených pohľadávok z obchodného styku a sleduje nedoplatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné zverejniť vekovú štruktúru a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako je to uvedené v Poznámke 14.

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám k 31. decembru 2020:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred započítaním vo výkaze o finančnej situácii a)	Hrubé sumy započítané vo výkaze o finančnej situácii b)	Čisté sumy po započítaní vo výkaze o finančnej situácii c) = a) - b)	Sumy podliehajúce vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, ktoré nie sú započítané vo výkaze o finančnej situácii		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma expozície c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	2.9	-	2.9	0.2	2.7	-
Záväzky						
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2.7	-	2.7	2.7	-	-

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred započítaním vo výkaze o finančnej situácii a)	Hrubé sumy započítané vo výkaze o finančnej situácii b)	Čisté sumy po započítaní vo výkaze o finančnej situácii c) = a) - b)	Sumy podliehajúce vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, ktoré nie sú započítané vo výkaze o finančnej situácii		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma expozície c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	1,6	-	1,6	0,7	0,9	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-	-

Na základe všeobecných podmienok zmlúv uzavretých so svojimi zákazníkmi Skupina vyžaduje buď peňažnú zábezpeku, alebo bankovú záruku vystavenú v prospech Skupiny, aby sa zabezpečilo, že jej pohľadávky budú inkasovateľné. Sumu zaručenú peňažnou zábezpekou alebo bankovou zárukou posudzuje Skupina každý rok. Skupina má právo započítať všetky sumy po lehote splatnosti proti zábezpeke alebo sume čerpanej v rámci bankovej záruky.

Sumy v stĺpcoch d) a e) vo vyššie uvedenej tabuľke sú obmedzené na expozíciu vykázanú v stĺpci c) pre každý jeden nástroj, aby nedošlo k podhodnoteniu konečnej čistej expozície.

Koncentrácie úverových rizík

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoké hodnotenie (rating) od nezávislých agentúr. Bankové vklady Skupiny sú uložené v 30 bankách (2019: v 31 bankách), ale 93,8 % (2019: 82,7 %) hotovostných zostatkov k 31. decembru 2020 je uložených v 10 (2019: 10) veľkých bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika vzhľadom na hotovostné zostatky v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (bankové hodnotenie) je uvedená v Poznámke 16.

K 31. decembru 2020 pohľadávky Skupiny vo vzťahu k spoločným podnikom predstavovali nula EUR (2019: 0,2 milióna EUR). Vedenie Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika s ohľadom na zostatky pohľadávok vo vzťahu k spoločným podnikom.

Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL).

Skupina používa ocenenie očakávaných úverových strát („ECL“), ktoré odráža vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát založený na pravdepodobnosti. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k pohľadávkam z obchodného styku, nevyfakturovaným pohľadávkam z poplatkov za služby a časovo rozlíšeným výnosom z prenájmu („pohľadávky z obchodného styku“) podľa štandardu IFRS 9 (vrátane pohľadávok voči spriazneným osobám), t.j. ECL oceňuje pomocou očakávanej celoživotnej straty. Skupina používa na výpočet očakávanej celoživotnej straty maticu rezerv (opravných položiek), ktorá zohľadňuje vekovú štruktúru pohľadávok z obchodného styku a sumu definitívne odpísaných pohľadávok z obchodného styku. Očakávané úverové straty sa modelujú počas životnosti pohľadávok.

Vedenie modeluje životnosť ECL, t.j. strát, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov neplnenia počas zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja. V prípade pôžičiek poskytnutých iným stranám sa 12-mesačná ECL vykazuje, pokiaľ nedôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika (SICR). 12-mesačná ECL predstavuje časť celoživotných ECL vyplývajúcich z prípadov neplnenia vo vzťahu k finančnému nástroju, ktoré môžu nastať do 12 mesiacov po skončení účtovného obdobia alebo zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja, ak je kratšie ako jeden rok.

ECL odhadované vedením na účely tejto účtovnej závierky sú skôr odhadmi v čase ako odhadmi v priebehu cyklu, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Odhady zohľadňujú výhľadové informácie, to znamená, že ECL odrážajú pravdepodobnosť vývoja kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)

Posúdenie toho, či došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika („SICR“) od prvotného vykázaní, sa vykonáva na individuálnom základe a na portfóliovom základe. Pokiaľ ide o ostatné pohľadávky a iný finančný majetok, SICR sa posudzuje buď na základe portfólia, alebo individuálne v závislosti od existencie bodovacích systémov. Vedenie Skupiny pravidelne monitoruje a prehodnocuje kritériá použité na identifikáciu SICR z pohľadu primeranosti.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Skupina považuje nárast úverového rizika pri ostatných pohľadávkach a inom finančnom majetku za významný, ak je splnené jedno alebo viaceré z týchto kvantitatívnych, kvalitatívnych alebo zamedzujúcich kritérií:

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

Úroveň ECL, ktorá je vykázaná v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného vykázania výrazne zvýšilo. Ide o trojstupňový model na oceňovanie ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znevýhodnený a pri ktorom nedošlo k významnému rastu úverového rizika od prvotného vykázania, má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe dvanásťmesačných očakávaných úverových strát (1. stupeň). Ak dôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika od prvotného vykázania, daný finančný nástroj sa prevedie na 2. stupeň, zatiaľ sa však nepovažuje za znehodnotený. Takýto finančný nástroj má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe celoživotných očakávaných úverových strát. Ak je finančný nástroj znehodnotený, prevedie sa na 3. stupeň, pričom má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe celoživotných očakávaných úverových strát.

Ak existuje dôkaz o tom, že kritériá SICR už nie sú splnené, nástroj sa prevedie späť na 1. stupeň. Ak sa expozícia na základe kvalitatívneho ukazovateľa previedla na 1. stupeň, Skupina bude monitorovať, či tento indikátor naďalej existuje alebo sa zmenil.

Skupina uplatňuje dva prístupy k oceňovaniu ECL: i) oceňovanie na individuálnom základe a (ii) oceňovanie na portfóliovom základe. Pokiaľ ide o pohľadávky z obchodného styku, Skupina vykonáva hodnotenie na základe portfóliá. Skupina vykonáva hodnotenie na individuálnom základe vo vzťahu k všetkým pohľadávkam, ktoré sú po lehote splatnosti viac ako 365 dní, pričom zohľadňuje skutočnosť, či pohľadávka, ktorá je predmetom preskúmania, je alebo nie je zabezpečená bankovou zárukou/hotovostným vkladom. Všeobecne sa banková záruka považuje za dostatočnú záruku toho, že pohľadávka sa nestane nelikvidnou, a preto sa nevytvárajú rezervy na pohľadávky zabezpečené bankovou zárukou.

Ak sa posudzovanie vykonáva na portfóliovom základe, Skupina určuje stupeň expozície a opravné položky k stratám oceňuje na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe charakteristík zdieľaného úverového rizika. Medzi kľúčové zdieľané úverové charakteristiky patria typ finančného nástroja, typ zákazníka, dátum prvotného vykázania a zostávajúca doba splatnosti. Rôzne segmenty takisto odrážajú rozdiely v parametroch úverového rizika. Vedenie pravidelne monitoruje a kontroluje vhodnosť zoskupovania.

Výhľadové informácie začlenené do modelov ECL

Podporné výhľadové (t.j. na budúcnosť zamerané) informácie sa používajú tak pri posudzovaní SICR, ako aj pri výpočte ECL. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré súvisia s vývojom úverového rizika a ECL.

Prognózy finančných tokov predkladá predstavenstvo. Tieto prognózy poskytujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v priebehu budúceho roka. Skupina posúdila tieto informácie a na základe skutočnosti, že väčšina finančného majetku je krátkodobá, dospela k záveru, že to nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Rovnako ako v prípade iných hospodárskych prognóz, odhady a pravdepodobnosť výskytu podliehajú vysokej miere inherentnej neistoty, a preto sa skutočné výsledky môžu od predpokladaných výsledkov výrazne líšiť. Skupina považuje tieto prognózy za najlepší odhad možných výsledkov. Skupina pravidelne prehodnocuje svoju metodiku a predpoklady, aby znížila akýkoľvek rozdiel medzi odhadmi a skutočnou úverovou stratou.

(ii) Trhové riziko

Skupina sa vystavuje trhovým rizikám. Trhové riziká vyplývajú z otvorených pozícií a) v cudzích menách, b) v úročených aktívach a pasívach a c) v kapitálových investíciách, ktoré sú všetky vystavené všeobecným a špecifickým pohybom na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu medzinárodnú expanziu si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa menovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, predovšetkým v súvislosti s českou korunou, poľským zlotým, britskou librou a maďarským forintom. Menové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaného majetku a záväzkov denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou účtovnej jednotky. Z tohto dôvodu boli stanovené vnútorné ciele, zásady a procesy na jeho riadenie. Vedenie zaviedlo smernicu, ktorá od spoločností v Skupine vyžaduje, aby riadili svoju expozíciu voči menovým rizikám v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Subjekty v Skupine používajú na riadenie svojho menového rizika, ktoré vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaného majetku a záväzkov, forwardové zmluvy uzavreté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. V dôsledku toho Skupina

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

investovala do zabezpečovacích nástrojov, najmä do forwardových obchodov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty.

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu nižšie, ako boli počas roka končiaceho 31. decembra 2020, pričom by všetky ostatné premenné zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 38,2 milióna EUR nižší (2019: o 45,8 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 30,2 milióna EUR nižšie (rok 2019: o 36,2 milióna EUR nižšie). Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu vyššie, ako boli počas roka končiaceho 31. decembra 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol o 38,2 milióna EUR vyšší (2019: o 45,8 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 30,2 milióna EUR vyššie (2019: o 36,2 milióna EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená výkyvom bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú situáciu a peňažné toky. Úrokové riziko Skupiny vyplýva z dlhodobých úverov a pôžičiek. Úvery a pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku úrokových mier peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované hotovosťou držanou s pohyblivou úrokovou sadzbou. Nižšie uvedená tabuľka obsahuje sumarizáciu expozície Skupiny voči úrokovým rizikám. V tabuľke sú uvedené agregované sumy finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovných hodnotách, ktoré sú usporiadané podľa skoršieho dátumu precenenia zmluvných úrokov alebo dátumov splatnosti.

<i>V miliónoch EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. decembra 2020			
Peňažný finančný majetok spolu	256,4	0,8	257,2
Peňažné finančné záväzky spolu	(405,0)	(1 040,1)	(1 445,1)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembru 2020	(148,6)	(1 039,3)	(1 187,9)
31. decembra 2019			
Peňažný finančný majetok spolu	206,8	0,9	207,7
Peňažné finančné záväzky spolu	(303,5)	(822,9)	(1 156,4)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembru 2019	(96,7)	(822,0)	(948,7)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu nižšie, ako boli počas roka končiaceho 31. decembra 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 1,0 milióna EUR vyšší (2019: o 1,1 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie by bolo po zohľadnení daňových vplyvov približne o 0,8 milióna EUR vyššie (2019: o 0,8 milióna EUR vyššie).

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu vyššie, ako boli počas roka končiaceho 31. decembra 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 1,0 milióna EUR nižší (2019: o 1,1 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by bolo po zohľadnení daňových vplyvov približne o 0,8 milióna EUR nižšie (2019: o 0,8 milióna EUR nižšie).

Okrem určitých úverov a pôžičiek s pevnou úrokovou sadzbou je stratégiou Skupiny aktívne spravovať úrokovú sadzbu z variabilných úrokových úverov a pôžičiek vo vybraných prípadoch. Na tento účel Skupina uzatvára rôzne zabezpečovacie nástroje, akými sú úrokové swapy alebo úrokové stropy vo vzťahu k príslušným úverom a pôžičkám.

Vedenie Skupiny zohľadňuje tieto podmienky pri vykonávaní svojej stratégie zabezpečenia úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sú bezúročné a sú splatné do jedného roka. Z tohto dôvodu sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a pasívami nie je spojené žiadne úrokové riziko.

Úrokové riziko Skupiny monitoruje vedenie Skupiny každý mesiac. Zásady riadenia úrokového rizika schvaľuje predstavenstvo Skupiny štvrťročne. Vedenie analyzuje expozíciu Skupiny voči úrokovému riziku na dynamickom základe. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnova existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina môže vypočítať vplyv definovaného posunu úrokovej sadzby na zisk a stratu. Scenáre sú zostavené iba pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva mesačne, aby sa overilo, či sa maximálna potenciálna strata pohybuje v rámci limitov, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (okrem vkladov nájomcov) sú bezúročné a majú dátumy vysporiadania do jedného roka.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(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 nižšie uvedenej tabuľke sú vyjadrené záväzky k 31. decembru 2020 podľa ich zostatkovej zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatnosti predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Takéto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v konsolidovanej súvahe, pretože účtovná hodnota je založená na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak splatná suma nie je pevne stanovená, zverejnená suma sa stanoví na základe podmienok, ktoré existujú ku koncu príslušného účtovného obdobia. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú spotovým výmenným kurzom k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2020:

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	260,0	271,7	386,4	314,7	1 232,8
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	34,5	25,5	48,0	23,5	131,5
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	89,8	-	-	-	89,8
Lízingové záväzky – istina (Poznámka 9)	42,0	10,7	20,3	56,3	129,3
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	6,3	-	-	-	6,3
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	432,6	307,9	454,7	394,5	1 589,7

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2019

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	187,0	107,2	325,4	301,4	921,0
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	28,2	24,8	50,1	27,5	130,6
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	102,4	-	-	-	102,4
Lízingové záväzky – istina (Poznámka 9)	7,5	7,6	47,9	69,0	132,1
Lízingové záväzky – budúce splátky úroku	1,8	1,6	3,8	50,7	57,9
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	1,2	-	-	-	1,2
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	328,1	141,2	427,2	448,6	1 345,2

Predstavenstvo priebežne posudzuje prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Ku dňu tejto konsolidovanej účtovnej závierky a na základe našej kapacity financovania Predstavenstvo posúdilo scenáre peňažných tokov, vrátane stresového scenáru, a prišlo k záveru, že je primerané použiť princíp nepretržitej činnosti podniku pri príprave finančných výkazov (Pozri tiež poznámku 2).

32 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať v činnosti s cieľom poskytovať výnosy akcionárom a výhody ďalším zúčastneným stranám a udržiavať optimálnu štruktúru kapitálu na zníženie nákladov na kapitál. V záujme zachovania alebo úpravy kapitálovej štruktúry môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predať aktíva s cieľom znížiť dlh.

32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

V súlade s ostatnými spoločnosťami v tomto odvetví Skupina monitoruje kapitál na základe čistej hodnoty aktív (upravenej). Skupina počíta čistú hodnotu aktív (upravenú) na tomto základe:

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Vlastné imanie pripadajúce majiteľom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		1 386,0	1 593,3
Upravené o			
Pridať: Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 28	127,8	145,3
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedenia		1 513,8	1 738,6

Skupina takisto riadi čistú mieru zadlženosti. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami tretích strán mínus hotovosť a celkové aktíva Skupiny. V roku 2020 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadlženia pod hranicou 40 % (2019: do 35 %). Podľa nižšie uvedenej tabuľky bol pomer Skupiny k 31. decembru 2020 a ku koncu roka 2019 pod cieľovou úrovňou. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developperských príležitostí.

V miliónoch EUR	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Bankové úvery a pôžičky a finančné líziny* mínus hotovosť, vrátane úverov a držané na predaj	1 184,1	984,2
Celkové aktíva	3 097,1	3 040,3
Pomer čistej zadlženosti	38,23%	32,37 %

* Z celkových lízingových záväzkov vykázaných k 31. decembru 2020 predstavujú záväzky z finančného lízingu podľa definície IAS 17 30,8 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 33,2 milióna EUR).

33 Odhad reálnej hodnoty

Štandard IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov (t.j. pozorovateľné vstupné parametre) a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami (t.j. nezistiteľné vstupné parametre). Miera podrobnosti zverejnenia závisí od schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi (t.j. od zistiteľnosti vstupných parametrov).

Štandard IFRS 13 na tento účel zavádza hierarchiu reálnej hodnoty, ktorá rozdeľuje vstupy do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch za rovnaké aktíva alebo pasíva (úroveň 1).
- Iné vstupné parametre ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok alebo záväzky, a to buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok alebo záväzky nevychádzajúce zo zistiteľných trhových údajov (t.j. nezistiteľné vstupné parametre) (úroveň 3).

i) Investičný nehnuteľný majetok

Nižšie uvedená tabuľka uvádza investičný nehnuteľný majetok Skupiny, ktorý sa oceňuje reálnou hodnotou:

V miliónoch EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenia získané k 31. decembru 2020 (Poznámka 10)	-	-	2 729,9	2 729,9
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenia získané k 31. decembru 2019 (Poznámka 10)	-	-	2 693,6	2 693,6

Investičný nehnuteľný majetok na úrovni 3 je ocenený reálnou hodnotou pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov, metódy výnosu, metódy zostatkovej hodnoty, porovnávacej metódy a reálnej hodnoty pri obstaraní/odpredaji (obstarávacej cene) vo vzťahu k majetku, ktorý bol buď získaný/držaný na predaj blízko súvahového dňa, alebo keď nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie, vedenie použilo svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Metódy oceňovania pre úroveň 3 sú ďalej opísané v Poznámke 3.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pomocou nezistiteľných vstupných parametrov:

Správa majetku a správa investícií

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2020	Rozsah 31.12.2019
Slovensko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	112,4	118,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	185-193 7,85% 7,85%	189-200 6,85% 6,85%
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	102,6	79,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	212 5,63%	185 5,40%
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	26,1	16,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	58,02 5,75%	30,16 5,75%
Spolu		241,1	213,8			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	-	88,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	- - -	192,3 7,3% 7,3%
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	404,2	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	245-289 4,44% – 4,65%	- -
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,1	0,2	-		-
Spolu		404,3	88,7			
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	9,4	9,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	93,0 9,5%	82,0 7,0%
Spolu		9,4	9,7			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2020	Rozsah 31.12.2019
Správa majetku a správa investícií (pokračovanie)						
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Zostatková hodnota	17,6	337,3	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	879,45 4,75 %	619,5 4,75 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	146,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	133,5 4,5 %	791,0 4,5 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	9,7	-		
Spolu		17,6	493,3			
Spolu za segment		672,4	805,5			
Realizácia výstavby a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárske priestory, kancelárske priestory/maloobchod	Metóda zostatkovej hodnoty	115,8	229,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	388,1 5,75% - 6,25%	304,4 5,45% - 6,5%
Maloobchodné priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	269,8	219,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	2,2 6,32%	47,6 5,8%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,2	-	-		
Spolu		385,8	448,8			

Priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu (OTHP) majetku, t. j. nájomné na otvorenom trhu za každý priestor (nemusí sa nevyhnutne rovnať súčasnemu nájomnému), vrátane príjmu z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov, aj vrátane doplnkového príjmu zo skladovania, parkovania, značenia, technológie a vrátane iných príjmov, vydelené štvorcovými metrami prenajímateľných kancelárskych, maloobchodných a skladovacích priestorov.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2020	Rozsah 31.12.2019
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	60,1	57,4	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	112,2 4,3 % - 6,25%	146,6 4,25 % - 6,25 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-	-	-
Spolu		61,1	58,4			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	395,9	326,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	157,1 4,79% - 5,65%	160,4 4,5 % - 5,5 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	389,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	-	274,8 4,26 % - 4,3 %
Kancelárske priestory	Komparatívna metóda	12,4	14,0	Cena v EUR za m ²	828,0 – 1 025,0	959,0 -1 096,0
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-		-
Spolu		409,3	730,9			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	583,6	151,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1 210,7 4,35% - 4,5%	59,3 4,5 %
Spolu		583,6	151,0			

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2020	Rozsah 31.12.2019
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	53,2	54,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	34,0	61,4
				Miera kapitalizácie	5,75%	5,25 %
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	265,5	216,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	216,0	226,1
				Diskontná sadzba p.a.	6,0%	6,0 %
				Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	5,57%	5,25 %
Spolu		318,7	270,6			
Nemecko						
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,2	4,8	-		-
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	246,2	167,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	121,0	114,2
				Miera kapitalizácie	3,45% - 4,25%	3,5 %
Spolu		246,4	172,3			
Spolu za segment		2 004,9	1832,0			
Vedľajšie činnosti						
Logistické centrá	Komparatívna metóda	36,8	33,1	Cena v EUR za m ²	2 673,0	4,7 – 2 847,2
Maloobchodné priestory	V obstarávacej cene	1,4	7,4	-		-
HubHub	V obstarávacej cene	14,4	15,6	-		-
Spolu za segment		52,6	56,1			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť oceňovania vo vzťahu k rozptylu významných nepozorovateľných vstupov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadziieb a kapitalizačných sadziieb (použitých pre konečnú hodnotu DPT a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existujú vzájomné vzťahy, pretože sú čiastočne určené podmienkami trhových sadziieb. Pre kvantitatívnu analýzu citlivosti si pozrite poznámku 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa vykonáva dvakrát ročne na základe správ o ocenení vypracovaných nezávislými a kvalifikovanými odhadcami.

Tieto správy sú založené:

- na informáciách, ktoré poskytla spoločnosť ako napríklad súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú odvodené z finančných a majetkových systémov spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti, a
- na predpokladoch a modeloch oceňovania, ktoré používajú odhadcovia - predpoklady zvyčajne súvisia s trhom, a sú nimi, napríklad, výnosy a diskontné sadzby. Vychádzajú z profesionálneho úsudku a pozorovania trhu. Všeobecne sa pre aktíva generujúce príjmy používa metóda DPT a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončený majetok sa používa metóda zostatkovej hodnoty a pre vedľajšie aktíva a aktíva pozemkového fondu sa používa komparatívna metóda.

Informácie poskytnuté znalcom, ako aj predpoklady a oceňovacie modely používané znalcami kontroluje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ Skupiny (ďalej len „CFO“). Tento proces zahŕňa aj posúdenie zmien reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je cena, ktorá by bola prijatá za predaj finančného nástroja v riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia a najlepšie ju dokazuje transakčná cena alebo aktívna kótovaná trhovú cenu. Skupina stanovila odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a na základe nižšie uvedených vhodných metód oceňovania. Na interpretáciu trhových údajov, ktoré sa používajú na určenie odhadovanej reálnej hodnoty, sa však nevyhnutne vyžaduje úsudok.

Finančný majetok vykazovaný v amortizovanej hodnote. Reálnou hodnotou nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou je obvykle ich účtovná hodnota. Odhadovaná reálna hodnota nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou je založená na odhadovaných budúcich peňažných tokoch, pri ktorých sa očakáva, že budú diskontované súčasnými úrokovými sadzbami pre nové nástroje s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Používané diskontné sadzby sú závislé od úverového rizika protistrany.

Finančný majetok vykazovaný v amortizovanej hodnote. Vzhľadom k tomu, že väčšina úverov a pôžičiek má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa zásadne nezmenilo, amortizovaná hodnota sa približuje k reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po uplynutí výpovednej lehoty („splatné záväzky“) sa odhaduje ako suma splatná na požiadanie diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požadovať zaplatenie tejto sumy. Diskontná sadzba bola 3,19 % p.a. (2019: 2,37 % p.a.). V prípade odhadov reálnych hodnôt úverov a pôžičiek si pozrite Poznámku 20 (vstupy úrovne 2 sa uplatňujú na krátkodobé úvery a pôžičky a vstupy úrovne 3 sa uplatňujú na dlhodobé úvery a pôžičky). Účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približuje k reálnej hodnote.

Finančné deriváty. Reálne hodnoty derivátov sú založené na cenovej ponuke banky protistrany a považujú sa za ocenenie na úrovni 2. Reálna hodnota bola odhadnutá pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov.

34 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania štandard IFRS 9 „*Finančné nástroje*“ zaraďuje finančné aktíva do týchto kategórií: (a) finančné aktíva ocenené FVTPL; (b) dlhové nástroje ocenené FVOCI; (c) kapitálové nástroje ocenené FVOCI a (d) finančné aktíva ocenené AC (amortizovanou hodnotou). Finančné aktíva ocenené FVTPL majú dve podkategórie: (i) aktíva povinne ocenené FVTPL a (ii) takto označené aktíva pri prvotnom vykázaní alebo následne. Okrem toho, pohľadávky z finančného lízingu tvoria samostatnú kategóriu.

Všetok finančný majetok Skupiny patrí do kategórie finančného majetku oceneného amortizovanou hodnotou, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančný majetok ocenený FVTPL. Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky ocenené FVTPL (Poznámka 20).

35 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vydala 2 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. obe registrované v Poľsku, 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., 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK V s.r.o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HHB REAVIS Finance SK VI s.r.o., 2 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VII s.r.o., všetkých sedem spoločností je zaregistrovaných na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je zaregistrovaná v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože sú stopercentne vlastnené Skupinou, boli výhradne založené na jej účely, pričom Skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a odmenám na základe vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina poskytuje záruky na všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú vydané dlhopisy vo výške 405 miliónov PLN, 234 miliónov EUR a 1,250 miliárd CZK (Poznámka 20).

36 Udalosti po skončení účtovného obdobia (obdobia vykazovania)

V marci 2021 Skupina ukončila predaj podielov v spoločnosti TANGERACO INVESTMENTS LIMITED klasifikovaných ako investícia do spoločného podniku k 31. decembru 2020. Účtovná hodnota investície do spoločného podniku bola k 31. decembru 2020 2,3 milióna EUR.

Po 31. decembri 2020 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila pôžičky vo výške 2 mil. EUR a čerpala 70,2 mil. EUR nových pôžičiek. Skupina tiež vydala nové tranže dlhopisov v hodnote 77 mil. EUR a splatila dlhopisy v objeme 47,8 mil. EUR.

16. apríla 2021 Skupina predala 100% akcií spoločnosti Phibell s.r.o. za protihodnotu 33,5 mil. EUR.

Po ukončení účtovného obdobia sa nevyskytli žiadne ďalšie významné udalosti, ktoré by mali vplyv na porozumenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.