

HB Reavis Holding S.A.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
K 31. decembru 2021**

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná zvierka za účtovné obdobie k 31. decembru 2021

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 zvierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti	5
2	Významné účtovné zásady	7
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	24
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	26
5	Nové účtovné štandardy	26
6	Segmentálna analýza	26
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami	38
8	Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	39
9	Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky	40
10	Investičný nehnuteľný majetok	42
11	Investície do spoločných podnikov	43
12	Pohľadávky a pôžičky	43
13	Ostatný dlhodobý majetok	43
14	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	44
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	46
16	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	46
17	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	47
18	Ostatný krátkodobý majetok	47
19	Zásoby	48
20	Základné imanie a emisné ážio	48
21	Úvery a pôžičky	49
22	Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	51
23	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	52
24	Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	52
25	Analýza výnosov podľa kategórie	53
26	Zamestnanecké požitky	53
27	Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	53
28	Výnosy zo stavebných zmlúv a stavebných služieb	54
29	Predaj dcérskych spoločností	54
30	Dane z príjmov	55
31	Kurzové zisky/(straty)	56
32	Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	57
33	Riadenie finančného rizika	57
34	Riadenie kapitálu	62
35	Odhad reálnej hodnoty	63
36	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	68
37	Konsolidované štruktúrované subjekty	69
38	Udalosti po súvahovom dni	69

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020 Prehodnotené
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný (neobsadený)	10	1 976,9	715,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	1 520,3	1 749,2
Investícia do spoločných podnikov	11	-	2,3
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	8	6,7	4,6
Aktíva s právom na užívanie	9	9,8	12,9
Dlhodobý nehmotný majetok		2,9	2,4
Pohľadávky a úvery	12	41,1	6,8
Odložená daňová pohľadávka (daň z príjmov)	30	3,6	10,8
Ostatný dlhodobý majetok	13	8,3	11,4
Dlhodobý majetok spolu		3 569,6	2 515,8
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	77,7	300,8
Zásoby	19	76,5	0,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 14	43,6	53,3
Ostatné aktíva	18	9,9	34,2
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	16	26,0	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	212,7	144,5
		368,7	280,5
Krátkodobé aktíva spolu		446,4	581,3
CELKOVÉ AKTÍVA		4 016,0	3 097,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30 000 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	20	-	-
Emisné ážio	20	792,7	820,5
Nerozdelený zisk minulých období		932,0	642,9
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2,4	(51,8)	(81,2)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 676,7	1 386,0
Nekontrolujúci podiel (t. j. podiel s menšinovým vplyvom)		0,1	0,1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 676,8	1 386,1
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	21	1 423,1	965,2
Záväzky z odloženej dane z príjmov	30	223,0	130,7
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,22,30	39,4	31,9
Lízingové záväzky	9	35,1	43,0
Dlhodobé záväzky spolu		1 720,6	1 170,8
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	0,9	121,9
Úvery a pôžičky	21	479,4	266,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 22	119,7	101,6
Lízingové záväzky	9, 21	10,9	42,1
Splatná daň z príjmov (záväzok)	22	7,7	7,8
		617,7	418,3
Krátkodobé záväzky spolu		618,6	540,2
ZÁVÄZKY SPOLU		2 339,2	1 711,0
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		4 016,0	3 097,1

Vydanie tejto konsolidovanej účtovnej závierky bolo schválené a podpísané v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 04. apríla 2022 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

Peter Pecník
Člen predstavenstva B

V miliónoch EUR	Poznámka	2021	2020
Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	23	59,9	50,6
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	24	(25,8)	(22,8)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		34,1	27,8
Zisk z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	468,0	28,7
Podiel na (strate)/zisku spoločných podnikov	11	(1,3)	(0,1)
(Strata)/zisk z predaja investície v pridruženom podniku		-	(7,7)
Strata/(zisk) z predaja dcérskych spoločností	29	2,7	(8,6)
(Strata) z predaja spoločného podniku	11	(0,1)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 27	5,2	8,9
Výnosy zo stavebných zmlúv	28	18,7	25,5
Stavebné služby	28	(19,6)	(21,9)
Zamestnanecké požitky	7, 26	(20,5)	(22,8)
Odpisy a amortizácia		(6,6)	(5,7)
Ostatné prevádzkové náklady	27	(38,6)	(32,5)
Prevádzkový zisk/(strata)		442,0	(8,4)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		0,2	0,5
Úrokové náklady	21	(50,7)	(40,6)
Kurzové zisky/(straty), netto	31	1,9	(40,3)
Zisky/(straty) z finančných derivátov, netto		4,7	(14,2)
Ostatné finančné výnosy		0,2	-
Ostatné finančné náklady		(9,5)	(8,9)
Finančné náklady, netto		(53,2)	(103,5)
Zisk/(strata) pred zdanením		388,8	(111,9)
Náklad na splatnú daň z príjmov	30	(5,3)	(2,1)
Zisk/(náklad) na odloženú daň z príjmov	30	(94,4)	0,1
Náklad na daň z príjmov		(99,7)	(2,0)
Čistý zisk(strata) za účtovné obdobie		289,1	(113,9)
Ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za účtovné obdobie		31,0	(78,2)
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	29	(1,6)	8,3
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)		29,4	(69,9)
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		318,5	(183,8)
Čistý zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		289,1	(113,9)
- nekontrolujúci podiel		-	-
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie		289,1	(113,9)
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		318,5	(183,8)
- nekontrolujúci podiel		-	-
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		318,5	(183,8)

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti						Nekontrolujúci podiel	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 20)	Emisné ážio (Pozn. 20)	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely	Spolu		
Stav k 1. januáru 2020		-	402,5	1 198,3	(11,3)	3,8	1 593,3	0,1	1 593,4
Strata za obdobie		-	-	(113,9)	-	-	(113,9)	-	(113,9)
Ostatné súčasti komplexnej straty		-	-	-	(69,9)	-	(69,9)	-	(69,9)
Celková komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-	-	(113,9)	(69,9)	-	(183,8)	-	(183,8)
Rozdelenie vlastníkom	20	-	(23,5)	-	-	-	(23,5)	-	(23,5)
Kapitalizácia nerozdeleného zisku minulých období		-	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
Zisk za obdobie		-	-	289,1	-	-	289,1	-	289,1
Ostatné súčasti komplexného zisku		-	-	-	29,4	-	29,4	-	29,4
Celkový komplexný výsledok – zisk za účtovné obdobie		-	-	289,1	29,4	-	318,5	-	318,5
Rozdelenie vlastníkom	20	-	(27,8)	-	-	-	(27,8)	-	(27,8)
Stav k 31. decembru 2021		-	792,7	932,0	(51,8)	3,8	1 676,7	0,1	1 676,8

V miliónoch EUR	Poznámka	2021	2020 Prehodnotené
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk/(strata) pred zdanením		388,8	(111,9)
<i>Úpravy:</i>			
Odpisy a amortizácia	8, 9	6,6	5,7
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	10	(468,0)	(28,7)
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	29	(2,7)	8,6
Podiel na strate spoločných podnikov	11	1,3	0,1
Výsledok z predaja spoločných podnikov	11	0,1	-
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		(0,2)	(0,5)
Úrokové náklady	21	50,7	40,6
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	31	(2,4)	39,6
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		(2,9)	18,1
Strata z predaja investície v pridruženom podniku		-	7,7
Amortizácia transakčných nákladov		7,6	0,9
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu		(21,1)	(19,8)
<i>Zmeny prevádzkového kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		5,8	54,3
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		19,0	(1,8)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		3,7	32,7
Zaplatené úroky		(31,6)	(31,8)
Zaplatené dane z príjmov		(2,8)	(5,8)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(30,7)	(4,9)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení)	8	(0,2)	(2,1)
Nákup investičného nehnuteľného majetku vrátane poskytnutých preddavkov	10	(120,2)	(78,3)
Pôžičky splatené spriaznenými osobami	7	(0,8)	1,4
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	(302,3)	(391,7)
Stavebné náklady súvisiace so zásobami majetku	19	(2,4)	-
Vklady do spoločných podnikov		-	(0,2)
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, v čistej výške	29	34,1	131,5
Príjmy z predaja investícií v spoločných podnikoch, v čistej výške		0,9	-
Príjmy z predaja priestorov a zariadení na vlastné používanie	8	0,2	0,3
Príjmy z predaja investičného nehnuteľného majetku	10	4,8	-
Príjmy z predaja finančných investícií		-	17,5
Obstaranie nehmotného majetku		(1,4)	(1,4)
Zníženie/(zvýšenie) viazaných peňažných prostriedkov	16, 2,2	22,2	(44,1)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(365,1)	(367,1)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	21	661,4	539,0
Splatenie úverov a pôžičiek	21	(125,5)	(109,1)
Splácanie istiny lízinguových záväzkov	21	(44,1)	(8,4)
Distibúcie vyplatené vlastníkom	20	(27,8)	(23,5)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		464,0	398,0
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		68,2	26,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku príslušného obdobia		144,5	118,5
Stav peňazí a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia		212,7	144,5

Priložené poznámky na stranách 5 až 69 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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 2021 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. Bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Hastonville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá má ku dňu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky 64,7 % podiel na základnom imaní. Zvyšné akcie vlastní spoločnosti Kennesville Holdings Ltd, (29,0 %) a Skymound Ltd, (6,3 %) (31. decembra 2020: Kennesville Holdings Ltd, vlastnila 100 % podiel na základnom imaní). Hlavnou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Camron Holdings Limited 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 122 000 metrov štvorcových kancelárskych priestorov, s plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 2,8 miliárd EUR. Naším cieľom je začať s výstavbou daných nových kancelárskych priestorov v roku 2022/23 s odovzdaním v rokoch 2027 – 2028. Skupina tiež v roku 2018 získala ďalší pozemok v Londýne v Spojenom kráľovstve, projekt s názvom Bloom v hrubej hodnote po dokončení vo výške 350 miliónov EUR, dokončený v roku 2021. Vo februári 2020 si Skupina zabezpečila ďalší projekt v Londýne s názvom Worship square s plánovaným dokončením v roku 2024 a plánovanou hodnotou po dokončení vo výške 266 miliónov EUR.

Pokiaľ ide o expanziu skupiny do Nemecka, v roku 2018 boli zabezpečené dve akvizíčné príležitosti. V Berlíne prebieha od decembra 2018 výstavba projektu District, ktorý bol dokončený v roku 2021, hrubá hodnota po dokončení dosiahla približne 450 miliónov EUR. V priebehu júla 2018 bol do portfólia pridaný pozemok v Drážďanoch v Nemecku. Projekt sa v súčasnej dobe pripravuje. V roku 2021 bol zabezpečený projekt Ostbahn v Berlíne, s očakávaným termínom odovzdania koncom roka 2024, hrubá hodnota po dokončení by mala dosiahnuť približne 350 miliónov EUR.

V Bratislave na Slovensku Skupina získala v auguste 2021 projekt s názvom Nové Apollo; Skupina začala výstavbu pred akvizíciou, v januári 2021, otvorenie sa očakáva v polovici roka 2023.

Pokiaľ ide o dodané projekty, projekty Agora Tower a Hub v Budapešti v Maďarsku boli dokončené v lete 2020 a odovzdané nájomcom. Budovy Varso I a Varso II vo Varšave v Poľsku boli odovzdané v prvej polovici roka 2020. V roku 2021 boli dokončené projekty v Poľsku a v Spojenom kráľovstve; konkrétne Forest Campus vo Varšave v marci, projekt Bloom v Londýne v júli, Centrum Nivy v Bratislave v septembri, nasledované projektom District v Berlíne v Nemecku v decembri. Ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky prebieha výstavba projektov Forest Tower a Varso Tower, oba vo Varšave v Poľsku, Worship square v Londýne v Spojenom kráľovstve a Nove Apollo v Bratislave na Slovensku.

V roku 2021 bol úspešne ukončený predaj budov Museo v Prahe, Kesmark v Budapešti a pozemku Eurovalley v Plaveckom Štvrtku na Slovensku. V roku 2020 skupina odpredala 3 dokončené projekty: Twin City B v Bratislave, Bratislava, Slovensko, 20 Farringdon v Londýne, Spojené kráľovstvo a 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, zapísaná ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (société d'investissement à capital fixe) a registrovaná ako podnik kolektívneho investovania, ktorý sa riadi časťou II ("UCI časť II") zákona zo 17. decembra 2010 o podnikoch kolektívneho investovania v znení neskorších zmien ("zákon z roku 2010") a zákonom z 10. augusta 1915 o obchodných spoločnostiach v znení neskorších zmien ("zákon z roku 1915"). Riadi sa aj osobitnými predpismi o riadení z júna 2012. Fond bol založený 25. mája 2011 a do 27. apríla 2017 bol registrovaný ako investičná spoločnosť s premenlivým základným imaním (SICAV-SIF). Fond je zapísaný v luxemburskom obchodnom registri pod spisom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho fond patrí do pôsobnosti zákona o správe alternatívnych investičných fondov z 12. júla 2013 (ďalej len "zákon o správe alternatívnych investičných fondov") a splňa podmienky alternatívneho investičného fondu (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 správcou je spoločnosť AIFM Crestbridge Management Company S.A., ktorá je držiteľom licencie vydané luxemburským finančným regulátorom CSSF.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

Podfond CE REIF. Hoci neexistujú žiadne obmedzenia týkajúce sa konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, podfond CE REIF bude investovať najmä na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku, ako aj v ktorejkoľvek krajine Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve do komerčných nehnuteľností. Portfólio podfondu CE REIF poskytuje investície do prvotriednych nehnuteľností nachádzajúcich sa na Slovensku a v Českej republike. Investície v segmente kancelárií sú obmedzené na nehnuteľnosti triedy A nachádzajúce sa v centrálnych obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest v ktorejkoľvek krajine Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve.

Investície v maloobchodnom segmente sa budú realizovať v hlavných a regionálnych mestách všetkých krajín Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve. Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa snaží maximalizovať svoju hodnotu prostredníctvom investícií do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali, že nesú znaky prvotriednych komerčných nehnuteľností, čo znamená, že majú špičkové portfólio nájomcov, nachádzajú sa na najlepších alebo strategických miestach a sú solídne technicky a architektonicky vybudované. Podfond CE REIF sa snaží zvyšovať hodnotu svojich nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy prenájmu s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. Skupina stratila kontrolu nad podfondom A v roku 2017 a zostávajúci podiel k 31. decembru 2021 je pre skupinu nepodstatný. Od 1. januára 2020 sú akcie podfondu CE REIF Investor 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 krajinách 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 tiež podieľa na obmedzenej výstavbe nehnuteľností pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odzrkadľuje v jej prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje správna rada, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia účtovnej závierky na základe nepretržitej činnosti podniku. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie uvedený v popise riadenia likvidity v Poznámke 33. 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 veľkovoľvodstvo

K 31. decembru 2021 má Skupina svoje kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.,

2 Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady použité pri príprave tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. S výnimkou opravy prezentácie zostatku peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím, ktorá je opísaná v Poznámke 2.2, boli účtovné zásady konzistentne uplatňované vo všetkých prezentovaných obdobiach. V porovnateľných obdobiach boli vykonané menšie zmeny s cieľom zlepšiť prehľadnosť zverejnených informácií.

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva 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 2021.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Skupina sa rozhodla predložiť 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. Akvizície investícií do nehnuteľností sa vykazujú ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľskú činnosť Skupiny.

Zostavenie skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky. Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur („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 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.

Vedenie sa zameralo na nasledujúce kľúčové oblasti v prezentácii peňažných tokov, aby zistilo, ako je Skupina odolná voči negatívnemu vplyvu 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 najomníci 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.

Skupina predpokladala schopnosť získať dodatočné financovanie s využitím aktív s vysokou hodnotou bez súčasného pákového efektu a schopnosť pokračovať v získavaní financovania v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktoré sú v súčasnosti v omeškaní vzhľadom na plán výstavby - Varso Tower a Forrest Tower vo Varšave a Nove Apollo v Bratislave. Ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne financované financujúcimi bankami. Okrem vyššie uvedeného má Skupina k 31. decembru 2021 nevyčerpané úverové zdroje vo výške 383,0 mil. eur (Poznámka 21). Na základe tohto posúdenia sa Skupina domnieva, že má solídnu finančnú pozíciu, ktorá jej umožní ustáť súčasné narušenia v hospodárskom prostredí.

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. Oblasť, 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 zistiteľnými trhovými údajmi. Pozri pozn. 35.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)**2.2 Zmeny klasifikácie predchádzajúceho obdobia**

Počas zostavovania konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2021 Skupina identifikovala významný zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím prezentovaný v položke Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. decembru 2020. Kvôli zmene klasifikácie boli upravené porovnateľné údaje prezentované v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2020. Zmena klasifikácie predchádzajúceho roka nemala významný vplyv na informácie v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii na začiatku porovnateľného obdobia.

Vplyv uvedených úprav je zhrnutý v nasledujúcej tabuľke:

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	Zmena vykazovania	31.decembra 2020 Prehodnotené
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	192,7	(48,2)	144,5
Viazané peňažné prostriedky	-	48,2	48,2

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2020	Zmena vykazovania	31.decembra 2020 Prehodnotené
Viazané peňažné prostriedky	(21,9)	(22,2)	(44,1)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia	166,7	(22,2)	144,5

Zmena prezentácie porovnateľných údajov nemá vplyv na čistú hodnotu aktív k 31. decembru 2020 a 31. decembra 2021.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 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:

Poradie	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2021	31. decembra 2020
1	HB Reavis Holding S.A. (Materská spoločnosť)	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.	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND ⁵	EUR	Luxembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments 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.	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	UBX 2 Objekt Berlin S,à r,l,	EUR	Luxembursko	100	100
15	FORTYTWO House S,à r, l,	GBP	Luxembursko	100	100
16	PropCo DE4 S,à r,l,	EUR	Luxembursko	100	100
17	More Luxembourg S,a,r, l,	EUR	Luxembursko	100	100
18	Qubes Luxembourg S,à r,l,	EUR	Luxembursko	100	100
19	HBR KI GP S,a r,l,	EUR	Luxembursko	100	100
20	HB Reavis Investments Holding S,A, 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,	EUR	Holandsko	100	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
26	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
27	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
28	HB REAVIS INVESTMENTS CYPRUS LIMITED 1	EUR	Cyprus	100	-
29	10 Leake Street Ltd	GBP	VB	100	100
30	33 CENTRAL LIMITED	GBP	VB	100	100
31	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	VB	100	100
32	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	VB	100	100
33	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	VB	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	VB	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	VB	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	VB	100	100
37	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	VB	100	100
38	HB Reavis UK Ltd.	GBP	VB	100	100
39	HBR Capital Investment LP	GBP	VB	100	100
40	HBR FM LTD	GBP	VB	100	100
41	HubHub UK Ltd	GBP	VB	100	100
42	HB Reavis Investments UK Ltd. 1	EUR	VB	100	-
43	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Poradie	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2021	31. decembra 2020
44	AGORA Budapest 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 ²	HUF	Maďarsko	-	100
52	AGORA Sky Kft. 1	HUF	Maďarsko	100	-
53	HB Reavis Investments Hungary Kft. 1	HUF	Maďarsko	100	-
54	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
55	ALISTON Finance II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
57	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
58	ALISTON Finance V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Apollo Business Center V a.s.	EUR	Slovensko	100	100
61	Apollo Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Bus Station Services s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	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 Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	-
77	HB Reavis Group s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	HB Reavis Investment Management správ, spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB REAVIS MANAGEMENT spol, s r,o,	EUR	Slovensko	100	100
81	Smart City Office VIII s,r,o, (predtým HB Reavis Media s,r,o,)	EUR	Slovensko	100	100
82	Symbiosy s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	HB REAVIS Slovakia a, s.	EUR	Slovensko	100	100
84	HB REM, spol, s r,o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HubHub Group s,r,o.	EUR	Slovensko	100	100
87	HubHub Slovakia s,r,o.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS LCR a.s. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
92	ISTROCENTRUM a.s.	EUR	Slovensko	100	100
93	Logistické centrum Trnava s,r,o,	EUR	Slovensko	100	100
94	LUGO, s,r,o.	EUR	Slovensko	100	100
95	Nivy Tower s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Pressburg Urban Projects a.s.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Smart City Eko s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office III s. r. o.	EUR	Slovensko	-	100
102	Smart City Office IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office VI s. r. o.	EUR	Slovensko	-	100
106	Smart City Office VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Parking s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	Nové Apollo s. r. o (predtým: Smart City Petržalka s.r.o)	EUR	Slovensko	100	100
109	Smart City s,r,o,	EUR	Slovensko	90	90

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Poradie	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2021	31. decembra 2020
110	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o, (predtým: Smart City Services s. r. o)	EUR	Slovensko	100	100
111	SPC Property I, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	SPC Property III, s. r. o	EUR	Slovensko	100	100
113	Stanica Nivy s. r. o	EUR	Slovensko	100	100
114	TC Nivy a.s.	EUR	Slovensko	100	100
115	Smart city office IX s.r.o. (predtým: HB Reavis Divitia I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
116	Twin City Infrastructure s. r. o	EUR	Slovensko	100	100
117	Twin City V s. r. o	EUR	Slovensko	100	100
118	Twin City VIII s,r,o,	EUR	Slovensko	100	100
119	ALISTON Finance VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
120	HB REAVIS Finance SK IX s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
121	HB REAVIS Finance SK X s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
122	HB Reavis Entity s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
123	HB Reavis Entity II s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
124	Nová Zvonarka s.r.o.	CZK	Česko	100	100
125	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o. ³	CZK	Česko	-	100
126	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česko	100	100
127	GALIM s.r.o. ³	CZK	Česko	-	100
128	HB Reavis CZ, a,s,	CZK	Česko	100	100
129	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česko	100	100
130	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. ¹	EUR	Česko	100	100
131	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
132	HB Reavis IZ s,r,o,	CZK	Česko	100	100
133	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
134	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
135	HubHub Czech republic, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
136	ISTROCENTRUM CZ, a,s,	CZK	Česko	100	100
137	KELOM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
138	MOLDERA, a.s. ³	CZK	Česko	-	100
139	Nová Zvonarka Bulvár, s.r.o. ¹	CZK	Česko	100	-
140	Phibell s.r.o. ²	CZK	Česko	-	100
141	HB Reavis Investments Poland Sp.Z p,o, (predtým: Brookline Investments sp. Z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
142	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
143	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
144	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
145	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
146	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
147	HubHub Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
148	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
149	CHM2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
150	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
151	Polcom Investment II Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
152	Polcom Investment III Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	Polcom Investment VI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	Polcom Investment X Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
155	Polcom Investment XI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
156	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
158	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
160	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.w likvidacji ⁴	PLN	Poľsko	-	100
162	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likvidacji ⁴	PLN	Poľsko	-	100
163	Polcom Investment XXX Sp. w likvidacji z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
164	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
165	Property Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
166	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
168	Rainhill Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
170	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
171	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC ⁴	EUR	US	-	100
172	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Poradie	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2021	31. decembra 2020
173	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
174	HB Reavis Investments Germany GmbH (predtým: HB Reavis Verwaltungs GmbH)	EUR	Nemecko	100	100
175	HubHub Austria GmbH ⁴	EUR	Rakúsko	-	100
176	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	100
177	PARIDES Brno, a.s. ⁶	CZK	Česko	-	-
178	PARIDES Olomouc, a.s. ⁶	CZK	Česko	-	-

Poradie	Spoločné podniky	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2021	31. decembra 2020
179	PHVH SOLUTIONS II, s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	50
180	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED ²	EUR	Cyprus	-	50

¹ Subjekty založené/nadobudnuté Skupinou počas ročného účtovného obdobia končiaceho k 31. decembru 2021

² Subjekty odpredané počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2021 (pozri Poznámku 29)

³ Subjekty boli súčasťou zákonných zlúčení alebo rozdelenia a následne premenované počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2021

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas ročného účt. obdobia končiaceho k 31. decembru 2021

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 Subjekty boli nadobudnuté v roku 2021 a zlúčené so spoločnosťou HB Reavis CZ, a.s, v priebehu roka končiaceho 31. decembra 2021

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 používajú 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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

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.

Vnútrogrupinové 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 vlastní investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní 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 účtuje 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 konsolidované podľa štandardov IFRS. 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. 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 vyazuje 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 vyazuje 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.

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 vykázania podielu Skupiny na výsledku hospodárenia (ziskoch alebo stratách) a zmien ostatných súčiastí komplexného výsledku po dátume akvizície. Ak sa podiel Skupiny na stratách v spoločnom podniku rovná alebo prevyšuje 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 precení 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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

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 kúpnu protihodnotou a účtovnou hodnotou nadobudnutého podielu s menšinovým vplyvom sa zaúčtuje 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.

2.4 Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

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.

Transakcie a zostatky. Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu s použitím výmenných kurzov podľa miestnych účtovných požiadaviek (výmenné kurzy platné v deň transakcií alebo s použitím metódy váženého aritmetického priemeru), Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočtu peňažného majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene 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, sa v takomto prípade výnosy a náklady prepočítajú kurzom platným v 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 vykazuje 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 vykazuje 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 vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa predtým vykázané kurzové rozdiely z prepočtu na inú menu vykazovania preradia z ostatných súčastí 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 nekontrolujúceho podielu (t.j. podielu s menšinovým vplyvom) v rámci vlastného imania.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.5 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje 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 vykázané 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 prideluje sumu pôvodne vykázanú 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.

Budovy
Zariadenia, príslušenstvo a vybavenie
Vozidlá a iný majetok

Doba životnosti
30 rokov
4 to 6 rokov
6 to 8 rokov

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

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 2.9).

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 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.6 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 predstavuje 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 odhadcovia, ktorí disponujú uznanou a náležitou odbornou kvalifikáciou a nedávnymi skúsenosťami v oblasti oceňovania nehnuteľností podobného druhu a lokality. Niektoré z týchto úbytkov sa vykazujú ako záväzkov, 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.

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 vlastníctve 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 zaraduje 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. Začiatok výstavby sa začína aktívnou komunikáciou s výkonnými zástupcami príslušných obcí s cieľom získať príslušné územné povolenie pre investičné nehnuteľnosti, ktoré už majú potvrdený súlad s územným plánom. Obstarávacia cena nehnuteľnosti zohľadnená pri jej následnom zaúčtovaní do zásob je jej reálna hodnota k dátumu zmeny užívania.

Vývoj sa považuje za začatý po začatí aktívnej komunikácie s výkonnými predstaviteľmi príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné rozhodnutie, ak je navrhovaný vývoj v súlade s územným plánom obce alebo jeho ekvivalentom. Pokiaľ ide o zrýchlený proces osobitného povolenia prijatý mestom Bratislava, ktorý zahŕňa úľavy na

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.6 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

percento postavených bytov, vývoj sa považuje za začatý, keď manažment požiada o registráciu nehnuteľnosti do systému a zaviazne sa k požadovaným úľavám.

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

2.7 Aktíva s právom na využívanie

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 alebo doby prenájmu, podľa toho, ktorá je kratšia. Pri väčšine majetku s právom na užívanie nie je doba použiteľnosti majetku kratšia ako doba prenájmu. 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 2.5. Skupina neočakáva, že v dohľadnej budúcnosti uplatní kúpnu opciu.

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.

2.8 Nehmotný majetok

Goodwill. Účtovné zásady týkajúce sa goodwillu sú popísané v poznámke 2.3. 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. Obstarávacia 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.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby jeho životnosti:

Softvér a softvérové licencie

Doba životnosti
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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.8 Nehmotný majetok (pokračovanie)

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 prediť 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.

2.9 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.

2.10 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a teda nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou, Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím (viazané peňažné prostriedky) nezahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady v bankách na požiadanie a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov, Viazaná hotovosť vyplýva zo zmlúv s bankami alebo nájomcami a zvyčajne predstavuje hotovosť držanú na účtoch rezerv na dlhovú službu, účtoch rezerv na zabezpečenie nájomcu a účty na účelové použitie.

2.11 Zásoby majetku

Majetok nadobudnutý alebo budovaný na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, a nie na prenájom alebo zhodnotenie kapitálu, sa drží ako zásoby majetku a oceňuje sa nižšou z obstarávacej ceny alebo čistej realizovateľnej hodnoty (NRV). V zásade sa jedná o rezidenčné nehnuteľnosti, ktoré Skupina stavia a plánuje prediť pred alebo po dokončení ich výstavby.

Náklady vynaložené na uvedenie každej nehnuteľnosti do súčasného stavu a miesta zahŕňajú:

- Vlastnícke a nájomné práva k pozemkom
- Sumy vyplatené dodávateľom za výstavbu
- Náklady na plánovanie a projektovanie, náklady na prípravu územia, poplatky za odborné právne služby, dane z prevodu nehnuteľností, režijné náklady na vývoj a iné súvisiace náklady
- Náklady súvisiace s úvermi a pôžičkami

NRV je odhadovaná predajná cena v rámci bežnej obchodnej činnosti, vypočítaná na základe trhových cien k dátumu vykazovania, znížená o odhadované náklady na dokončenie a odhadované náklady potrebné na uskutočnenie predaja.

Pri predaji zásob majetku sa účtovná hodnota majetku vyказuje ako náklad v rovnakom období, v ktorom sa vykazujú súvisiace výnosy z predaja majetku. Účtovná hodnota zásob majetku vykázaná vo výkaze ziskov a strát sa určuje s ohľadom na priamo priraditeľné náklady vynaložené na predaný majetok a alokáciu všetkých ostatných súvisiacich nákladov na základe relatívnej veľkosti predaného majetku.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.12 Finančné nástroje

Prvotné vykázanie. 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 vykázaní 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 vykázané 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 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.

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 volatilitate, 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 súčastiach komplexného výsledku („OCI“) ako zisky bez strát z dlhových nástrojov oceňovaných FVOCI.

Skupina uplatňuje zjednodušený model ECL na pohľadávky z obchodného styku a podobné pohľadávky s dobou splatnosti kratšou ako 12 mesiacov. V prípade takýchto pohľadávok sa ECL počíta na základe doby životnosti od prvotného vykázania a neuplatňuje sa posudzovanie významného úverového rizika. Skupina uplatňuje prístup založený na matici opravných položiek, ako je opísané v politike pre pohľadávky z obchodného styku (Poznámka 14). Zjednodušený model ECL a matica opravných položiek sa uplatňujú aj na pohľadávky z obchodného styku so zmluvnou dobou splatnosti dlhšou ako 12 mesiacov.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.12 Finančné nástroje (pokračovanie)

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 spätne 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 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 počíta 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. Výška ECL sa stanovuje na základe historických strát, ktoré sú upravené o do výhľadové (t.j. na budúcnosť zamerané) informácie a aplikované na rôzne časové skupiny pohľadávok.

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 príslubov.

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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.12 Finančné nástroje (pokračovanie)

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 vlastníkami.

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 2.17)).

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.

2.13 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.

2.14 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 súčiastiach 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

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.14 Splatné a odložené dane z príjmov (pokračovanie)

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 vykazuje, 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 zaúčtovaný v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii bez ohľadu na to, či by Skupina realizovala 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

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 vyrovnať zostatky v čistej výške.

2.15 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.

2.16 Dividendy a ďalšie distribúcie vlastníkom

Dividendy a ďalšie vyplatenia vlastníkom sú vykázané ako záväzok a odpočítané z vlastného imania (účtov nerozdelených ziskov minulých období alebo emisného ážia) 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.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.19 Rezervy na záväzky a poplatky (pokračovanie)

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

2.20 Neisté daňové pozície

Neisté daňové pozície Skupiny prehodnocuje vedenie ku každému súvahovému dňu. Záväzky 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. Záväzky 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.

2.21 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 sľúbeným tovarom alebo službami zákazníkov, 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 sľúbených 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 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.22 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.

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).

2.23 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).

2.24 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.

2.25 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 prideliuje 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 98,8 % investičného nehnuteľného majetku (31. december 2020: 89,5 %) 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 makléřských 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

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

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 35.

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 422,0 milióna EUR vyššia alebo nižšia (2020: 339,9 milióna EUR).

- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 3,30 % do 4,35 % alebo v priemere 3,92 % (2020: od 3,45 % do 4,50 % alebo v priemere 4,16 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 86,0 milióna EUR nižšia alebo o 97,7 milióna EUR vyššia (2020: o 48,3 milióna EUR nižšia alebo o 54,5 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 454,1 milióna EUR vyššia alebo nižšia (2020 441,3 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 4,50 % do 6,75 % alebo v priemere 5,22 % (2020: od 4,30 % do 9,5 % alebo v priemere 5,34 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 112,0 milióna EUR nižšia alebo o 101,7 milióna EUR vyššia (2020: o 83,9 milióna EUR nižšia alebo o 92,2 milióna EUR vyššia).

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 vlastní, 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 33.

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 neprímeraných 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).

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.

Odhad čistej realizovateľnej hodnoty zásob nehnuteľností. Ku koncu roka Skupina vlastní zásoby v podobe nehnuteľností (Poznámka 19) v účtovnej hodnote 76,1 milióna EUR (2020: nula), ktoré boli predtým klasifikované ako investičný nehnuteľný majetok. Z dôvodu začatia výstavby, bol majetok presunutý do zásob v reálnej hodnote k dátumu zmeny použitia. K 31. decembru 2021 neboli v dôsledku testovania NRV vykázané žiadne opravné položky k zásobám (2020: nula).

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 2021:

- Zmeny a doplnenia štandardov IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 17 a IFRS 16: Reforma referenčných úrokových sadzieb – fáza 2 (vydané 27. augusta 2020 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 16: Nájomné zmluvy Covid 19 - Súvisiace úľavy na nájomnom (vydané on 28. mája 2020 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr)

Vyššie uvedené štandardy a novely nemali žiadny významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre obdobie vykazovania, ktoré sa začína 1. januára 2021, 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 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 IAS 12 Dane z príjmu: Odložená daň súvisiaca s aktívami a záväzkami vyplývajúcimi z jednej transakcie* (vydané 7. mája 2021 a účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 16 Leasingy, ktoré sa týkajú koncesíí na nájom v súvislosti s Covid-19 po 30. júni 2021 (vydané 31. marca 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr).
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3, Podnikové kombinácie, IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia, IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva a cyklus ročných zlepšení 2018-2020 * (vydaná 14. mája 2020 a účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 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 nedostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)**(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. Prenajímaná plocha tiež podlieha zmenám s ohľadom na trendy, zameraným na špecifické stoly/kancelárie. Externým nájomcom je v rámci konceptu prenajatá nevýznamná plocha z celkovej plochy priestorov.

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 2021:

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	23										
- Kancelárske priestory		29,3	1,4	-	-	-	7,1	-	-	-	37,8
- Maloobchod		0,6	4,1	-	-	-	-	-	-	-	4,7
		29,9	5,5	-	-	-	7,1	-	-	-	42,5
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	23										
- Kancelárske priestory		8,0	-	-	4,4	-	0,1	-	-	-	12,5
- Maloobchod		0,2	0,9	-	-	-	-	-	-	-	1,1
		8,2	0,9	-	4,4	-	0,1	-	-	-	13,6
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	23										
- Kancelárske priestory		1,2	0,1	-	0,4	-	0,4	-	-	-	2,1
- Maloobchod		0,1	0,7	-	0,9	-	-	-	-	-	1,7
		1,3	0,8	-	1,3	-	0,4	-	-	-	3,8
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	24										
- Kancelárske priestory		(10,6)	(0,7)	(1,0)	(3,9)	-	(4,0)	-	-	-	(20,2)
- Maloobchod		(0,8)	(4,3)	-	(0,5)	-	-	-	-	-	(5,6)
		(11,4)	(5,0)	(1,0)	(4,4)	-	(4,0)	-	-	-	(25,8)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		28,0	2,2	(1,0)	1,3	-	3,6	-	-	-	34,1
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10										
- Kancelárske priestory		(2,9)	242,3	207,1	-	-	(4,0)	-	-	-	442,5
- Maloobchod		-	(9,6)	-	-	4,4	-	-	-	-	(12,9)
- Priemysel		-	-	-	-	(1,1)	-	-	-	-	(1,1)
- Rezidenčné projekty		-	-	31,8	-	-	-	-	-	-	39,5
Podiel na zisku alebo (strate) spoločného podniku	11	(1,3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,3)
		(4,2)	232,7	238,9	-	3,3	(4,0)	-	-	-	466,7
Úrokové náklady – tretie strany		(10,0)	(33,4)	(0,9)	-	-	(1,5)	-	-	(4,9)	(50,7)
		13,8	201,5	237,0	1,3	3,3	(1,9)	-	-	(4,9)	450,1

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentu k 31. decembru 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Sym-biosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10										
- Kancelárske priestory		1 616,0	616,9	872,6	-	0,8	39,4	-	-	-	3 145,7
- Maloobchod		321,6	-	-	-	3,5	-	-	-	-	325,1
- Priemysel		-	-	-	-	26,4	-	-	-	-	26,4
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	-	-	77,5	-	-	-	-	-	-	77,5
Odložené daňové pohľadávky	30	0,9	1,0	1,5	-	0,1	-	-	0,1	-	3,6
Zásoby	19	-	0,3	76,1	-	0,1	-	-	-	-	76,5
Viazané peňažné prostriedky	16	-	-	-	-	-	-	-	26,0	-	26,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	-	-	-	-	-	-	-	212,7	-	212,7
Iné nealokované aktíva *		-	-	-	-	-	-	-	-	122,5	122,5
Celkové aktíva		1 938,5	618,2	1 027,7	-	30,9	39,4	-	238,8	122,5	4 016,0
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	21	(730,3)	(572,7)	(99,0)	-	-	-	-	-	(21,1)	(1 423,1)
- krátkodobé	7,21	(179,8)	(147,5)	0,8	-	-	-	-	-	(152,9)	(479,4)
Lízingy											
- dlhodobé	9	(6,1)	(12,3)	-	-	-	(16,7)	-	-	-	(35,1)
- krátkodobé	9	(0,5)	(3,9)	-	-	-	(6,5)	-	-	-	(10,9)
Odložené daňové záväzky	30	(121,5)	(29,4)	(66,0)	-	(4,9)	(0,7)	-	(0,5)	-	(223,0)
Iné nealokované záväzky **		-	-	-	-	-	-	-	-	(167,7)	(167,7)
Záväzky spolu		(1 038,2)	(765,8)	(164,2)	-	(4,9)	(23,9)	-	(0,5)	(341,7)	(2 339,2)
Hodnota čistého majetku segmentu		900,3	(147,6)	863,5	-	26,0	15,5	-	238,3	(219,2)	1 676,8

*Iné nealokované aktíva pozostávajú z: pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok vo výške 43,6 miliónov EUR, ostatného majetok vo výške 9,9 miliónov EUR, dlhodobý hmotného majetku a majetku s právom na užívanie vo výške 16,5 milióna EUR, pohľadávky a pôžičky vo výške 41,1 milióna EUR, nehmotný majetok a ostatný dlhodobý majetok vo výške 11,2 milióna EUR a dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj vo výške 0,2 milióna EUR.

** Iné nealokované záväzky pozostávajú z: záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky vo výške 166,8 milióna EUR and ostatné záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj vo výške 0,9 milióna EUR.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a majetok analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2021:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepripradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	23	12,8	1,6	12,3	11,8	4,0	-	-	-	42,5
Servisné poplatky	23	8,6	-	2,7	2,3	-	-	-	-	13,6
Poplatky za riadenie	23	2,3	1,0	0,3	0,1	0,1	-	-	-	3,8
Priame prevádzkové náklady	24	(14,1)	(0,9)	(3,8)	(3,2)	(3,7)	(0,1)	-	-	(25,8)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		9,6	1,7	11,5	11,0	0,4	(0,1)	-	-	34,1
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	85,2	(4,2)	51,6	4,8	199,3	131,3	-	-	468,0
Výnosy zo stavebných zmlúv	28	14,4	-	2,0	2,3	-	-	-	-	18,7
Náklady na stavebné zákazky		(16,6)	(0,2)	(1,1)	(1,7)	-	-	-	-	(19,6)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(1,3)	-	-	-	-	-	-	-	(1,3)
Úrokové náklady		(23,2)	(3,1)	(13,8)	(4,1)	(3,5)	(3,0)	-	-	(50,7)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	2,4	-	2,4
Iné (náklady)/výnosy		(15,6)	(3,6)	(8,5)	(11,2)	(9,2)	(6,6)	(8,1)	-	(62,8)
Zisk(strata) pred zdanením		52,5	(9,4)	41,7	1,1	187,0	121,6	(5,7)	-	388,8
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	542,2	8,3	474,7	274,1	293,9	383,7	-	-	1 976,9
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	195,3	28,0	480,4	55,6	623,2	137,8	-	-	1 520,3
Ostatný dlhodobý majetok		28,5	0,7	17,2	11,9	8,4	5,1	0,6	-	72,4
Dlhodobý majetok spolu		766,0	37,0	972,3	341,6	925,5	526,6	0,6	-	3 569,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	67,6	-	10,1	-	-	-	-	-	77,7
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		833,6	37,0	982,4	341,6	925,5	526,6	0,6	-	3 647,3
Viazané peňažné prostriedky	16	2,2	-	8,7	14,1	0,7	-	0,3	-	26,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	16,0	2,0	44,4	9,3	8,1	9,9	123,0	-	212,7
Zásoby	19	76,5	-	-	-	-	-	-	-	76,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív	14,18	-	-	-	-	-	-	-	53,5	53,5
Celkové aktíva		928,3	39,0	1 035,5	365,0	934,3	536,5	123,9	53,5	4 016,0

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa jednotlivých krajín za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2021:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	21									
- dlhodobé		(613,6)	(59,1)	(349,7)	(157,8)	(198,0)	(44,9)	-	-	(1 423,1)
- krátkodobé		(222,6)	(1,0)	(85,7)	(8,0)	2,8	(164,9)	-	-	(479,4)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(6,2)	(3,7)	(13,1)	(0,2)	(11,7)	(0,2)	-	-	(35,1)
- krátkodobé		(2,1)	(1,5)	(2,4)	(0,5)	(4,2)	(0,2)	-	-	(10,9)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	(0,5)	-	(0,4)	-	-	-	-	-	(0,9)
Závazky z odloženej dane z príjmov	30	(49,9)	(2,3)	(68,7)	(11,7)	(55,9)	(33,3)	(1,2)	-	(223,0)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	22	-	-	-	-	-	-	-	(166,8)	(166,8)
Závazky spolu		(894,9)	(67,6)	(520,0)	(178,2)	(267,0)	(243,5)	(1,2)	(166,8)	(2 339,2)
Hodnota čistého majetku		33,4	(28,6)	515,5	186,8	667,3	293,0	122,7	(113,3)	1 676,8
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	51,2	-	-	-	-	69,0	-	-	120,2
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	84,3	0,8	89,5	9,4	50,4	74,8	-	-	309,2
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		16,6	0,2	1,1	1,7	-	-	-	-	19,6
Investície spolu		152,1	1,0	90,6	11,1	50,4	143,8	-	-	449,0
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,29	-	(34,3)	-	(6,5)	-	-	-	-	(40,8)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		(2,1)	-	-	-	-	-	-	-	(2,1)
Predaje spolu		(2,1)	(34,3)	-	(6,5)	-	-	-	-	(42,9)

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 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Výnosy z nájomného plynu z investičného nehnuteľného majetku	23										
- Kancelárske priestory		15,4	10,7	-	-	0,1	6,9	-	-	-	33,1
- Maloobchod		1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1
		16,5	10,7	-	-	0,1	6,9	-	-	-	34,2
Prijem zo servisných poplatkov plynúcich z investičného majetku	23										
- Kancelárske priestory		6,5	1,6	-	4,7	-	-	-	-	-	12,8
- Maloobchod		-	-	-	0,8	-	-	-	-	-	0,8
		6,5	1,6	-	5,5	-	-	-	-	-	13,6
Prijem z poplatkov za riadenie plynúcich z investičného majetku	23										
- Kancelárske priestory		2,3	-	-	-	-	0,3	-	-	-	2,6
- Maloobchod		0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2
		2,5	-	-	-	-	0,3	-	-	-	2,8
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	24										
- 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	28	-	24,9	-	-	-	-	-	-	0,6	25,5
Náklady na stavebné zákazky		-	(21,3)	-	-	-	-	-	-	(0,6)	(21,9)
Výsledok z finančných investícií oceňovaných FV		-	-	-	-	-	-	-	-	(14,2)	(14,2)
Kurzové straty, netto	31	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,3)	(40,3)
Iné výnosy / náklady		(11,5)	(34,0)	(10,1)	(2,0)	(6,6)	(2,5)	1,4	(5,3)	(8,6)	(79,2)
Zisk pred zdanením		27,5	(61,1)	1,1	1,5	(2,8)	(5,0)	1,4	(5,3)	(69,2)	(111,9)
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	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 stavebnými prácami		-	21,3	-	-	-	-	-	-	0,6	21,9
Investície spolu		2,4	365,6	97,1	-	-	-	-	-	0,6	465,7
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,29	(299,9)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(305,9)
Predaje spolu		(299,9)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(305,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

V miliónoch EUR	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	30	1,7	3,5	5,5	-	0,1	-	-	-	-	10,8
Zásoby	19	-	0,2	-	-	0,1	-	-	-	-	0,3
Viazané peňažné prostriedky	16	-	-	-	-	-	-	-	48,2	-	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	-	-	-	-	-	-	-	144,5	-	144,5
Iné nealokované aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	127,2	127,2
Celkové aktíva		677,4	1 390,8	632,6	-	34,4	42,0	-	192,7	127,2	3 097,1
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	21	(254,0)	(673,8)	-	-	-	-	-	-	(37,4)	(965,2)
- krátkodobé	7,21	(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	30	(63,4)	(41,8)	(19,2)	-	(5,3)	(0,5)	-	(0,5)	-	(130,7)
Iné nealokované záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(149,2)	(149,2)
Záväzky spolu		(329,0)	(989,8)	(19,6)	-	(5,3)	(27,6)	-	(0,5)	(339,2)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		348,4	401,0	613,0	-	29,1	14,4	-	192,2	(212,0)	1 386,1

*Iné nealokované aktíva pozostávajú z: pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vo výške 53,3 miliónov EUR, iný majetok vo výške 34,2 miliónov EUR, dlhodobý hmotný majetok a majetok s právom na užívanie vo výške 17,5 milióna EUR, pohľadávky a pôžičky vo výške 6,8 milióna EUR, nehmotný majetok a ostatný dlhodobý majetok vo výške 13,8 milióna EUR a dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj vo výške 1,6 milióna EUR.

** Iné nealokované záväzky pozostávajú z: záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky vo výške 141,3 milióna EUR and ostatné záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj vo výške 7,9 milióna EUR.

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	Luxembursko, Holandsko, Cyprus, US	Nepripravené	Spolu
Výnosy z prenájmu	23	11,6	1,8	8,4	4,5	7,9	-	-	-	34,2
Servisné poplatky	23	8,7	-	1,9	1,0	2,0	-	-	-	13,6
Poplatky za riadenie	23	1,6	0,9	0,1	0,1	0,1	-	-	-	2,8
Priame prevádzkové náklady	24	(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	28	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(strata) 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		22,0	1,1	6,2	10,3	8,3	0,8	0,2	-	48,9
Dlhodobý majetok spolu		689,7	36,5	837,4	75,9	628,8	247,3	0,2	-	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		689,7	71,8	837,4	341,4	628,8	247,3	0,2	-	2 816,6
Viazané peňažné prostriedky	16	1,0	-	24,1	22,5	0,4	-	0,2	-	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	24,6	2,7	36,7	12,3	30,3	14,8	23,1	-	144,5
Zásoby	19	0,3	-	-	-	-	-	-	-	0,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív	14,18	-	-	-	-	-	-	-	87,5	87,5
Celkové aktíva		715,6	74,5	898,2	376,2	659,5	262,1	23,5	87,5	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	Luxembursko, Holandsko, Cyprus, US	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	21									
- 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	30	(31,9)	(2,1)	(62,6)	(4,0)	(18,5)	(11,4)	(0,2)	-	(130,7)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	22	-	-	-	-	-	-	-	(141,3)	(141,3)
Závazky spolu		(726,2)	(59,6)	(469,4)	(129,5)	(67,3)	(117,5)	(0,2)	(141,3)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku		(10,6)	14,9	428,8	246,7	592,2	144,6	23,3	(53,8)	1 386,1
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	71,3	-	-	-	71,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	81,9	0,7	135,0	61,7	50,2	43,0	-	-	372,5
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	10,29	(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)
Predaje spolu		(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)

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 z 20 vyšších riadiacich zamestnancov (2020: 20). 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 2021 sú podrobne opísané nižšie.

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2021:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	3,2	0,5	-	3,7
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(1,4)	-	-	(1,4)
Pôžičky voči spriazneným osobám (Poznámka 14)	0,8	-	-	0,8
Časovo rozlíšený poplatok za správu investícií (Poznámka 18)	3,2	-	-	3,2
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,6	-	0,7
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé (Poznámka 22)	(4,4)	-	-	(4,4)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 22)	(22,6)	-	-	(22,6)

Položky výnosov a nákladov vo vzťahu k spriazneným osobám za ročné účtovné obdobie k 31. decembru 2021:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	2,4	-	-	2,4
Výnosy zo stavebných zmlúv	9,9	0,1	-	10,0
Výnosy z prenájmu	4,9	-	-	4,9
Náklady na prenájom	(1,8)	-	-	(1,8)
Ostatné prevádzkové výnosy	1,9	-	-	1,9
Výdavky súvisiace so zmluvnými záväzkami	(11,0)	-	-	(11,0)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(2,5)	-	(2,5)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Ostatné finančné výnosy	0,1	-	-	0,1

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

<i>V miliónoch EUR</i>	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)
Pôžičky voči spriazneným osobám (Poznámka 14)	0,6	-	-	0,6
Iný dlhodobý majetok (Poznámka 18)	1,8	-	-	1,8
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	-	0,6
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky krátkodobé (Poznámka 22)	(4,8)	-	-	(4,8)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 22)	(15,1)	-	-	(15,1)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

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

<i>V miliónoch EUR</i>	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)
Ostatné 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)

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 2020 a/alebo 2021 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti predstavovala 1,7 milióna EUR v roku 2021 (2020: 1,1 milióna EUR).

Skupina neevidovala vo vzťahu k členom predstavenstva Skupiny žiadne splatné pôžičky k 31. decembru 2021 (2020: nula).

Distribúcie, ktoré Skupina vyplatila vlastníkom v rokoch 2021 a 2020 sú uvedené v danom poradí v Poznámke 20.

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):

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
Čistá účtovná hodnota 1. januára 2020	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)
Odpisy	-	(1,7)	(0,3)	-	(2,0)
Čistá účtovná hodnota 31. decembra 2020	0,5	0,6	0,4	3,1	4,6
Prírastky	-	-	-	0,2	0,2
Presuny z investičného nehnuteľného majetku	2,7	-	1,8	-	4,5
Presuny	-	1,7	1,5	(3,2)	-
Vyradenie	-	-	(0,2)	-	(0,2)
Opisy	(0,1)	(0,9)	(1,4)	-	(2,4)
Čistá účtovná hodnota 31. decembra 2021	3,1	1,4	2,1	0,1	6,7

K 31. decembru 2021 bolo na dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) vo výške nula 2,7 miliónov EUR (k 31. decembru 2020: 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	Vozidlá a iný majetok	Spolu
Účtovná hodnota k 1. januáru 2020	12,6	1,5	14,1
Prírastky	2,1	-	2,1
Odpisy	(2,7)	(0,6)	(3,3)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2020	12,0	0,9	12,9
Prírastky	0,3	-	0,3
Odpisy	(3,0)	(0,4)	(3,4)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2021	9,3	0,5	9,8

Skupina vykázala lízingové záväzky takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Lízingové záväzky:		
Krátkodobé**	10,9	42,1
Dlhodobé	35,1	43,0
Lízingové záväzky spolu	46,0	85,1

K 31. decembru 2021 Skupina zahrnula do investičného nehnuteľného majetku 45,8 milióna EUR v podobe majetku s právom na užívanie (k 31. decembru 2020: 50,4 milióna EUR) – pozri Poznámku 10.

K 31. decembru 2021 boli dlhodobé záväzky z prenájmu vo výške 0,2 milióna EUR súvisiace s nehnuteľnosťou v Lodz klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (k 31. decembru 2020: 4,7 milióna EUR súvisiace s nehnuteľnosťou v Postepu).

** Krátkodobé lízingové záväzky zahŕňajú:

- záväzky súvisiace s majetkom s právom na užívanie, ktorý je uvedený v predchádzajúcej tabuľke, a
- záväzky súvisiace s majetkom s právom na užívanie klasifikovaným ako investičný nehnuteľný majetok.
- K 31. decembru 2020 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, ktorý bol zaplatený počas roka 2021.

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

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Odpisy majetku s právom na užívanie			
Pozemky a budovy		2,9	2,7
Vozidlá a iný majetok		0,5	0,6
Odpisy majetku s právom na užívanie spolu		3,4	3,3
Ostatné (výnosy)/náklady spojené s prenájomom (lízingom)			
(Zisk)/strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	4,1	4,8
Úrokové náklady		2,5	2,3

Náklady spojené s krátkodobým prenájom a prenájom majetku s nízkou hodnotou, ktoré nie sú vykázané ako krátkodobé lízingy, boli nulové (k 31. decembru 2020: nula EUR).

Celkové peňažné výdavky na prenájom v roku 2021 boli 10,8 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 8,4 milióna EUR).

Možnosti predĺženia a ukončenia prenájmu sú súčasťou mnohých zmlúv o prenájme nehnuteľností a zariadení v rámci celej Skupiny. K 31. decembru 2021 neboli potenciálne budúce peňažné výdavky vo výške 18,2 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 18,0 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 2020: nula EUR).

Skupina si prenájma pozemky v Poľsku, ktoré sú vykázané v rámci investičného nehnuteľného majetku k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020. 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 2021. Skupina opätovne stanoví hodnotu lízingového záväzku, aby v prípade potreby odrážal zmeny lízingových splátok.

10 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	Rok končiaci 31. decembra 2021					Rok končiaci 31. decembra 2020				
	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	1 733,1	16,1	681,1	34,3	2 464,6	1 857,8	22,5	505,4	17,2	2 402,9
Majetok s právom na užívanie nadobudnutý počas roka / index prenájmu a koncesie	-	(0,1)	-	(0,2)	(0,3)	-	-	-	15,5	15,5
Nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku	120,2	-	-	-	120,2	71,3	-	-	-	71,3
Následné výdavky spojené s investičným nehnuteľným majetkom	291,6	-	17,6	-	309,2	369,4	-	3,1	-	372,5
Presuny z používaný do vo výstavbe *	17,6	-	(17,6)	-	-	337,3	-	(337,3)	-	-
Presuny z vo výstavbe do používaný	(1 047,5)	-	1,047,5	-	-	(502,0)	(6,2)	502,0	6,2	-
Prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako určené na predaj (Poznámka 15)	(77,3)	-	-	(0,2)	(77,5)	(299,2)	-	-	-	(299,2)
Prevody zo skupín na vyradenie klasifikovaných ako určené na predaj (Poznámka 15)	-	-	264,0	-	264,0	-	-	-	-	-
Predaje	(4,8)	-	(6,5)	-	(11,3)	(1,0)	-	(1,5)	-	(2,5)
Prevody do zásob - nehnuteľnosti na bývanie (Poznámka 19)	(55,1)	-	(18,6)	-	(73,7)	-	-	-	-	-
Prevody do dlhodobého nehnuteľného majetku (Poznámka 8)	(1,8)	-	(2,7)	-	(4,5)	-	-	-	-	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - nehnuteľnosti dokončené v priebehu roka **	147,4	-	-	-	147,4	(8,1)	-	-	-	(8,1)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu	335,3	-	(10,6)	(4,1)	320,6	16,3	(0,2)	25,3	(4,6)	36,8
Účinok prepočtu na menu vykazovania**	45,6	-	(7,1)	-	38,5	(108,7)	-	(15,9)	-	(124,6)
Reálna hodnota k 31. decembru	1 504,3	16,0	1 947,1	29,8	3 497,2	1 733,1	16,1	681,1	34,3	2 464,6

* Priestory 10 Leake Street a One Waterloo v Londýne boli uvoľnené a pripravené na výstavbu kancelárskej schémy v roku 2021, resp. 2020. Investičný nehnuteľný majetok vo výške 17,6 milióna EUR, týkajúci sa budovy 10 Leake Street, bol preto k 1. januáru 2021 prevedený z kategórie používaný do kategórie vo výstavbe (k 1. januáru 2020: 337,3 milióna EUR týkajúce sa budovy One Waterloo), Následné pohyby ich reálnej hodnoty počas rokov 2021 a 2020 boli zaznamenané v kategórii vo výstavbe.

** K 31. decembru 2021 malo portfólio investícií do nehnuteľností Skupiny reálnu hodnotu 2 238,2 mil. eur, čo predstavuje 64,0% celkových investícií do nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2020: 1 552,7 eur, čo predstavuje 63,0 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny) - pozri tiež Poznámku 6 Segmentová analýza - Geografické informácie, sídlo v Spojenom kráľovstve, Poľsku, Maďarsku a Českej republike. Funkčnou menou dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastní tieto investície do nehnuteľností, sú GBP, PLN, HUF a CZK. Zhodnotenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk z 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. Vplyv zhodnotenia v roku 2021 a znehodnotenia v roku 2020 miestnych funkčných mien v porovnaní s EUR je uvedený 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 2021 45,8 milióna EUR (2020: 50,4 milióna EUR).

K 31. decembru 2021 bolo na investičný nehnuteľný majetok v hodnote 2 810,1 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 1 835,6 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

10 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

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:

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Získané ocenenia		3 656,8	2 729,9
Pridané: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		36,7	41,3
Zníženie o: pohľadávky z lízingových stimulov	12(a)	(39,5)	(6,0)
Zníženie o: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(77,5)	(300,7)
Zníženie o: úpravy manažmentu s cieľom zohľadniť následné nezáväzné ponuky, výsledky hĺbkovej analýzy potenciálneho kupujúceho a ďalšie faktory		(3,1)	-
Zníženie o: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty)	19	(73,7)	-
Zníženie o: majetok klasifikovaný ako dlhodobý hmotný majetok - nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (vlastné použitie)	8	(2,7)	-
Zníženie o: úpravy pohľadávok z lízingových stimulov v cudzej mene		0,2	0,1
Reálna hodnota k 31. decembru		3 497,2	2 464,6

11 Investície do spoločných podnikov

Skupina v roku 2021 predala svoje investície do spoločných podnikov so stratou z predaja vo výške 0,1 milióna EUR. Skupina vykázala podiel na strate spoločného podniku vo výške 1,3 milióna EUR v priebehu roka 2021.

12 Pohľadávky a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	39,5	6,0
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám – dlhodobé (Poznámka 7)	(b)	0,7	0,6
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		0,9	0,2
Pohľadávky a pôžičky spolu		41,1	6,8

Popis a analýza podľa kreditnej kvality pohľadávok a pôžičiek:

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 39,5 milióna EUR (31. december 2020: 6,0 milióna EUR) predstavujú náklady na motivačné prémie rovnomerne vykazovaných počas obdobia trvania lízingu – pozri Poznámku 2.13 a 2.21. Tieto pohľadávky nie sú po lehote splatnosti a nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú evidované voči rôznym nájomcom a Skupina môže neplatiacich nájomníkov vystaňovať.
- (b) Skupina poskytla pôžičky svojim spriazneným osobám vo výške 0,7 milióna EUR k 31. decembru 2021 (k 31. decembru 2020: 0,6 milióna EUR).

13 Ostatný dlhodobý majetok

V miliónoch EUR	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Preddavky v držbe správcu v Maďarsku	4,0	8,3
Ostatný dlhodobý majetok	4,3	3,1
Ostatný dlhodobý majetok spolu	8,3	11,4

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z obchodného styku		10,0	12,3
Deriváty a iný finančný majetok		5,8	2,3
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,9	0,6
Nevyfakturované pohľadávky zo servisných poplatkov		-	2,1
Iné finančné pohľadávky		6,8	5,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky splatné spriaznenými osobami	7	3,7	11,2
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku		(4,5)	(4,9)
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám	7 a	0,8	-
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pôžičiek poskytnutým spriazneným osobám	7	-	-
Finančný majetok / pohľadávky spolu		26,5	29,5
Pohľadávka DPH		14,9	16,3
Preddavky		2,2	5,6
Vrátenie dane z príjmov ako splatnej pohľadávky		-	1,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		43,6	53,3

(a) Pôžičky boli v roku 2021 poskytované za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 2,7% (2020: nula).

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 2021				31. decembra 2020			
	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%	12,8	-	12,8	0,25%	13,2	-	13,2
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	2,5%	2,4	(0,1)	2,3	2,5%	5,0	(0,1)	4,9
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0%	1,9	(0,1)	1,8	5,0%	3,8	(0,2)	3,6
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0%	0,8	(0,1)	0,7	10,0%	1,6	(0,2)	1,4
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	15,0%	0,7	(0,1)	0,6	15,0%	3,0	(0,5)	2,5
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	70,0%	5,8	(4,1)	1,7	70,0%	5,5	(3,9)	1,6
Spolu		24,4	(4,5)	19,9		32,1	(4,9)	27,2
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		-	-	0,8		-	-	-
Deriváty / iné nástroje v reálnej hodnote				5,8				2,3
Finančný majetok spolu				26,5				29,5

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zvažuje pri určovaní toho, či je hodnota pohľadávky 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 depozitom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sú splatné rôznymi nájomcami, pričom tých neplatiacich môže Skupina vystaňovať.

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

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

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:

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 1. januáru	4,9	6,9
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za dané obdobie	(0,1)	(1,1)
Odpisy	(0,3)	(0,9)
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 31. decembru	4,5	4,9

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

<i>V miliónoch f EUR</i>	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	0,6	0,2
- depozity od nájomníkov	3,8	2,7
Spolu	4,4	2,9

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 2021:

<i>V miliónoch EUR</i>	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	11,7	12,9	3,6

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

<i>V miliónoch EUR</i>	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

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

Skupina zriadila na pohľadávky vo výške 7,0 milióna EUR záložné právo ako záruku za úvery a pôžičky k 31. decembru 2021 (2020: 4,1 milióna EUR).

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku, ktorý je klasifikovaný ako držaný na predaj:

V miliónoch EUR	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Investičný nehnuteľný majetok	77,5	299,2
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	-	1,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1	-
Ostatný dlhodobý majetok	0,1	-
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	77,7	300,8

K 31. decembru 2021 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností (Polcom Investment XXXIII Sp.z o.o., INLOGIS VII s, r, o., INLOGIS IV s,r,o, and INLOGIS V, spol, s r,o,) ako majetok držaný na predaj.

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.

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 34.

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

V miliónoch EUR	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Záväzky z odloženej dane z príjmov	0,7	7,9
Úvery a pôžičky	-	114,0
Dlhodobé lízingové záväzky	0,2	-
Celkové záväzky, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	0,9	121,9

K 31. decembru 2021 investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj v hodnote 77,5 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 299,2 milióna EUR), a pohľadávky v hodnote nula EUR (k 31. decembru 2020: 1,6 milióna EUR) boli založené v prospech tretích strán ako záruka za úvery a pôžičky.

Jedna (Phibell s,r,o,) z dvoch dcérskych spoločností klasifikovaných ako držané na predaj k 31. decembru 2020 bola predaná v priebehu roka 2021 (Poznámka 29), V súlade so zámermi Skupiny s investičným portfóliom sa vedenie rozhodlo nepokračovať v predaji dcérskej spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, a preto k 31. decembru 2021 neklasifikovalo túto dcérsku spoločnosť ako držanú na predaj. Skupina v tejto súvislosti neupravila čísla prezentované ako porovnateľné údaje za rok končiaci sa 31. decembra 2020, pretože v realitnej praxi sa za predaj majetku považuje skôr predaj investičného nehnuteľného majetku a až potom predaj dcérskych spoločností. Skupina považuje tento prístup uprednostňujúci podstatu pred formou za vhodné kritérium pri svojom type podnikania.

16 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty držané zo špecifických dôvodov, nie z dôvodu okamžitého a bežného použitia Skupinou. K 31. decembru 2021 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím :

V miliónoch EUR	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Účty na účelové použitie	4,6	30,5
Rezervné účty na dlhovú službu	7,4	4,8
Účty rezerv pre zábezpeky nájomcov	10,6	7,7
Iné	3,4	5,2
Viazané peňažné prostriedky spolu	26,0	48,2

Rezervné účty na dlhovú službu. Hotovostný vklad, ktorý je držaný na blokovanych účtoch v súvislosti s developerskými a investičnými nástrojmi Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich platieb dlhovej služby.

16 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím (pokračovanie)

Účty rezerv pre zábezpeky nájomcov. Peňažné prostriedky na depozitných účtoch týkajúce sa nájomných záloh vyplývajúcich z lízingových zmlúv, ktoré môže Skupina použiť na uspokojenie záväzkov nájomcu po lehote splatnosti.

Účty na účelové použitie. Peňažné prostriedky súvisiace s predtým čerpaným developerským dlhovým nástrojom. Zostatok sa uvoľní súbežne s pokrokom vo výstavbe.

Iné. Hotovostné vklady súvisiace s daňovými priznaniami/záväzkami, príjmy z poistenia, v každom prípade so zmluvne obmedzenými právami na použitie bez súhlasu tretej strany.

Hrubý prírastok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 30,2 milióna EUR a hrubý úbytok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 8,0 milióna EUR počas roka končiacieho 31. decembra 2021.

17 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020 Prehodnotené
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	212,7	144,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	212,7	144,5

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová (kreditná) kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, podľa stupňa úverového rizika k 31. decembru 2021. Pozri Poznámku 33, v ktorej je uvedený systém hodnotenia úverového rizika Skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020 Prehodnotené
- Vynikajúce	150,6	105,5
- Dobré	62,1	38,9
- Uspokojivé	0,0	0,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	212,7	144,5

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 2021 a 31. decembru 2020 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.

18 Ostatný krátkodobý majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Zaplatené preddavky	3,0	4,6
Náklady budúcich období	3,7	12,9
Preddavky na investičný nehnuteľný majetok	-	7,0
Zálohy zaplatené správcovi	-	7,9
Časovo rozlíšený poplatok za správu investícií	3,2	1,8
Ostatný krátkodobý majetok spolu	9,9	34,2

19 Zásoby

V miliónoch EUR	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Zásoby majetku	76,1	-
Materiál	0,3	0,2
Tovar	0,1	0,1
Zásoby spolu	76,5	0,3

Nižšie je uvedený prehľad pohybu zásob majetku:

V miliónoch EUR	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Zásoby majetku k 1. januáru	-	-
Prevod z investičného nehnuteľného majetku (Poznámka 10)	73,7	-
Výdavky na výstavbu	2,4	-
Zásoby majetku k 31. decembru	76,1	-

V konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 neboli vykázané žiadne náklady súvisiace so zásobami (2020: nula).

K 31.12.2021 boli zásoby majetku vykázané v hodnote 76,1 milióna EUR (k 31. decembru 2020: nula bola poskytnutá tretím stranám ako zábezpeka v súvislosti s pôžičkami).

20 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 1. januáru 2020	30,000	30,000	402 465 609	402 495 609
K 31. decembru 2020	30,000	30,000	820 472 758	820 502 758
K 31. decembru 2021	30,000	30,000	792 689 247	792 719 247

Celkový povolený počet kmeňových akcií je 30 000 akcií s nominálnou hodnotou 1,00 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.

Distribúcie, 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	2021	2020
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	21	-	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		27,8	23,5
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka		(27,8)	(23,5)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom na konci obdobia	21	-	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		927,2	782,3

21 Úvery a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		1 113,3	686,1
Vydané dlhopisy	(a)	309,8	279,1
Dlhodobé pôžičky spolu		1 423,1	965,2
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		398,6	172,6
Vydané dlhopisy	(a)	80,8	94,2
Krátkodobé pôžičky spolu		479,4	266,8
Úvery a pôžičky spolu		1 902,5	1 232,0

(a) Tieto dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje::

- (i) 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.;
- (ii) 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.;
- (iii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 miliónov PLN (48,7 miliónov EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v júli 2017 so splatnosťou v januári 2022, s úrokom 6M WIBOR + 4,20% p.a.;
- (iv) 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.;
- (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v novembri so splatnosťou v novembri 2023, s úrokom 3,25% p.a.;
- (vi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo februári 2019 so splatnosťou vo februári 2025, s úrokom 3,25% p.a.;
- (vii) 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.;
- (viii) 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.;
- (ix) 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.;
- (x) 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.;
- (xi) 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.;
- (xii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 85 miliónov PLN (18,5 miliónov EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v decembri 2020 so splatnosťou v decembri 2023, s úrokom 5,0% p.a.;
- (xiii) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1 492 miliónov CZK (58,6 miliónov EUR), ktoré boli vydané v Prahe v januári and februári 2021 so splatnosťou v januári 2025, s úrokom 4,85% p.a.;
- (xiv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 19,1 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v marci 2021 so splatnosťou v marci 2025, s úrokom 3,35% p.a.;
- (xv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 10 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júni 2021 so splatnosťou v januári 2026, s úrokom 3,40% p.a.;
- (xvi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 18,7 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v decembri 2021 so splatnosťou v decembri 2026, s úrokom 3,60% p.a.;

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

21 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, pôžičky a záväzky z lízingu v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2020	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 1. januáru 2020 (Poznámka 15)	152,3	-	5,0	157,3
Úvery, pôžičky a záväzky z lízingu spolu k 1. januáru 2020	682,5	391,1	81,3	1 154,9
Peňažné toky				
Príjmy z nového čerpania	500,8	38,2	-	539,0
Splátky	(61,1)	(48,0)	(8,4)	(117,5)
Nepeňažné zmeny				
Nové líziny	-	-	17,6	17,6
Úpravy výmenného kurzu	21,2	-	(0,9)	20,3
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti (Poznámka 29)	(158,7)	-	(5,0)	(163,7)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	7,7	(1,0)	2,1	8,8
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	0,9	-	-	0,9
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(20,6)	(7,0)	(1,6)	(29,2)
Úvery, pôžičky a záväzky z lízingu 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 a záväzky z lízingu 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 záväzky z lízingu spolu k 31. decembru 2020	972,7	373,3	85,1	1 431,1
Peňažné toky				
Príjmy z nového čerpania	573,7	87,7	-	661,4
Splátky	(52,6)	(72,9)	(44,1)	(169,6)
Nepeňažné zmeny				
Nové líziny	-	-	0,4	0,4
Úľavy z nájomného z dôvodu Covid	-	-	(0,3)	(0,3)
Úpravy výmenného kurzu	4,1	-	0,9	5,0
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(5,1)	-	-	(5,1)
Nepeňažné pohyby z dôvodu ukončenia vykazovania lízingu	-	-	(0,4)	(0,4)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	15,9	0,6	2,4	18,9
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	7,6	-	-	7,6
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(4,4)	1,9	2,2	(0,3)
Úvery, pôžičky a lízingsové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2021	1 511,9	390,6	46,0	1 948,5
Úvery, pôžičky a lízingsové záväzky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2021 (Poznámka 15)	-	-	0,2	0,2
Úvery, pôžičky a lízingsové záväzky spolu k 31. decembru 2021	972,7	373,3	46,2	1 948,7

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovné hodnoty k 31. decembru		Reálne hodnoty k 31. decembru	
	2021	2020	2021	2020
Bankové pôžičky	1 113,3	686,1	1 054,8	676,1
Vydané dlhopisy	309,8	279,1	300,9	283,2
Dlhodobé úvery a pôžičky	1 423,1	965,2	1 355,7	959,3

21 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke 35. 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:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	166,4	29,3
- Platnosť uplynie po jednom roku	216,6	408,9
Nevyčerpané úverové rámce spolu	383,0	438,2

Na investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 10), dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia) (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 14) je zriadené záložné právo ako záruka za úvery a pôžičky vo výške 1 390,9 miliónov EUR (2020: 838,9 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 60 % do 75 % (2020: 50 % do 70 %) a ukazovateľ minimálneho krytia dlhovej služby v rozsahu od 1,20 do 1,25 (2020: 1,00 do 1,20). V priebehu roku 2021 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 2021 až do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila pôžičky vo výške 184,1 milióna EUR, vrátane 59,9 miliónov EUR dlhopisov a načerpala 286,1 milióna EUR nových pôžičiek, vrátane 11,6 milióna novo vydaných dlhopisov (Poznámka 38).

Skupina vykázala úrokové náklady z pôžičiek vo výške 50,7 milióna EUR, z čoho 15,7 milióna EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi (2020: úrokové náklady 40,6 milióna EUR, z čoho 15,0 milióna EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi).

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Dlhodobé			
Dlhodobé záväzky voči spriazneným osobám (Poznámka 7)		22,6	15,1
Ostatné dlhodobé záväzky		16,8	16,8
Dlhodobé splatné záväzky spolu		39,4	31,9
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku		9,3	15,6
Záväzky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka 7)		4,4	4,8
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		50,3	45,6
Časovo rozlíšené záväzky		42,4	16,1
Derivátové finančné nástroje		7,2	6,3
Ostatné záväzky		0,4	7,7
Krátkodobé finančné záväzky spolu		114,0	96,1
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Výnosy budúcich období z prenájmu		7,7	7,8
Zmluvné záväzky		1,1	2,0
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké výhody		1,8	2,5
Iné splatné dane		-	0,6
Splatná DPH		1,7	0,1
Splatná daň z príjmu		0,6	-
Preddavky		0,5	0,3
Záväzky z obchodného styku a iné splatné záväzky spolu		127,4	109,4

22 Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

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.

23 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Výnosy z prenájmu		
Kancelárske priestory	30,7	26,2
Maloobchodné priestory	4,7	1,1
HubHub	7,1	6,9
Servisné poplatky		
Kancelárske priestory	12,4	12,8
Maloobchodné priestory	1,1	0,8
HubHub	0,1	-
Poplatky za riadenie		
Kancelárske priestory	1,7	2,3
Maloobchodné priestory	1,7	0,2
HubHub	0,4	0,3
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	59,9	50,6

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 2021 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Do 1 roka	51,1	25,4
Od 1 do 2 rokov	70,8	34,7
Od 2 do 3 rokov	90,2	38,7
Od 3 do 4 rokov	93,7	38,8
Od 4 do 5 rokov	86,5	36,2
Viac než 5 rokov	437,7	177,4
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	830,0	351,2

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 0,3 milióna EUR (2020: 0,1 milióna EUR).

24 Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
<i>Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	1,2	1,0
Služby spojené s opravami a údržbou	1,4	1,5
Náklady na verejné služby	6,1	7,9
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	15,6	10,6
Daň z nehnuteľností	0,2	0,4
Iné náklady	1,3	1,4
Spolu	25,8	22,8

25 Analýza výnosov podľa kategórie

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Výnosy z prenájmu	23	42,5	34,2
Servisné poplatky	23	13,6	13,6
Poplatky za riadenie	23	3,8	2,8
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku		59,9	50,6
Poskytnuté služby	27	3,1	7,1
Iné	27	2,1	1,8
Iné prevádzkové príjmy spolu		5,2	8,9
Stavebné výnosy	28	18,7	25,5
Výnosy a iné príjmy spolu		83,8	85,0

K 31. decembru 2021 a 2020 Skupina dokončila všetky zákazky na výstavbu nehnuteľností.

26 Zamestnanecké požitky

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Mzdy a platy	19,5	21,7
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,0	1,1
Zamestnanecké požitky spolu	20,5	22,8

K 31. decembru 2021 mala Skupina v rámci svojej hlavnej realitnej činnosti 689 zamestnancov (na základe ekvivalentu plného pracovného času) (2020: 665 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov v roku 2021 bol 681 (2020: 724).

27 Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Služby	28,0	18,5
Náklady na prenájom	1,2	1,5
Poplatky za audit	1,2	1,0
Spotreba materiálu	0,7	0,6
Náklady na energie	0,5	0,4
Ostatné dane	0,6	1,2
Náklady na predané zásoby	0,2	0,8
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív	(0,1)	1,1
Iné	6,3	7,4
Prevádzkové náklady spolu	38,6	32,5

27 Ostatné prevádzkové výnosy a náklady (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke sú zhrnuté poplatky za audit materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností účtované hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou, PricewaterhouseCoopers, Sociétés 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
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	2021	2020
Predaj služieb	3,1	7,1
Predaj zásob	0,3	0,4
Ostatné prevádzkové výnosy	1,8	1,4
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	5,2	8,9

28 Výnosy zo stavebných zmlúv a stavebných služieb

Výnosy zo stavebných zmlúv a stavebných služieb pozostávali z týchto položiek:

V miliónoch EUR	2021		2020	
	Výnosy zo stavebných zmlúv	Stavebné služby	Výnosy zo stavebných zmlúv	Stavebné služby
Zmluvy o výstavbe so spriaznenými stranami	10,0	(9,9)	7,7	(6,7)
Fit – out pre nájomcov	6,9	(5,3)	17,2	(13,5)
Iné	1,8	(4,4)	0,6	(1,7)
Ostatné prevádzkové náklady spolu	18,7	(19,6)	25,5	(21,9)

29 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala podiely v dvoch (2) dcérskych spoločnostiach počas roka 2021: Phibell s,r,o, and KM Ingatlanbérbeadási Kft, z ktorých Phibell s,r,o, bola k 31. decembru 2020 klasifikovaná ako dlhodobý majetok určený na predaj.

Skupina predala podiely v piatich (5) dcérskych spoločnostiach počas roka 2020: Twin City III s. r.o., SPV Vištuk s.r.o., TWENTY House S,à r.l., P14 Sp, z o,o , ktoré boli k 31.12.2019 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj a BUXTON INVEST a,s..

29 Predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)

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

<i>V miliónoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Investičný nehmuteľný majetok v užívaní	40,8	305,9
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	-	4,4
Odložené daňové pohľadávky/(záväzky)	(2,2)	(17,4)
Úvery a pôžičky	(5,1)	(158,7)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	-	(5,3)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	(0,4)	(13,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,8	2,7
Iný prevádzkový kapitál	(0,1)	16,2
Čistá hodnota aktív	33,8	134,5
Zisk z predaja dcérskych spoločností	2,7	(8,6)
Kurzové rozdiely prevedené z komplexného výsledku pri strate kontroly	(1,6)	8,3
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	34,9	134,2
Znížené o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu transakcie	(0,8)	(2,7)
Výnosy z predaja v hotovosti	34,1	131,5

30 Dane z príjmov

Daň z príjmov (náklad) zahŕňa nasledujúce položky:

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Splatná daň	(5,3)	(2,1)
Odložená daň	(94,4)	0,1
Daň z príjmov - úver/(náklad) za dané účtovné obdobie	(99,7)	(2,0)

Zosúladenie očakávaného a skutočného daňového poplatku je uvedené nižšie.

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Zisk/(strata) pred zdanením	388,8	(111,9)
Teoretická daň v platnej sadzbe 19,77 % (2020: 18,43 %)	(76,9)	20,6
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné ani odhadnuteľné na účely zdanenia:		
- Výnosy/(náklady) oslobodené od dane	0,2	(3,0)
- Trvalé zdaniteľné položky	(11,1)	(9,5)
- Zmena odhadu daní z príjmov minulého obdobia	2,6	0,8
- Nevykázané odložené daňové pohľadávky	(15,0)	(10,9)
- Využitie možnosti prevodu predtým nevykázaných daňových strát	0,5	-
Úľava/(náklad) na daň z príjmov za rok	(99,7)	(2,0)

Skupina používa sadzbu 19,77% (2020: 18,43%) ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej dane, ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných v Slovenskej republike vo výške 21 % (2020: 21 %), v Českej republike a Poľsku vo výške 19 % (2020: 19 %), v Maďarsku vo výške 9 % (2020: 9 %), v Nemecku vo výške 16 % (2020: 16 %) a v Spojenom kráľovstve vo výške 19 % (2020: 19 %), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. Trvalé zdaniteľné položky obsahujú najmä nezdaniteľné kurzové rozdiely a úrokové náklady.

30 Dane z príjmov (pokračovanie)

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.

<i>V miliónoch EUR</i>	1.január 2020	Zaúčtované na ťarchu/ (v prospech) úctu ziskov a strát	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do aktív držaných na predaj	31.dec 2020	Zaúčtované na ťarchu/ (v prospech) úctu ziskov a strát	Prevod z aktív držaných na predaj	31.dec 2021
Daňový vplyv odpočítateľných/ (zdaniteľných) dočasných rozdielov								
Investičný nehnuteľný majetok	(132,2)	(4,9)	1,4	7,9	(127,8)	(95,7)	(5,1)	(228,6)
Prenesené daňové straty	1,8	4,9	-	-	6,7	0,9	-	7,6
Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	1,7	-	-	-	1,7	(0,9)	-	0,8
Iné	(0,6)	0,1	-	-	(0,5)	1,3	-	0,8
Čistá odložená daň (záväzok)	(129,3)	0,1	1,4	7,9	(119,9)	(94,4)	(5,1)	(219,4)

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. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka prezentované v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2021 vychádzajú z čistej pozície všetkých konsolidovaných účtovných jednotiek. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok uvedené v tabuľke vyššie zobrazujú čistú pozíciu podľa jednotlivých kategórií dočasných rozdielov a nie sú v súlade prezentáciou podľa právnych subjektov. Skupina očakáva, že sa v podstate celý odložený daňový záväzok uplatní po viac ako 12 mesiacoch od súvahového dňa. Skupina k 31. decembru 2021 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 15,0 mil. EUR vyplývajúcu z daňových strát za rok vo výške 77,0 mil. EUR z dôvodu vysokej pravdepodobnosti nemožnosti využitia týchto daňových strát oproti dostatočnému zdaniteľnému zisku. Platnosť týchto daňových strát uplynie v rokoch 2022 - 2026.

31 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	2021	2020
Bankové úvery a pôžičky – nerealizované	(4,1)	(21,2)
Medzipodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície – nerealizované	7,0	(19,0)
Záväzky z prenájmov	(0,9)	0,9
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	0,4	(0,7)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,5)	(0,3)
Kurzové (straty)/zisky	1,9	(40,3)

32 Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym výkladom a zmenám, ku ktorým môže často dochádzať. Interpretácia týchto právnych predpisov zo strany vedenia, ktorá sa vzťahuje na transakcie a činnosť Skupiny, môže byť spochybnená príslušnými orgánmi. Skupina zahŕňa holdingové spoločnosti registrované v rôznych jurisdikciách. Daňové záväzky Skupiny sú stanovené na základe predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Tento výklad príslušných právnych predpisov môže byť spochybnený, ale vplyv takéhoto spochybnenia sa v súčasnosti nedá spoľahlivo odhadnúť, môže však byť významný pre finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Poznámku 3.

Kapitálové záväzky. Zmluvné záväzky na kúpu, výstavbu alebo zhodnotenie investičného nehnuteľného majetku predstavovali celkom 144,0 milióna EUR k 31. decembru 2021 (k 31. decembru 2020: 271,5 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými pôžičkami (úverové linky: 383,0 milióna EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

33 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 zabezpečiť 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 záväzky voči iným stranám. Skupina vytvára štruktúru úrovní 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 2021:

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	4,4	-	4,4	0,6	3,8	-
Záväzky						
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	3,8	-	3,8	3,8	-	-

33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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	-	
Závazky							
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,7	-	2,7	2,7	-	-	

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 26 bankách (2020: v 30 bankách), ale 94,3 % (2020: 93,8 %) hotovostných zostatkov k 31. decembru 2021 je uložených v 10 (2020: 10) veľkých bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika vzhľadom na hotovostné zostatky v bankách za prijateľné. Analýza podľa úverovej kvality (bankový rating) je uvedená v Poznámke 17.

Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL)

Skupina používa oceňovanie 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 starnutie 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 (obdobia vykazovania) 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 váženého vývoja kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)**

Posúdenie toho, či došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika („SICR“) od prvotného vykázania, 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.

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 úverovo znevýhodnený a opravná položka k úverovým stratám sa tvorí na základe celoživotných očakávaných úverových strát. Ak je finančný nástroj úverovo znevýhodnený, prevedie sa na 3. stupeň, pričom má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe celoživotných očakávaných úverových strát. 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 portfólia. Skupina vykonáva hodnotenie na individuálnom základe vo vzťahu k všetkým pohľadávkam, ktoré sú po lehote splatnosti viac ako 365 dní. Pri určovaní výšky ECL skupina berie do úvahy skutočnosť, či je preverovaná pohľadávka zabezpečená bankovou zárukou/peňažným vkladom alebo nie.

Ak sa posudzovanie vykonáva na portfóliovom základe, Skupina určuje stupeň expozícií a opravné položky k stratám oceňuje na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe charakteristík zdieľaného úverového rizika. Medzi uvažované kľúčové charakteristiky zdieľaného úveru 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 peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina posúdila tieto informácie a keďže je väčšina finančného majetku 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. Manažment zaviedol smernicu, ktorá od spoločností v skupine vyžaduje, aby riadili svoju expozíciu voči kurzovým rizikám v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Subjekty v skupine používajú na riadenie svojho kurzového rizika, ktoré vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaného majetku a záväzkov, forwardové zmluvy uzatvorené s pomocou skupinového oddelenia Treasury. V dôsledku toho Skupina investovala do zabezpečovacích nástrojov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty

33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli devízové kurzy o jednu desatinu nižšie, ako boli počas celého roka končiaceho sa 31. decembra 2021, pričom všetky ostatné premenné by boli konštantné, zisk za rok by bol približne o 38,5 milióna EUR nižší (2020: o 38,2 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 30,4 milióna EUR nižšie (2020: o 30,2 milióna EUR nižšie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená výkyvom bežných úrovní trhových úrokových sadziieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú situáciu a peňažné toky. Úrokové riziko skupiny vyplýva z dlhodobých 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 2021			
Peňažný finančný majetok spolu	275,1	5,6	280,7
Peňažné finančné záväzky spolu	(604,3)	(1 497,6)	(2 101,9)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembru 2021	(329,2)	(1 492,0)	(1 821,2)
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. decembra 2020	(148,6)	(1 039,3)	(1 187,9)

Ak by úrokové sadzby pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) boli o jednu desatinu nižšie, ako boli počas celého roka končiaceho sa 31. decembra 2021, pričom všetky ostatné premenné by ostali konštantné, zisk pred zdanením za rok by bol vyšší približne o 1,7 milióna EUR (2020: vyšší o 1,0 milióna EUR). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo vyššie približne o 1,4 milióna EUR (2020: vyššie o 0,8 milióna EUR).

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 pri vykonávaní svojej stratégie zabezpečenia úrokových sadziieb tieto skutočnosti. 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 štvrtročne predstavenstvo Skupiny. Vedenie priebežne analyzuje expozíciu Skupiny voči úrokovej sadzbe. 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.

(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 uvedené záväzky k 31. decembru 2021 podľa zostatkovej doby 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.

33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2021 je nasledovná:

<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)	488,1	272,0	768,9	390,5	1 919,5
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	51,6	38,1	61,7	18,0	169,4
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 22)	106,8	-	-	-	106,8
Budúce lízingové splátky (Poznámka 9)	10,9	9,2	16,7	51,1	87,9
Čistá pozícia z derivátov (Poznámka 22)	4,9	0,4	1,9	-	7,2
<i>Z toho prírastok hotovosti z derivátov</i>	<i>(48,9)</i>	<i>(20,3)</i>	<i>(63,3)</i>	-	<i>(132,5)</i>
<i>Z toho úbytok hotovosti z derivátov</i>	<i>53,8</i>	<i>20,7</i>	<i>65,2</i>	-	<i>139,7</i>
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	662,3	319,7	849,2	459,6	2 290,8

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2020 je nasledovná:

<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
Budúce lízingové splátky (Poznámka 9)	42,0	10,7	20,3	56,3	129,3
Čistá pozícia z derivátov (Poznámka 21)	2,2	4,1	-	-	6,3
<i>Z toho peňažné príjmy z derivátov</i>	<i>(22,5)</i>	<i>(51,5)</i>	-	-	<i>(73,9)</i>
<i>Z toho úbytok hotovosti z derivátov</i>	<i>24,7</i>	<i>55,5</i>	-	-	<i>80,2</i>
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	428,5	312,0	454,7	394,5	1 589,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky a na základe našej kapacity financovania predstavenstvo zvažilo scenáre peňažných tokov vrátane stresového prípadu a dospelo k záveru, že pri zostavovaní účtovnej závierky je vhodné použiť predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti (pozri tiež Poznámku 2).

34 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.

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:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Vlastné imanie pripadajúce vlastníkom HB Reavis Holding S.A.		1 676,8	1 386,0
Upravené o:			
Pridané: Odložená daň z príjmov, netto (vrátane dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj)	15, 30	220,1	127,8
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedenia		1 896,9	1 513,8

Skupina takisto riadi čistú mieru zadlženosti. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami tretích strán mínus hotovosť a celkové aktíva Skupiny. V súlade s oznámeným zámerom Skupiny zameraným na konsolidáciu časti investičného portfólia Skupiny a perspektívne oddelenie časti jej aktív od Skupiny sa v priebehu roka 2021 zvýšila zadlženosť Skupiny v dôsledku vyššieho podielu aktív generujúcich výnosy na celkových aktívach Skupiny. V súvislosti s tým ukazovateľ čistej zadlženosti predstavoval 41,43 % (2020: 38,23 %). Vedenie Skupiny sa domnieva, že táto pozícia stavia Skupinu do konzervatívnej pozície pri hľadaní nových rozvojových príležitostí.

<i>V miliónoch EUR</i>	31.decembra 2021	31.decembra 2020
Bankové úvery, pôžičky a finančné líziny* mínus hotovosť, vrátane tých, ktoré su klasifikované ako držané na predaj	1 663,7	1 184,1
Celkové aktíva	4 016,0	3 097,1
Pomer čistej zadlženosti	41,43%	38,23%

* Z celkových lízingových záväzkov vykázaných k 31. decembru 2021 predstavuje nula EUR lízingové záväzky týkajúce sa Farringdon West (k 31. decembru 2020: 30,8 mil. EUR).

35 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používanie oceňovacích techník, pre ktoré je k dispozícii dostatok údajov, pričom sa maximálne využívajú zistiteľné vstupy a minimalizuje sa používanie nezistiteľných vstupov. Stupeň podrobnosti zverejnenia závisí od zistiteľnosti použitých vstupov.

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

Nasledujúca tabuľka predstavuje investičný nehnuteľný majetok Skupiny, ktorý sa oceňuje reálnou hodnotou:

<i>V miliónoch EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenie získané at 31.decemberu 2021 (Poznámka 10)	-	-	3 656,8	3 656,8
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenie získané at 31.decemberu 2020 (Poznámka 10)	-	-	2 729,9	2 729,9

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 tesne pred dátumom súvahy, alebo keď nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a vedenie použilo svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Metódy oceňovania pre úroveň 3 sú ďalej opísané v Poznámke 3.

Reálna hodnota nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v segmente Rezidenčné nehnuteľnosti v nižšie uvedenom prehľade tabuľky odhadu reálnej hodnoty, bola stanovená k 1. novembru 2021. Následne boli tieto nehnuteľnosti prevedené do zásob, viac informácií nájdete v Poznámke 2.11 a Poznámke 19.

35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pomocou nezistiteľných vstupných parametrov:

Správa majetku a správa investícií

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2021 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2021	Rozsah 31.12.2020
Slovensko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	109,1	112,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	185-192 6,75% 6,70% - 6,75%	185-193 7,85% 7,85%
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	110,5	102,6	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	210 5,30%	212 5,63%
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	-	26,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	58,02 5,75%
Maloobchodné priestory	Metóda priamej kapitalizácie	330,7	-	Priemerné ročné nájomné / za m ² Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	310 6,32%	- -
Spolu		550,3	241,1			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	481,3	404,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	218-275 4,55-5,50%	245-289 4,44% – 4,65%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	0,1	-		
Spolu		481,3	404,3			
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	9,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	-	93,0 9,5%
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	277,8	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	210 6,0% 5,40%	-
Spolu		277,8	9,4			

35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2021 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2021	Rozsah 31.12.2020
Správa majetku a správa investícií (pokračovanie)						
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Zostatková hodnota	-	17,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	31,4 4,5%
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	278,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	1 059,0 4,10%	- -
Spolu		278,0	17,6			
Nemecko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	388,3	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	26,9 3,30%	- -
Spolu		388,3				
Spolu za segment		1 975,7	672,4			
Realizácia výstavby a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárske priestory, kancelárske priestory/maloobchod	Metóda zostatkovej hodnoty	232,6	115,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	328,9 5,15% - 6,25%	388,1 5,75% - 6,25%
Rezidencie	Metóda zostatkovej hodnoty	73,7	-	Cena v EUR za m ²	4,274 - 4,550	-
Maloobchodné priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	-	269,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	2,2 6,32%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	0,2	-		
Spolu		306,3	385,8			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu (OTHP), t. j. nájomné na otvorenom trhu za každý priestor (nemusí sa rovnať súčasnemu nájomnému) nehnuteľnosti, vrátane príjmov z prenájmu kancelárskych a maloobchodných priestorov, ale vrátane doplnkového príjmu zo skladovania, parkovania, značenia, technológií a iných príjmov, vydelených štvorcovými metrami prenajímateľných kancelárskych, maloobchodných a skladovacích priestorov.

35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2021 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2021	Rozsah 31.12.2020
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	27,0	60,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	60,8 6,0%	112,2 4,3% - 6,25%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0			
Spolu		28,0	61,1			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	321,0	395,9	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	54,4 4,5%	157,1 4,79% - 5,65%
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	144,4	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	215,5 5,50%	- -
Kancelárske priestory	Komparatívna metóda	13,2	12,4	Cena v EUR za m2 pozemku	911 – 1,025	828,0 – 1,025,0
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-		
Spolu		479,6	409,3			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	623,2	583,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1 085,9 4,1% - 4,35%	1 210,7 4,35% - 4,5%
Spolu		623,2	583,6			

35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2021 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2020 (v mil. EUR)	Vstup	Rozsah 31.12.2021	Rozsah 31.12.2020
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	55,4	-	Priemerné ročné nájomné / za m ² Miera kapitalizácie	204 5,75%	
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	-	53,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	-	34,0 5,75%
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	-	265,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	-	216,0 6,0% 5,57%
Total		55,4	318,7			
Nemecko						
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	0,2	-		
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	137,7	246,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	108,1 2,90% - 4,25%	121,0 3,45% - 4,25%
Spolu		137,7	246,4			
Spolu za segment		1 630,2	2 004,9			
Vedľajšie činnosti						
Logistické centrá	Komparatívna metóda	31,0	36,8	Cena v EUR za m ²	2 673,0	2 673,0
Maloobchodné priestory	V obstarávacej cene	4,1	1,4	-		-
HubHub	V obstarávacej cene	15,8	14,4	-		-
Spolu za segment		50,9	52,6			

35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť oceňovania vo vzťahu k rozptylu významných nepozorovateľných vstupov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadzieb a kapitalizačných sadzieb (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 sadzieb. Pozri Poznámku 3 ohľadom kvantitatívnej analýzy citlivosti

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 pozemkovej banky sa používa komparatívna metóda.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely používané znalcami kontroluje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ (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 dosiahnutá pri predaji finančného nástroja v riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu ku dňu ocenenia a je najlepšie preukázaná transakčnou cenou alebo aktívnou kótovanou trhovou cenou. 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.

Závazky vykazované 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 3,84 % p.a. (2020: 3,19 % p.a.). V prípade odhadov reálnych hodnôt úverov a pôžičiek si pozrite Poznámku 21 (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.

36 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 v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát (FVTPL); (b) dlhové nástroje ocenené do ostatného súhrnného zisku (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.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva FVTPL. Všetok ostatný finančný majetok Skupiny sa oceňuje v amortizovanej hodnote, pretože spĺňa obe nasledujúce podmienky a nie je určený ako FVTPL:

- je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať majetok na inkaso zmluvných peňažných tokov a
- zo zmluvných podmienok vyplývajú v stanovených termínoch peňažné toky, ktoré predstavujú výlučne platby istiny a úrokov z nesplatenej istiny.

Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v FVTPL (Poznámka 22).

37 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina emitovala

- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. so sídlom v Poľsku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. so sídlom v Poľsku,
- 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., založenej na Slovensku,
- 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK V s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., založenej na Slovensku,
- 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., založenej na Slovensku
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IX s. r. o., založenej na Slovensku
- 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ II, s. r. o., so sídlom v Českej republike.

Tieto subjekty boli konsolidované, keďže sú v úplnom vlastníctve skupiny, boli účelovo založené pre účely skupiny a skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a odmenám prostredníctvom vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú vydané dlhopisy vo výške 305 miliónov PLN, 265,8 milióna EUR a 1 492 miliardy CZK (Poznámka 21).

38 Udalosti po súvahovom dni

V januári 2022 Skupina dokončila predaj podielov v spoločnostiach INLOGIS IV, s.r.o., INLOGIS V, s.r.o. a INLOGIS VI, s.r.o., ktoré boli k 31. decembru 2021 klasifikované ako držané na predaj, za celkovú sumu 52,8 miliónov EUR.

Po 31. decembri 2021 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 184,1 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 286,1 milióna EUR. Skupina tiež vydala novú tranžu dlhopisov vo výške 11,6 milióna EUR a splatila dlhopisy vo výške 59,9 milióna EUR.

Dňa 24. februára 2022 začala Ruská federácia inváziu do Ukrajinskej republiky. V reakcii na to mnohé jurisdikcie uvalili na Ruskú federáciu a Bieloruskú republiku bezprecedentné hospodárske sankcie. Hoci situácia zostáva veľmi premenlivá a vyhliadky podliehajú mimoriadnej neistote, konflikt aj sankcie voči Rusku budú mať podstatný vplyv na svetové hospodárstvo a finančné trhy. Skupina identifikovala nárast inflácie, narušenie dodávateľských reťazcov, výkyvy kurzov zahraničných mien a úrokových sadzieb ako potenciálne kľúčové faktory ovplyvňujúce výsledky Skupiny.

Hoci sa vplyv situácie nedá presne predpovedať a nie je možné posúdiť všetky možné budúce dôsledky pre Skupinu, Skupina sa domnieva, že jej finančná situácia umožní ustáť súčasné narušenie ekonomického prostredia.

Vedenie bude naďalej monitorovať vývoj a jeho vplyv na Skupinu a jej činnosti, úverové dohody a dlhové zmluvy, ako aj hodnoty a odhady uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke a sprievodných poznámkach.

Po skončení vykazovaného obdobia nenastali žiadne iné významné udalosti, ktoré by mali vplyv na pochopenie tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky.