



CEETA a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA
ku konsolidovanej účtovnej závierke

2013

OBSAH KONSOLIDOVANEJ VÝROČNEJ SPRÁVY

Základné údaje o Spoločnosti.....	3
História Skupiny.....	4
Údaje o predmete činnosti.....	4
Vlastnícka a organizačná štruktúra Skupiny.....	4
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov Spoločnosti v účtovnom období.....	5
Vývoj činnosti, finančná situácia Skupiny a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania	7
Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti Skupiny a o stave jej majetku a záväzkov.....	9
Ciele a metódy riadenia rizík Skupiny.....	9
Vyhlásenie o správe a riadení Skupiny.....	11
Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.....	13
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov.....	13
Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti	13

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora o overení konsolidovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2013
2. Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci 31. decembra 2013
 - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013
 - Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembra 2013
 - Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia za rok končiaci 31. decembra 2013
 - Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2013
 - Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci 31. decembra 2013
3. Dodatok správy audítora o overení súladu konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	CEETA a. s.
Sídlo Spoločnosti:	Dvořákovo nábřeží 10 Bratislava 811 02
IČO:	45 971 528
Deň zápisu:	21. decembra 2010
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	35 652 400,- EUR
	Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 5175/B

(ďalej len „Spoločnosť“)

Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť spĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 11 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť za rok 2013 povinne zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS v znení prijatom Európskou úniou. Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2013 obsahuje účtovnú závierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina").

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti je dostupná na adrese: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava.

Skupina sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky koncernu J&T Real Estate Holding. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu J&T Real Estate Holding zostavuje spoločnosť J&T Real Estate Holding, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava.

Priemerný počet zamestnancov Skupiny v roku 2013 bol 2, z toho 1 vedúci zamestnanec (v roku 2012 to boli rovnako 2 zamestnanci, z toho 1 vedúci zamestnanec).

Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie bolo k 31. decembru 2013 zahrnutých sedem spoločností. Všetky spoločnosti, konsolidované metódou úplnej konsolidácie, zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2013.

Zoznam spoločností v rámci Skupiny bol k 31. decembru 2013 nasledovný:

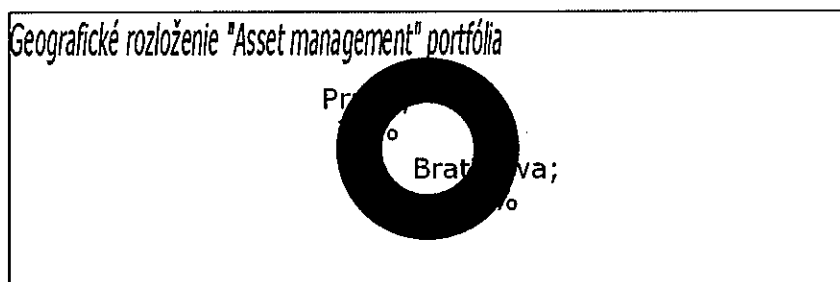
Spoločnosť	Krajina registrácie	Metóda konsolidácie	Podiel skupiny
CEETA a. s.	Slovensko	úplná	100%
Night sky, s.r.o.	Slovensko	úplná	100%
CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING	Luxembursko	úplná	100%
Pribinova 25, s.r.o.	Slovensko	úplná	100%
Bea Development, a.s.	Česká republika	úplná	100%
Bratislavské nábřeží, s.r.o.	Slovensko	úplná	100%
Prosek Point s.r.o.	Česká republika	úplná	100%

HISTÓRIA SKUPINY

Spoločnosť CEETA a. s. bola v založená 2. decembra 2010 s cieľom získať portfólio veľmi kvalitných administratívnych budov na Slovensku a v Českej republike zaistujúcich stabilný a diverzifikovaný príjem. Prostredníctvom svojej luxemburskej dcérskej spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING nadobudla Spoločnosť v rokoch 2011 a 2012 100%-né podiely v štyroch projektových spoločnostiach: Pribinova 25, s.r.o., Bratislavské nábrežie, s.r.o., Prosek Point s.r.o., Bea Development, a.s., pričom každá z nich vlastní jednu kancelársku nehnuteľnosť v Prahe či Bratislave.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je investovanie do kancelárskych budov nepriamo prostredníctvom dcérskejších spoločností. Spoločnosť je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach v Skupine. Medzi hlavné činnosti Spoločnosti a jej dcérskejších spoločností (ďalej nazývaných „Skupina“) patrí prenájom vlastných nehnuteľností. Skupina pôsobí výhradne na českom a slovenskom trhu, kde vlastní a spravuje štyri exkluzívne kancelárske budovy s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 92 000 m². Skupina sa nezaobera developerskou činnosťou. Skupina poskytuje správu majetku, tzv. "asset management" portfólio, a ostatné služby nakupuje od odvetvových špecialistov.



VLASTNÍCKA A ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA SKUPINY

Počet akcií: 90 950 kmeňové, listinné, akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 392 EUR (2012: 1 000 EUR)

Dňa 17. mája 2013 rozhodlo valné zhromaždenie Spoločnosti o znížení základného imania o 55 297 600 EUR na celkovú sumu 35 652 400 EUR. Zníženie základného imania bolo do Obchodného registra zapísané 21. septembra 2013 a záväzok voči akcionárom bol splatený v plnom rozsahu.

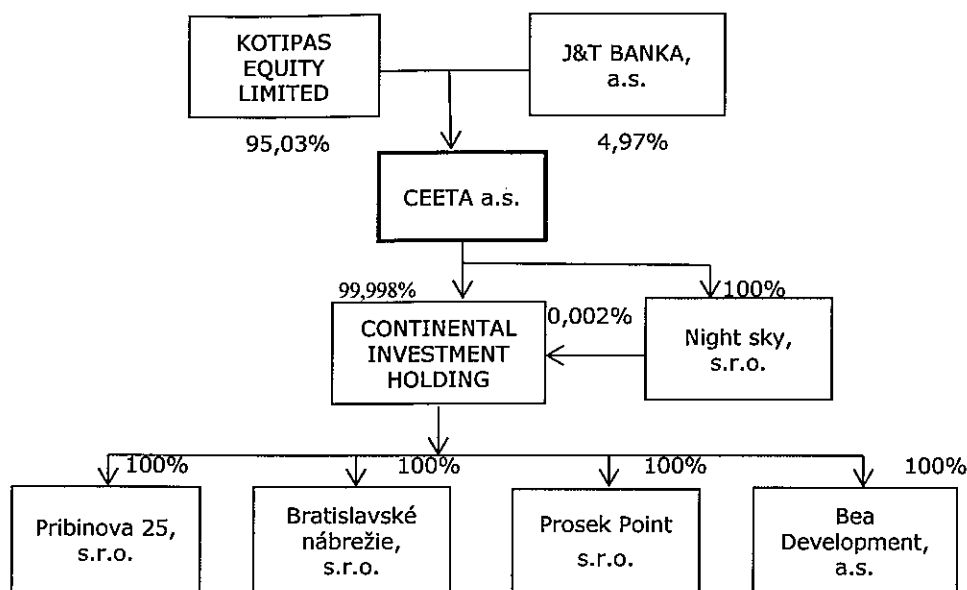
Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2013 nasledovná:

	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
KOTIPAS EQUITY LIMITED	33 880 952	95,03	95,03
J & T BANKA, a.s.	1 771 448	4,97	4,97
Spolu	35 652 400	100	100

Podiel akcionárov na hlasovacích právach zodpovedá podielu akcionárov na základnom imaní Spoločnosti. Väčšinovým akcionárom Spoločnosti je spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED so sídlom Akropoleos, 59-61 SAVVIDES CENTER, 1st floor, Flat/Office 102, 2012 Nikózia, Cypruská republika. Jediným akcionárom spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED je Ing. Roman Korbačka, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva a jediným členom štatutárneho orgánu Spoločnosti, a ktorý tak vykonáva kontrolu nad Spoločnosťou.

K 31. decembru 2013 neboli emitované cenné papiere, ktorých majitelia by disponovali osobitnými právami kontroly nad Spoločnosťou a taktiež nie sú obmedzené hlasovacie práva.

Vlastnícka a organizačná štruktúra Skupiny k 31. decembru 2013



**ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV
SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ**

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie. Riadiacim orgánom Spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom Spoločnosti je dozorná rada.

Predstavenstvo Spoločnosti

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát.

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo má jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením Spoločnosti. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je päť rokov.

Jediným členom predstavenstva Spoločnosti je Ing. Roman Korbačka. Pracovná kontaktná adresa jediného člena predstavenstva Spoločnosti je Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná a podpisuje predseda predstavenstva samostatne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa uskutočňuje tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu pripojí podpisujúci svoj podpis.

Opis právomoci predstavenstva:

Predseda predstavenstva ako štatutárny orgán má kompetencie vyhradené Obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemá. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci predsedu predstavenstva patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

Dozorná rada Spoločnosti

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. V prípadoch uvedených v § 196a Obchodného zákonníka dáva predchádzajúci súhlas predstavenstvu k uzavretiu príslušných zmlúv. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie.

Dozorná rada má troch členov. Funkčné obdobie členov dozornej rady je päť rokov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Ak má Spoločnosť v čase voľby viac ako päťdesiat zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere, dve tretiny členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu volia a odvolávajú zamestnanci Spoločnosti. Predsedu dozornej rady vymenuje spomedzi členov dozornej rady. Dozorná rada udeľuje predchádzajúci súhlas v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách Spoločnosti.

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich osôb:

- (i) Ing. Ivan Gallo, člen dozornej rady;

Helenenstrasse 92/2/3
Baden 2500
Rakúska republika

- (ii) Ing. Jana Filipová, člen dozornej rady;

Malinovského 228/6
Želovce 991 06
Slovenská republika

- (iii) Pavol Kukura, člen dozornej rady;

Karpatská 20
Stupava 900 31
Slovenská republika

Pracovná kontaktná adresa všetkých členov dozornej rady je Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Výbor pre audit

Spoločnosť nemá zatiaľ zriadený výbor pre audit. Činnosti výboru pre audit vykonávajú členovia dozornej rady Spoločnosti v zložení:

- (i) Ing. Ivan Gallo, člen dozornej rady;

Heleneustrasse 92/2/3
Baden 2500
Rakúska republika

(ii) Ing. Jana Filipová, člen dozornej rady;

Malinovského 228/6
Želovce 991 06
Slovenská republika

Výbor pre audit predložil k 30. septembru 2013 správu a odporúčanie na schválenie audítora na výkon auditu pre spoločnosť.

Výbor pre audit odporučil, aby predstavenstvo spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu na schválenie audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 31 348 238, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, licencia SKAU č. 96 na vykonanie auditu riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti k 31. decembru 2013 v zmysle zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou a audítorm.

Spoločnosť nemá zriadené žiadne iné výbory pri predstavenstve, dozornej rade a ani iných orgánoch spoločnosti.

Činnosť valného zhromaždenia Spoločnosti

V priebehu účtovného obdobia 2013 sa konali dve zasadnutia valného zhromaždenia. Dňa 17. mája 2013 sa konalo mimoriadne zasadnutie valného zhromaždenia, ktorého programom bolo prerokovanie a schválenie konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti za rok 2012, zníženie základného imania a následná zmena stanov Spoločnosti. Zo zasadnutia mimoriadneho valného zhromaždenia bola spísaná notárska zápisnica. Dňa 23. decembra 2013 sa konalo riadne zasadnutie valného zhromaždenia Spoločnosti, na ktorom bola prednesená správa predstavenstva o výsledkoch podnikateľskej činnosti Spoločnosti a stave jej majetku za rok 2012. Zároveň bola jednotlivými uzneseniami schválená riadna účtovná závierka Spoločnosti za rok 2012, návrh na prevedenie straty z hospodárenia za rok 2012 na účet Neuhradená strata z minulých rokov a schválila sa audítorská spoločnosť na rok 2013.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SKUPINY A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Hlavnou obchodnou činnosťou Spoločnosti je investovanie do kancelárskych budov nepriamo prostredníctvom dcérskych spoločností v rámci konsolidačného celku Skupiny. Trhová hodnota investícií v nehnuteľnostiach bola za rok 2013 určená spoločnosťou Jones Lang LaSalle vo výške 222 mil. EUR. Skupina emitenta sa nezaobera developerskou činnosťou. Pre podrobnosti o hlavnej činnosti Skupiny viď časť „Údaje o predmete činnosti“.

Významné zmeny v majetku Skupiny

Skupina v priebehu roka 2013 neobstarala žiadnu investíciu. Skupina poskytla krátkodobú pôžičku svojmu akcionárovi, spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED vo výške 21 551 310 EUR. Táto pôžička bola dňa 18. decembra 2013 započítaná so záväzkom vyplývajúcim zo zníženia základného imania. K 31. decembru 2013 eviduje Skupina jednu poskytnutú krátkodobú pôžičku tretej strane vo výške istiny 6 140 000 EUR.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Skupiny

CEETA a. s. pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov. V roku 2013 boli uskutočnené nasledovné emisie dlhopisov:

Konsolidovaná výročná správa CEETA a. s. za rok 2013

- Dňa 20. júna 2013 uskutočnila Spoločnosť emisiu dlhopisov CEETA 6,5/2016 v hodnote 30 miliónov EUR (30 000 kusov dlhopisov s nominálnou hodnotou 1 000 EUR) so splatnosťou 20. júna 2016 s pevnou úrokovou sadzbou 6,5% p.a. a polročnou výplatom kupónu.
- Dňa 18. decembra 2013 uskutočnila Spoločnosť emisiu dlhopisov v hodnote 38 miliónov EUR (38 000 kusov dlhopisov s nominálnou hodnotou 1 000 EUR) so splatnosťou 18. decembra 2017 s variabilnou úrokovou sadzbou vo výške 6M EURIBOR + 5,80% p.a. a polročnou výplatom kupónu.

Emitované cenné papiere boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Dňa 29. novembra 2013 uzavrela Spoločnosť s Poštovou Bankou, a.s. (PABK) Zmluvu o vystavení vlastnej zmenky (pričom pôvodná zmluva bola uzavretá ešte v roku 2012), na základe ktorej poskytla PABK Spoločnosti finančné prostriedky vo výške 28 900 000 EUR s úrokom 9% p.a. a Spoločnosť vystavila vlastnú zmenku, na základe ktorej sa zaviazala zaplatiť PABK dňa 20. decembra 2013. Zmenka bola dňa 18. decembra 2013 v plnej výške splatená.

Zníženie základného imania Spoločnosti

Dňa 17. mája 2013 rozhodlo valné zhromaždenie spoločnosti CEETA, a. s. o znížení základného imania o 55 297 600 EUR na celkovú sumu 35 652 400 EUR. Závazok voči akcionárom z titulu zníženia základného imania bol splatený v plnom rozsahu najmä z externých zdrojov získaných emisiou dlhopisov. Viac informácií je uvedených v časti „Vlastnícka a organizačná štruktúra Spoločnosti“.

Finančná situácia Skupiny

Skupina vytvorila za rok 2013 čistý zisk 4,24 mil. EUR a v porovnaní s minulým rokom tak dosiahla takmer 7 násobný nárast zisku, pričom sa jedná o čistý zisk pripadajúci osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti. Vlastné imanie kleslo o 53,1 mil. EUR na 52,8 mil. EUR a jeho výnosnosť meraná ukazovateľom ROE (Return on Equity) dosiahla 8,03%. Konsolidovaná hodnota majetku medziročne klesla o 10,62% na 243 mil. EUR. Za medziročným poklesom bilančnej sumy stojí predovšetkým úhrada pohľadávok z úverov, ako aj skutočnosť, že v účtovnom období 2013 Skupina neobstarala žiadnu novú spoločnosť.

Celkové záväzky Skupiny k 31. decembru 2013 dosiahli úroveň 190,4 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 14,53%. Najvýraznejšou mierou sa na výške záväzkov odrazili prijaté úvery a pôžičky a emitovanie dlhopisov.

Vybrané finančné výsledky

v tis. EUR	2013	2012
Aktíva celkom	243 266	272 157
Dlhodobý hmotný majetok	1 454	1 665
Dlhodobý nehmotný majetok	1 114	2 046
Investície v nehnuteľnostiach	222 145	224 851
Ostatný dlhodobý majetok	30	5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7 235	8 266
Poskytnuté úvery	6 209	29 054
Ostatný krátkodobý finančný majetok a pohľadávky	3 054	2 554
Ostatný majetok	1 897	1 937
Zásoby	128	1 779
Pasíva celkom	243 266	272 157
Vlastné imanie	52 825	105 882
Emitované dlhopisy	66 980	-
Prijaté úvery a pôžičky dlhodobé	97 967	68 360
Prijaté úvery a pôžičky krátkodobé	5 598	74 580
Ostatné záväzky	19 896	23 335

Výnosy a náklady		
Úrokové výnosy	3 388	169
Úrokové náklady	-7 453	-6 366
Tržby z prenájmu	14 316	12 368
Ostatné výnosy	1 046	1 629
Prevádzkové náklady	-5 088	-6 739
Prevádzkový zisk	12 767	10 621
Zisk po zdanení za obdobie	4 240	637
Ukazovatele		
ROA	4,81%	2,57%
ROE	8,03%	0,60%

ROA - Rentabilita celkového kapitálu = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

ROE - Rentabilita vlastného kapitálu = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SKUPINY A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

V priebehu účtovného obdobia 2013 pokračovala Skupina vo svojich aktivitách, hlavnou obchodnou činnosťou bol prenájom vlastných nehnuteľností.

V nasledujúcom účtovnom období si Skupina stanovila za cieľ maximálne zhodnocovať vložené peňažné prostriedky akcionárov a dosiahnuť vyrovnané hospodárenie.

Viac informácií je uvedených v časti „Vývoj činnosti, finančná situácia skupiny a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania“.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZÍK SKUPINY

V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu čelí Skupina viacerým rizikám typickým pre realitný trh. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom trhového nájomného alebo dopytu po prenájme nehnuteľností ako aj závislosť emitenta na prenájme nehnuteľností a s tým spojené riziko zníženia kredibility nájomcov, predčasného ukončenia nájmu, alebo nízkej likvidity trhu s nehnuteľnosťami. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru vedenia Spoločnosti mohli významne ovplyvniť podnikanie Skupiny, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci. Ďalšie riziká a neistoty, vrátane tých, o ktorých Skupina v súčasnej dobe nevie, alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jej podnikanie, finančnú situáciu alebo výsledky hospodárenia.

(a) Finančné riziká

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môže viesť k finančným stratám. Kreditné riziko je riadené na úrovni Skupiny. Skupina je vystavená kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám.

Bonita dlžníka je posudzovaná individuálne a pre významné nájomné zmluvy sú vyžadované záruky vo forme kaucii či bankových záruk vo výške niekoľkých mesačných nájmov. Platby za služby spojené s nájmom sa všeobecne vykonávajú vo forme záloh, čím dochádza k zníženiu rizika nezaplatených pohľadávok. Pred poskytnutím úveru (pôžičky) sa ohodnotí bonita dlžníka a

posúdenie rizika, a zvažuje sa potreba zabezpečenia. Významné porušenie záväzkov dlžníkmi Skupiny by mohlo negatívne ovplyvniť schopnosť Skupiny plniť záväzky z vydaných dlhopisov.

Riziko likvidity

Riziko likvidity zahŕňa riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzby, splácať včas svoje záväzky a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Skupina používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaných a aktuálnych peňažných tokov (angl. cash flow) tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Napriek všetkým opatreniam môže toto riziko nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny.

Riziko menových kurzov

Prevažná časť tržieb a nákladov Skupiny je primárne realizovaná v mene euro. Skupina je vystavená riziku menových kurzov v súvislosti s predajom, nákupom a financovaním, ktoré je denominované v inej mene ako v mene euro, prevažne v českých korunách. Skupina znižuje toto riziko uzatváraním menových zaistovacích transakcií (hedgingu). Na úrovni Skupiny sú všeobecne záväzky denominované v mene, v ktorej sú denominované aktivity generujúce príslušný cash flow financované týmito záväzkami. To zaisťuje prirodzené ekonomické zabezpečenie bez použitia menového zaistenia. Úroky z úverov (pôžičiek) sú denominované v mene týchto úverov (pôžičiek). Nemožno však vylúčiť, že sa opatrenia na zamedzenie menového rizika ukážu ako nedostatočné a nezabránia potenciálnemu negatívne vplyvu na výsledky hospodárenia Skupiny.

Riziko úrokovej sadzby

Nestabilita úrokových sadzieb môže mať priamy vplyv na hodnotu úrokových výnosových aktív a úročených záväzkov Skupiny. Úverové portfólio Skupiny je zložené najmä z dlhodobých bankových úverov s pohyblivou úrokovou sadzbou založenou na príslušných referenčných sadzbách alebo s pevnou úrokovou sadzbou, ktorú nestabilita úrokovej sadzby ovplyvní pri prípadnom refinancovaní. Opatrenia na zamedzenie rizika úrokovej sadzby sa môžu ukázať ako nedostatočné a ich prípadné zlyhanie by mohlo mať negatívny vplyv na výsledky hospodárenia Skupiny.

Cenové riziko

Výsledky hospodárenia Skupiny sú závislé najmä na trhovej výške nájomného. Ak by bola skupina nútená znižovať nájomné z dôvodu trhového zníženia cenovej hladiny nájmov, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na výsledky hospodárenia Skupiny, vrátane vplyvu na trhovú hodnotu jej nehnuteľností.

(b) Prevádzkové a ostatné riziká

Skupina emitenta na domácom realitnom trhu čelí významnej konkurencii a každá nová investícia jej konkurentov alebo vstup nových konkurentov na trh môže Skupinu emitenta negatívne ovplyvniť.

Strata kľúčových osôb, ktoré sa podieľajú na vytváraní a realizácii stratégií Skupiny, by negatívne ovplyvnila podnikanie Skupiny, jej výsledky hospodárenia a finančnú situáciu. Skupina čelí riziku úniku informácií zo strany zamestnancov, ktorí sa podieľajú na príprave jej stratégie. Skupina vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb a to aj napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore.

Výsledky hospodárenia Skupiny sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti nehnuteľností v ich vlastníctve takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles

dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny.

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami administratívnych priestorov vo vlastníctve Skupiny zväčša upravujú následky prípadov porušenia nájomnej zmluvy alebo spôsob predčasného skončenia. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé nájmy a ich prípadné predčasné ukončenie zo strany významného nájomcu, ktorého sa nepodarí nahradiť v primeranom čase, by mohlo mať podstatný vplyv na výsledky hospodárenia Skupiny.

Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa pomoci neúmerne zadlženým členom EÚ vystavuje členské aj nečlenské krajiny Eurozóny riziku spojenému so stratégiou pomôcť príliš zadlženým štátom Eurozóny. V prípade neschopnosti niektorých štátov EÚ splácať pôžičky z Európskeho (finančného) stabilizačného mechanizmu a s tým súvisiacej potreby finančnej výpomoci zo strany ostatných členských štátov EÚ môže dôjsť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike a v Českej republike a tiež v ostatných štátoch EÚ, od ktorých sú tieto krajiny obchodne závislé. Nepriaznivé makroekonomické podmienky môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny.

Spoločnosti v Skupine majú uzatvorené majetkové poistenie svojich najdôležitejších aktív. Spoločnosť však nemôže zaručiť, že náklady spojené s prípadnými živelnými či inými nepredvídateľnými udalosťami (napríklad požiarom, búrkou, povodňou, záplavou, víchricou, krupobitím, a pod.) nebudú mať negatívny dopad na majetok Skupiny a jej hospodársku a finančnú situáciu, vzhľadom na to, že poistenie neposkytuje plné krytie všetkých rizík súvisiacich s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Skupiny.

Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností dlhodobou aktivitou vyznačujúcou sa nízkou likviditou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností.

Exkluzivita lokality má výrazný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti a výšku nájomného, pričom akákoľvek zmena preferencií na trhu môže negatívne ovplyvniť obsadenosť nehnuteľností Skupiny. Dlhodobá nízka obsadenosť nehnuteľnosti alebo nedosiahnutie plánovanej výšky nájomného môže dlhodobo negatívne ovplyvniť výnosnosť daného projektu a tým aj hospodársku situáciu Skupiny.

Zmenou v akcionárskej štruktúre môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie Skupiny a tým aj možnej zmene výsledkov hospodárenia a schopnosti plniť svoje záväzky.

Prípadná snaha refinancovať dlhopisy za účelom ich splatenia prostredníctvom externých zdrojov financovania bude závisieť od situácie na finančných trhoch a finančnej kondícii Skupiny v čase potreby refinancovania. Významné zhoršenie podmienok na trhu s bankovým financovaním alebo na kapitálovom trhu v čase, kedy Spoločnosť alebo spoločnosti zo skupiny budú žiadať o nové financovanie by mohlo mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny splniť si svoje záväzky z dlhopisov. S využitím cudzích zdrojov financovania je ďalej spojený nielen obmedzenejší prístup k novým zdrojom financovania, ale taktiež znížená flexibilita v rozhodovaní manažmentu plynúca z rôznych ustanovení v zmluvách o úvere. Uvedené môže mať negatívny dopad na schopnosť Skupiny splniť si svoje záväzky z dlhopisov.

Vzhľadom na povahu a oblasť podnikania Skupiny nie je možné vylúčiť prípadné súdne spory. Skupina čelí riziku z prípadných prehratých súdnych sporov alebo šikanózných návrhov na vyhlásenie konkurzu, ktoré môže obmedziť dispozíciu s jej majetkom a v konečnom dôsledku môžu mať negatívny dopad na jej finančnú situáciu a schopnosť splácať svoje záväzky.

Skupina emitenta čelí rôznym meteorologickým, geologickým či iným javom, ktoré by mohli narušiť prevádzku jej nehnuteľností.

VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SKUPINY

Kódex správy a riadenia

Skupina sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Skupina sa v čase vyhotovenia Výročnej správy neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do určitej miery prekrývajú s

požiadavkami kladenými na správu a riadenie Skupiny ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Skupina niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu vyhotovenia Výročnej správy fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Skupina pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, ani podľa Kódexu správy a riadenia spoločností zatiaľ pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Skupina pre účely tejto Výročnej správy vyššie uvedené vyhlásenie, že pri svojej správe a riadení nedodržiava pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

Vedenie Skupiny sa riadi pri správe a riadení Skupiny prospektom emitenta cenných papierov (ďalej aj „Prospekt“) v zmysle zákona o cenných papieroch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <http://www.ceeta.eu>.

Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Skupina sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy Slovenskej republiky.

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík

Vzťah ovládania Skupiny akcionármi skupiny je založený výhradne na báze vlastníctva obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Skupiny a vykonáva dohľad nad riadením predstavenstva Spoločnosti. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov. Osobitné opatrenia nad ich rámec Spoločnosť neprijala.

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšší orgán Spoločnosti. Valného zhromaždenia sa zúčastňujú akcionári Spoločnosti; konkrétne valné zhromaždenie pozostáva zo všetkých prítomných akcionárov. Valné zhromaždenie zvoláva predstavenstvo najmenej raz za rok v lehote do 6 mesiacov po uplynutí účtovného obdobia. Právomoci valného zhromaždenia vyplývajú z príslušných právnych predpisov (najmä Obchodný zákonník) a stanov Spoločnosti (čl. XIV).

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

- a) zmena stanov,
- b) rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie podľa § 210 Obchodného zákonníka a vydanie prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov,
- c) voľba a odvolanie členov predstavenstva Spoločnosti a určenie, ktorý z členov predstavenstva je jeho predsedom,
- d) voľba a odvolanie členov dozornej rady Spoločnosti, voľba a odvolanie členov výboru pre audit,
- e) schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém,
- f) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako zaknihované cenné papiere na listinné cenné papiere a naopak,
- g) rozhodnutie o zrušení Spoločnosti a o zmene právnej formy,
- h) rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami Spoločnosti na burze a rozhodnutie o tom, že Spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou Spoločnosťou,
- i) rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku,
- j) rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré tieto stanovky alebo zákon zverujú do pôsobnosti valného zhromaždenia, alebo rozhodovanie o ktorých si do svojej pôsobnosti valné zhromaždenie vyhradí.

Rozhodnutia valného zhromaždenia sa prijímajú vo forme uznesení. Na rozhodnutie valného zhromaždenia o zmene práv spojených s niektorým druhom akcií a o obmedzení prevoditeľnosti akcií na meno sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka vyžaduje aj súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov akcionárov, ktorí vlastnia tieto akcie.

Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania, vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, zrušení

Spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu prítomných hlasov a musí sa o ňom vyhotoviť notárska zápisnica. Dvojtretinovú väčšinu hlasov prítomných akcionárov sa podľa Obchodného zákonníka vyžaduje aj na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia o skončení obchodovania na burze s akciami Spoločnosti a rozhodnutia valného zhromaždenia, že Spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou Spoločnosťou a stáva sa súkromnou akciovou Spoločnosťou. V ostatných záležitostiach rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou prítomných hlasov, ak zákon neustanovuje inak.

Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

Práva akcionárov sú určené právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti (najmä čl. VIII).

Základnými právami akcionárov sú právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti, na zisku Spoločnosti a na likvidačnom zostatku Spoločnosti.

Právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti akcionári uplatňujú svojou účasťou na valnom zhromaždení (osobne alebo v zastúpení). Akcionár má právo hlasovať na valnom zhromaždení, požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí Spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných Spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia a uplatňovať na ňom návrhy. Ak predstavenstvo nie je schopné poskytnúť akcionárovi na valnom zhromaždení úplnú informáciu alebo ak o to akcionár na valnom zhromaždení požiada, je predstavenstvo povinné poskytnúť ich akcionárovi písomne najneskôr do 15 dní od konania valného zhromaždenia.

Ostatné doplňujúce údaje

K 31. decembru 2013 neboli emitované cenné papiere, ktorého majitelia by disponovali osobitnými právami kontroly nad Spoločnosťou a taktiež nie sú obmedzené hlasovacie práva.

Opis práv majiteľov cenných papierov sa nachádza v prospektoch cenných papierov, ktoré sú zverejnené na internetovej stránke Spoločnosti www.ceeta.eu.

K 31. decembru 2013 nie sú Spoločnosti známe dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Vedenie Skupiny neidentifikovalo žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa konsolidovaná účtovná závierka Skupiny zostavuje a dňom zostavenia konsolidovanej výročnej správy, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Skupiny, prípadne na celkovú finančnú situáciu Skupiny za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV

Skupina v roku 2013 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Činnosť Skupiny nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Skupina zamestnávala v roku 2013 rovnako ako predchádzajúcim roku 2012 v priemere 1 zamestnanca a nemá negatívny vplyv na zamestnanosť.

Skupina nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto konsolidovanej výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté.

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Ing. Roman Korbačka, predseda predstavenstva Spoločnosti týmto vyhlasuje, že konsolidovaná účtovná závierka a konsolidovaná výročná správa Skupiny za rok končiaci 31. decembra 2013 boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Skupiny. Konsolidovaná výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Skupiny s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave dňa 24. septembra 2014



.....
Ing. Roman Korbačka
Predseda predstavenstva
CEETA a. s.

Prílohy



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P.O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti CEETA a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CEETA a.s. a jej dcérskych spoločností („skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013, konsolidované výkazy ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2013, ako aj poznámky obsahujúce súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.



Názor

Podľa nášho názoru konsolidovaná účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2013, jej konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

29. apríla 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083

**CEETA a.s.
a dcérske spoločnosti**

**Konsolidovaná účtovná závierka
za rok končiaci 31. decembra 2013**

zostavená v súlade
s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva (IFRS)
v znení prijatom EÚ

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za rok končiaci sa 31. decembra 2013

v tis. eur	Bod	2013	2012
Tržby z prenájmu	6	14 316	12 368
Ostatné výnosy	7	1 046	1 629
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom		15 362	13 997
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti		262	161
Zisk/(strata) z kurzových rozdielov z prevádzkovej činnosti		6 568	-50
Zisk/(strata) z preccnenia investícií v nehnuteľnostiach	3	-4 337	4 866
Strata z predaja pozemkov, budov a zariadení a investícií v nehnuteľnostiach	8	-	-1 614
Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností	9	-2 066	-3 244
Odpsy a amortizácia	10	-346	-398
Osobné náklady	11	-163	-149
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	12	-672	-3 000
Záporný goodwill	12	-	2 612
Ostatné straty zo zníženia hodnoty		-28	-13
Ostatné prevádzkové náklady	13	-1 813	-2 547
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom		- 5 088	-6 739
Zisk z prevádzkovej činnosti		12 767	10 621
Úrokové výnosy	14	3 388	169
Úrokové náklady	14	-7 453	-6 366
Strata z kurzových rozdielov		-3 772	-735
Zisk/(strata) z finančných záväzkov	15	-613	74
Finančné výnosy (náklady), netto		-8 450	-6 858
Zisk pred zdanením		4 317	3 763
Daň z príjmu	16	-77	-3 126
Zisk po zdanení za obdobie		4 240	637
Pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom ímaní materskej spoločnosti		4 240	637
- nekontrolný podiel		-	-

Poznámky uvedené na stranách 8 až 61 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia
za rok končiaci sa 31. decembra 2013

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Zisk po zdanení za obdobie	4 240	637
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení		
<i>Položky s následnou reklasifikáciou do výsledku hospodárenia:</i>		
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-1 999	-64
Ostatné súčasti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení	-1 999	-64
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie	2 241	573
Pripadajúci na:		
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	2 241	573
- nekontrolný podiel	-	-
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie, celkom	2 241	573

Poznámky uvedené na stranách 8 až 61 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Prehľad výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia podľa jednotlivých segmentov je v bode 4 – Informácie o prevádzkových segmentoch.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii
k 31. decembru 2013

v tis. eur

	Bod	31. december 2013	31. december 2012
Majetok			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	17	1 114	2 046
Pozemky, budovy a zariadenia	18	1 454	1 665
Investície v nehnuteľnostiach	19	222 145	224 851
Ostatný majetok	25	30	5
Dlhodobý majetok celkom		224 743	228 567
Zásoby	23	128	1 779
Pohľadávky z obchodného styku	20	2 877	1 913
Poskytnuté úvery	21	6 209	29 054
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	6 640	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	24	595	571
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu		64	70
Ostatný finančný majetok	26	113	571
Ostatný majetok	25	1 897	1 937
Krátkodobý majetok celkom		18 523	43 590
Majetok celkom		243 266	272 157
Vlastné imanie			
Základné imanie		35 652	90 950
Fondy		16 169	18 141
Nerozdelený zisk/(strata)		1 004	-3 209
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	27	52 825	105 882
Nekontrolný podiel		-	-
Vlastné imanie celkom		52 825	105 882
Závazky			
Prijaté úvery a pôžičky	28	97 967	68 360
Emitované dlhopisy	29	66 701	-
Závazky z obchodného styku	30	322	645
Ostatné finančné záväzky	31	828	1 154
Ostatné záväzky	32	828	227
Odložený daňový záväzok	22	13 389	13 632
Dlhodobé záväzky celkom		180 035	84 018
Prijaté úvery a pôžičky	28	5 598	74 580
Emitované dlhopisy	29	279	-
Závazky z obchodného styku	30	1 384	1 850
Závazky zo splatnej dane z príjmu		-	14
Ostatné finančné záväzky	31	1 599	2 983
Ostatné záväzky	32	1 546	2 830
Krátkodobé záväzky celkom		10 406	82 257
Závazky celkom		190 441	166 275
Vlastné imanie a záväzky celkom		243 266	272 157

Poznámky uvedené na stranách 8 až 61 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní
za rok končiaci sa 31. decembra 2013

v tis. eur

Zostatok k 1. januáru 2013

Celkový súhrnný výsledok za obdobie
Zisk bežného účtovného obdobia

Ostatné súčasťi súhrnného výsledku, po zdanení
Fond z prepočtu cudzích mien
Ostatné súčasťi súhrnného výsledku celkom
Celkový súhrnný výsledok za obdobie

Transakcie s vlastníckmi, účtované priamo do vlastného imania

Pridel do zákonného rezervného fondu
Zníženie základného imania
Celkové transakcie s vlastníckmi
Zostatok k 31. decembru 2013

Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Fond z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk/(strata) vlastnom imaní materskej spoločnosti	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	Nekontrolovaný podiel	Celkom
90 950	18 188	-47	-3 209	105 882	-	105 882
-	-	-	4 240	4 240	-	4 240
-	-	-1 999	-	-1 999	-	-1 999
-	-	-1 999	-	-1 999	-	-1 999
-	-	-1 999	4 240	2 241	-	2 241
-	27	-	-27	-	-	-
-55 298	-	-	-	-55 298	-	-55 298
-55 298	27	-	-27	-55 298	-	-55 298
35 652	18 215	-2 046	1 004	52 825	-	52 825

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní
za rok končiaci sn 31. decembra 2012

v tis. eur

	Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Fond z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk/ (strata)	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2012	20 925	4 183	17	-3 846	21 279	-	21 279
Celkový súhrnný výsledok za obdobie Zisk bežného účtovného obdobia	-	-	-	637	637	-	637
Ostatné súčasťi súhrnného výsledku, po zdanení Fond z prepočtu cudzích mien	-	-	-64	-	-64	-	-64
Ostatné súčasťi súhrnného výsledku, celkom	-	-	-64	-	-64	-	-64
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	-	-	-64	637	573	-	573
Transakcie s vlastníckmi, účtované priamo do vlastného imania Prídel do zákonného rezervného fondu Zvýšenie základného imania	-	14 005	-	-	14 005	-	14 005
Celkové transakcie s vlastníckmi	70 025	-	-	-	70 025	-	70 025
Zostatok k 31. decembru 2012	90 950	18 188	-47	-3 209	105 882	-	105 882

Poznámky uvedené na stranách 8 až 61 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov
za rok končiaci sa 31. decembra 2013
v tis. eur

	Bod	2013	2012
Prevádzkové činnosti			
Zisk pred zdanením		4 317	3 763
Úpravy týkajúce sa:			
(Zisk)/strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	3	4 337	-4 866
Strata z predaja hmotného majetku a investícií v nehnuteľnostiach	8	-	1 614
Odpisy a amortizácia	10	346	398
Záporný goodwill	12	-	-2 612
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	12	672	3 000
Ostatné straty zo zníženia hodnoty		28	13
(Zisk)/strata z finančných záväzkov	15	613	-74
Nerealizované kurzové (zisky)/straty, netto		-2 611	-103
Úrokové výnosy a náklady, netto	14	4 065	6 197
Zmena stavu zásob		-30	234
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku, ostatného majetku a ostatného finančného majetku		-1 844	28 655
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a ostatných finančných záväzkov		-3 526	-36 087
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		6 367	132
Zaplatená daň z príjmu		-44	-58
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		6 323	74
Investičné činnosti			
Obstaranie pozemkov, budov a zariadení	18	-	-892
Obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	19	-	-9 685
Výdavky na obstaranie dcérskych spoločností, očistené o získané peňažné prostriedky	5	-	-19 409
Príjmy z predaja pozemkov, budov a zariadení		-	1 026
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach		-	1 238
Poskytnuté úvery		-29 441	-28 900
Splátky poskytnutých úverov		31 034	550
Prijaté úroky		2 368	19
Peňažné toky z investičnej činnosti		3 961	-56 053
Finančné činnosti			
Príjmy zo zvýšenia základného imania		-	23 677
Výdavky na zníženie základného imania		-33 025	-
Čerpanie dlhodobých úverov a pôžičiek		44 480	88 638
Splátky úverov a pôžičiek		-83 821	-41 678
Emitované dlhopisy		68 000	-
Zaplacené úroky		-6 874	-9 765
Peňažné toky z finančnej činnosti		-11 240	60 872
Prírastok/(úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, netto		-956	4 893
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		8 266	3 354
Vplyv kurzových zmien na peňažné prostriedky		-75	19
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	24	7 235	8 266

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. decembru 2013 obsahujú peňažné prostriedky, s ktorými skupina nemôže voľne disponovať v celkovej výške 595 tis. eur (2012: 571 tis. eur). Skupina bude môcť voľne disponovať s peňažnými prostriedkami vo výške 411 tis. eur (2012: 402 tis. eur) od 31. Decembra 2029. Zvyšná časť 184 tis. eur (2012: 169 tis. eur) predstavuje kaucie prijaté od nájomcov, ktoré budú vyplatené späť nájomcom na konci zmluvného vzťahu.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1.	Informácie o spoločnosti.....	8
2.	Významné účtovné zásady.....	9
3.	Významné účtovné odhady a predpoklady	23
4.	Informácie o prevádzkových segmentoch.....	27
5.	Akvizície dcérskych spoločností.....	35
6.	Tržby z prenájmu	36
7.	Ostatné výnosy.....	36
8.	Strata z predaja pozemkov, budov a zariadení a investícií v nehnuteľnostiach	36
9.	Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností	36
10.	Odpisy a amortizácia	36
11.	Osobné náklady.....	37
12.	Strata zo zníženia hodnoty goodwillu a záporný goodwill	37
13.	Ostatné prevádzkové náklady	37
14.	Úrokové výnosy a náklady.....	38
15.	Zisk/(strata) z finančných záväzkov.....	38
16.	Daň z príjmu	38
17.	Goodwill a ostatný nehmotný majetok	40
18.	Pozemky, budovy a zariadenia.....	41
19.	Investície v nehnuteľnostiach	42
20.	Pohľadávky z obchodného styku	43
21.	Poskytnuté úvery.....	43
22.	Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok	44
23.	Zásoby	45
24.	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.....	45
25.	Ostatný majetok	45
26.	Ostatný finančný majetok	45
27.	Vlastné imanie	46
28.	Prijaté úvery a pôžičky.....	47
29.	Emitované dlhopisy	48
30.	Záväzky z obchodného styku	49
31.	Ostatné finančné záväzky	49
32.	Ostatné záväzky	50
33.	Údaje o reálnej hodnote	50
34.	Podmienené záväzky a zábezpeky	51
35.	Operatívny lízing	52
36.	Informácie o riadení rizika.....	53
37.	Spriaznené osoby	59
38.	Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	60
39.	Spoločnosti v rámci Skupiny	61
40.	Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky	61

1. Informácie o Spoločnosti

CEETA a. s. (ďalej "materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") je akciová spoločnosť s registrovaným sídlom a miestom podnikania Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava. Spoločnosť bola založená dňa 2. decembra 2010 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 21. decembra 2010. Identifikačné číslo Spoločnosti je 45971528 a daňové identifikačné číslo Spoločnosti je 2023159380.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach.

K 31. decembru 2013 bola majoritným akcionárom spoločnosti CEETA a. s. spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED so sídlom Akropoleos, 59-61 SAVVIDES CENTER, 1st floor, Flat/Office 102, Nikózia, Cyprus. Jediným akcionárom spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED je Roman Korbačka.

Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2013 je nasledovná:

	Počet akcií	Podiel na základnom imaní tis. eur	Hlasovacie práva %	Hlasovacie práva %
KOTIPAS EQUITY LIMITED	86 431	33 881	95,03	95,03
J & T BANKA, a. s.	4 519	1 771	4,97	4,97
Celkom	90 950	35 652	100,00	100,00

Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2012 bola nasledovná:

	Počet akcií	Podiel na základnom imaní tis. eur	Hlasovacie práva %	Hlasovacie práva %
KOTIPAS EQUITY LIMITED	43 427	43 427	47,75	47,75
TELL CRAFT HOLDING LIMITED	20 335	20 335	22,36	22,36
GRAMEXO LIMITED	10 469	10 469	11,51	11,51
MINGLE CONSULTANCY LIMITED	9 200	9 200	10,11	10,11
J & T BANKA, a. s.	7 519	7 519	8,27	8,27
Celkom	90 950	90 950	100,00	100,00

Konsolidovaná účtovná zvierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2013 obsahuje účtovnú zvierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina").

Konsolidovaná účtovná zvierka Spoločnosti je dostupná na adrese: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava. Adresa registrového súdu, ktorý vedie obchodný register, kde je uložená konsolidovaná účtovná zvierka, je Záhradnícka 10, 812 44 Bratislava.

Skupina sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky koncernu J&T Real Estate Holding. Konsolidovanú účtovnú zvierku koncernu J&T Real Estate Holding zostavuje spoločnosť J&T Real Estate Holding, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Hlavnou činnosťou Skupiny je prenájom kancelárskych priestorov na Slovensku a v Českej republike.

Priemerný počet zamestnancov Skupiny v roku 2013 bol 2, z toho 1 vedúci zamestnanec (2012: 2 zamestnanci, z toho 1 vedúci zamestnanec).

2. Významné účtovné zásady

(a) Vyhlásenie o zhode

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom Európskou úniou („EÚ“).

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 bola vypracovaná v súlade s článkom 22 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

Účtovná závierka bola schválená predstavenstvom dňa 29. apríla 2014.

(b) Východiská pre zostavenie

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe historických obstarávacích cien s výnimkou investícií v nehnuteľnostiach a derivátových finančných nástrojov, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou.

Historická obstarávacía cena je zvyčajne založená na reálnej hodnote poskytnutého protiplnenia pri výmene tovarov a služieb.

Reálna hodnota predstavuje cenu, ktorá by sa získala z predaja aktíva alebo bola zaplatená za prevod záväzku pri bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t.j. „exit“ cena alebo výstupná cena).

Pri stanovovaní reálnej hodnoty majetku a záväzkov Skupina používa trhové (pozorovateľné) vstupy vždy, keď je to možné. Ak trh nie je aktívny, reálna hodnota majetku a záväzkov sa určí použitím oceňovacích techník. Pri aplikovaní oceňovacích techník sa používajú odhady a predpoklady, ktoré sú konzistentné s informáciami o odhadoch a predpokladoch, ktoré sú k dispozícii, a ktoré by použili účastníci trhu pri stanovení ceny.

Podľa vstupov použitých pri určení reálnej hodnoty majetku a záväzkov boli definované rozdielne úrovne reálnej hodnoty:

Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch za identické položky majetku a záväzkov.

Úroveň 2: vstupy iné ako kótované ceny uvedené v úrovni 1, ktoré možno pozorovať pri danom majetku a záväzkoch buď priamo (ako ceny), alebo nepriamo (odvodené od cien).

Úroveň 3: vstupy pre majetok a záväzky, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (nepozorovateľné vstupy).

Konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Účtovná závierka je zostavená v mene euro (eur), ktorá je funkčnou menou Spoločnosti a je zaokrúhľená na tisíce. Účtovné metódy boli spoločnosťami v Skupine konzistentne aplikované v súlade s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však môžu odlišovať od týchto odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú priebežne prehodnocované. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tomto období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

Významné účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v bode 3 – Významné účtovné odhady a predpoklady.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva

Nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, doplnenia a interpretácie k štandardom v znení prijatom EÚ sú účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2013 a boli Skupinou aplikované pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky:

Aplikácia doleuvcedených štandardov a doplnení nemala významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny. Aplikácia nového štandardu IFRS 13 vyústila v rozsiahlejšie zverejnenia v účtovnej závierke, týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach (pozri bod 3– Významné účtovné odhady a predpoklady).

Doplnenie IAS 1 **Presentation of Financial Statements** (Prezentácia účtovnej závierky), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2012 alebo neskôr, ponecháva možnosť prezentácie zisku alebo straty a ostatných súčastí súhrnného výsledku buď v jednom výkaze alebo v dvoch samostatných, ale navzájom nadväzujúcich výkazoch. Avšak doplnenie vyžaduje dodatočné zverejnenia v ostatných súčastiach súhrnného výsledku tak, že položky ostatných súčastí súhrnného výsledku sú zoskupené do dvoch kategórií: (a) položky, ktoré nebudú následne preklasifikované do výsledku hospodárenia; a (b) položky, s následnou reklasifikáciou do výsledku hospodárenia, keď budú splnené určité podmienky. Daň z príjmu, ktorá sa týka položiek ostatných súčastí súhrnného výsledku sa vyžaduje alokovať na rovnakej báze.

Doplnenie k IAS 12 **Income Taxes** (Dane z príjmov), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, zavádza výnimku zo všeobecných požiadaviek na oceňovanie podľa IAS 12, v prípade investícií v nehnuteľnostiach oceňovaných reálnou hodnotou. Oceňovanie odložených daňových pohľadávok a záväzkov je v tomto prípade založené na vyvrátenom predpoklade, že účtovná hodnota investícií v nehnuteľnostiach bude spätne získaná výhradne jej predajom. Tento predpoklad môže byť vyvrátený len v prípade, ak je investíciu v nehnuteľnostiach možné odpisovať a je držaná v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je spotrebovať všetky podstatné ekonomické výhody daného aktíva po celú dobu životnosti majetku. Toto je jediný prípad, v ktorom je možné predpoklad vyvrátiť.

Doplnenie IAS 19 **Employee Benefits** (Zamestnanecké požitky), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, mení účtovanie o programe so stanovenými požitkami a o požitkoch vyplývajúcich z predčasného ukončenia pracovného pomeru. Najvýznamnejšia zmena súvisí s účtovaním zmien záväzkov zo stanovených požitkov a majetku programu. Doplnenie vyžaduje okamžité vykázanie zmien záväzkov zo stanovených požitkov a reálnej hodnoty majetku programu, ak nastanú, čím ruší koridorovú metódu povolenú v pôvodnej verzii IAS 19 a urýchljuje vykázanie minulých nákladov na služby. Doplnenie vyžaduje okamžité vykázanie všetkých aktuárskych ziskov a strát v okamihu nastania prostredníctvom ostatných súčastí súhrnného výsledku tak, aby čistá hodnota majetku alebo záväzkov z požitkov vykázaná v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii odrážala plnú hodnotu programového deficitu alebo prebytku.

Doplnenie IFRS 7 **Financial Instruments: Disclosures** (Finančné nástroje: Zverejnenia), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, vyžaduje, aby účtovná jednotka zverejnila informácie o právach na kompenzáciu a súvisiace dohody (napríklad kolaterálne dohody). Zverejnenia by mali poskytnúť používateľom informácie, ktoré sú užitočné pre vyhodnotenie vplyvu dohôd o vzájomnom započítaní na finančnú situáciu účtovnej jednotky. Nové zverejnenia sa vyžadujú pre všetky vykázané finančné nástroje, ktoré sú vzájomne započítané v súlade s IAS 32 **Financial Instruments: Presentation** (Finančné nástroje: Prezentácia). Zverejňovanie sa týka aj vykázaných finančných nástrojov, ktoré sú predmetom vymožitelných rámcových dohôd o vzájomnom započítaní, alebo podobných zmlúv, bez ohľadu na to, či sú kompenzované v súlade s IAS 32, alebo nie.

IFRS 13 **Fair Value Measurement** (Oceňovanie reálnou hodnotou), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, predstavuje jednotný návod pre oceňovanie reálnou hodnotou a zverejňovanie pri oceňovaní reálnou hodnotou. IFRS 13 definuje reálnu hodnotu, poskytuje návod na stanovenie reálnej hodnoty a stanovuje požiadavky na zverejňovanie pri ocenení reálnou hodnotou. Avšak IFRS 13 nemení požiadavky na to, ktoré položky majú byť ocenené reálnou hodnotou alebo ktoré položky majú byť zverejnené v reálnej hodnote. IFRS 13 sa aplikuje, keď iný IFRS štandard vyžaduje alebo povoľuje ocenenie reálnou hodnotou, alebo zverejnenie o ocenení reálnou hodnotou.

Reálna hodnota je v IFRS 13 definovaná ako „cena, ktorá by sa získala z predaja aktíva alebo bola zaplatená za prevod záväzku pri bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia“ (t.j. „exit“ cena alebo výstupná cena). Požiadavky na zverejňovanie v IFRS 13 sú vo všeobecnosti rozsiahlejšie ako požadujú súčasne platné štandardy.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ročné vylepšenia IFRS, cyklus 2009-2011, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr:

Doplnenie IAS 1 **Presentation of Financial Statements** (Prezentácia účtovnej závierky) upresňuje požiadavky na porovnateľné informácie.

Doplnenie IAS 16 **Property, Plant and Equipment** (Pozemky, budovy a zariadenia) objasňuje, že položky ako náhradné diely a servisné zariadenia musia byť vykázané ako pozemky, budovy a zariadenia pokiaľ spĺňajú definíciu IAS 16. Ak tieto položky nespĺňajú túto definíciu sú klasifikované ako zásoby.

Doplnenie IAS 32 **Financial Instruments: Presentation** (Finančné nástroje: Prezentácia) odstránilo z IAS 32 existujúce požiadavky na daň z príjmov a vyžaduje, aby účtovné jednotky uplatnili požiadavky IAS 12 **Income Taxes** (Daň z príjmov) na akúkoľvek daň z príjmu súvisiacu s rozdelením držiteľom kapitálových nástrojov a súvisiacu s transakčnými nákladmi z transakcií s vlastným imanom.

Vydané Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ, ktoré ešte nie sú účinné

K 31. decembru 2013 boli vydané a následne prijaté EÚ nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, doplnenia a interpretácie k štandardom, ktoré ešte nenaobuhli účinnosť a teda neboli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované.

V máji 2011 bol vydaný balík piatich nových a novelizovaných štandardov upravujúcich konsolidáciu, spoločné dohody a zverejňovanie podielov v iných účtovných jednotkách. Ide o štandardy IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v roku 2011) a IAS 28 (revidovaný v roku 2011).

IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Konsolidovaná účtovná závierka), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, nahrádza časť IAS 27 **Consolidated and Separate Financial Statements** (Konsolidovaná a individuálna účtovná závierka), ktorý upravuje vykazovanie v konsolidovanej účtovnej závierke a SIC-12 **Consolidation – Special Purpose Entities** (Konsolidácia – Spoločnosti založené na osobitný účel). IFRS 10 zavádza nové požiadavky na posúdenie kontroly a podľa nového jednotného modelu kontroly, investor má kontrolu nad investíciou vtedy a len vtedy, keď sú splnené všetky nasledovné podmienky: (1) má právomoc nad investíciou, (2) je angažovaný na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a (3) je schopný využiť svoje právomoci nad investíciou na ovplyvnenie výšky výnosov z investície. IFRS 10 poskytuje takisto niekoľko vysvetlení k aplikácii novej definície kontroly.

IFRS 11 Joint Arrangements (Spoločné dohody), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, nahrádza IAS 31 **Interests in Joint Ventures** (Účasti v spoločne ovládaných podnikoch). IFRS 11 nezavádza zásadné zmeny v celkovej definícii dohôd o spoločnej kontrole, hoci definícia kontroly, a teda nepriamo aj spoločnej kontroly, sa zmenila vzhľadom na zavedenie IFRS 10.

IFRS 11 zavádza dve skupiny spoločných dohôd: spoločné prevádzky alebo spoločné podniky. Spoločná prevádzka je spoločná dohoda, pri ktorej spoluovládajúce strany majú práva na majetok a povinnosti spojené so záväzkami súvisiacimi so spoločnou dohodou. V súvislosti s podielom v spoločnej prevádzke musí prevádzkovateľ vykázat' všetok svoj majetok, záväzky, náklady a výnosy, vrátane svojho podielu v spoločne kontrolovanom majetku, záväzkoch, výnosoch a nákladoch.

Spoločný podnik je spoločná dohoda, pri ktorej spoluovládajúce strany majú práva na čisté aktíva súvisiace so spoločnou dohodou. Spoločné podniky sa vykazujú metódou vlastného imania. Možnosť podľa IAS 31 vykazovať spoločné podniky (ako sú definované v IFRS 11) metódou podielovej konsolidácie, bola v IFRS 11 zrušená.

Podľa týchto nových kategórií, štruktúra spoločných dohôd nie je jediným faktorom, ktorý sa má brať do úvahy pri klasifikácii spoločnej dohody ako spoločnej prevádzky alebo ako spoločného podniku, čo je zmena oproti IAS 31.

Podľa IFRS 11 majú strany zhodnotiť, či existujú oddelené jednotky (angl. separate vehicles), a ak áno, potom je potrebné brať do úvahy právnu formu oddelenej jednotky, zmluvné požiadavky a podmienky a iné faktory a okolnosti.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Zverejňovanie podielov v iných účtovných jednotkách), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, vyžaduje dodatočné zverejnenia o významných úsudkoch a predpokladoch vykonaných pri určovaní charakteru podielov v účtovnej jednotke alebo dohody, podielov v dcérskych spoločnostiach, spoločných dohodách a pridružených spoločnostiach a v nekonsolidovaných štruktúrovaných jednotkách.

Zrevidovaný **IAS 27 Separate Financial Statements** (Individuálna účtovná závierka) (2011), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, sa teraz zaoberá už len požiadavkami na individuálnu účtovnú závierku (pričom zachováva pôvodné požiadavky). Požiadavky na konsolidovanú účtovnú závierku sú teraz obsiahnuté v **IFRS 10 Consolidated Financial Statements** (Konsolidovaná účtovná závierka).

Zrevidovaný **IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures** (Investície do pridružených a spoločne ovládaných podnikov) (2011), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, nahrádza **IAS 28 Investments in Associates** (Investície do pridružených podnikov), stanovuje spôsob vykazovania investícií v pridružených podnikoch a požiadavky na aplikáciu metódy vlastného imania pri vykazovaní investícií do pridružených a spoločne ovládaných podnikov. Štandard definuje „významný vplyv“ a poskytuje návod, ako aplikovať metódu vlastného imania vo vykazovaní (vrátane výnimiek z aplikácie metódy vlastného imania v niektorých prípadoch). Takisto stanovuje spôsob, ako majú byť investície do pridružených a spoločne ovládaných podnikov testované na zníženie hodnoty.

Doplnenie k **IAS 32 Financial Instruments: Presentation** (Finančné nástroje: Prezentácia: Kompenzovanie finančného majetku a záväzkov) je účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr. Vzhľadom na rôznu aplikáciu kritérií na kompenzáciu, doplnenie objasňuje niektoré požiadavky na kompenzáciu, pričom sa zameriava na štyri hlavné oblasti: (1) význam pojmu „právne vymáhateľné právo na kompenzáciu“, (2) aplikácia súčasnej realizácie a vyrovnania, (3) kompenzácia kolaterálov, (4) účtovná jednotka, ktorej sa požiadavky na kompenzáciu týkajú.

Doplnenia k **IFRS 10 Consolidated Financial Statements** (Konsolidovaná účtovná závierka), **IFRS 11 Joint Arrangements** (Spoločné dohody) a **IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities** (Zverejňovanie podielov v iných účtovných jednotkách), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, objasňujú prechodné usmernenia v **IFRS 10** a poskytujú prechodnú úľavu od plnej retrospektívnej aplikácie.

Doplnenia k **IFRS 10 Consolidated Financial Statements** (Konsolidovaná účtovná závierka), **IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities** (Zverejňovanie podielov v iných účtovných jednotkách) a **IAS 27 Separate Financial statements** (Individuálna účtovná závierka) (2011), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, zavádza výnimku z konsolidačných požiadaviek v **IFRS 10** a stanovujú pre investičné spoločnosti, ktoré spĺňajú príslušné kritéria, aby oceňovali svoje investície v kontrolovaných účtovných jednotkách, ako aj investície v pridružených a spoločných podnikoch, reálnou hodnotou s vplyvom na výsledok hospodárenia, a nekonsolidovali ich. Výnimka z konsolidácie je povinná (t.j. nie voliteľná), pričom jedinou výnimkou je, že dcérske spoločnosti, ktoré sa považujú za rozšírenie investičných akcií investičnej spoločnosti, sa musia naďalej konsolidovať. Doplnenia ustanovujú pre investičné spoločnosti aj požiadavky na zverejňovanie informácií.

Doplnenie k **IAS 36 Impairment of Assets** (Zníženie hodnoty majetku: Zverejňovanie návratnej hodnoty pre nefinančný majetok), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, obmedzuje požiadavku zverejňovať návratnú hodnotu aktív alebo jednotky generujúcej peňažné toky na obdobia, kedy strata zo zníženia hodnoty bola vykázaná alebo zrušená; tiež rozširuje a objasňuje požiadavky na zverejnenie v prípade, keď návratná hodnota aktív alebo jednotky generujúcej peňažné bola stanovená na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Doplnenie **IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement** (Finančné nástroje: Účtovanie a oceňovanie: Novácie zmlúv na deriváty a pokračovanie účtovania o zabezpečení), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, poskytuje výnimku v pokračovaní účtovania zabezpečenia bez ohľadu na nováciu v situáciách, keď sa derivát, ktorý bol určený ako nástroj zabezpečenia, v dôsledku zákonov alebo iných právnych predpisov prevádza v rámci novácie z jednej protistrany na centrálnu protistranu.

Skupina aktuálne vyhodnocuje vplyv horeuvedených štandardov a doplnení na účtovnú závierku.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ostatné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva

Skupina nepoužila v predstihu žiadne iné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ, pri ktorých ich aplikácia ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nebola povinná. V prípade, že prechodné ustanovenia dávajú spoločnostiam možnosť vybrať si, či chcú aplikovať nové štandardy prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodla aplikovať tieto štandardy prospektívne.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(c) Východiská pre konsolidáciu

i. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú spoločnosti kontrolované Spoločnosťou. Kontrola existuje, ak má Spoločnosť oprávnenie, priamo alebo nepriamo, riadiť finančnú a prevádzkovú politiku nejakého podniku, s cieľom získať úžitky z jeho činnosti. Pri posudzovaní, či má Skupina kontrolu nad inou spoločnosťou, sa berie do úvahy existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú v súčasnosti uplatniteľné alebo prevoditeľné. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny v iných spoločnostiach na základe schopnosti Skupiny kontrolovať tieto spoločnosti bez ohľadu na to, či v skutočnosti je kontrola uplatňovaná alebo nie. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa zániku kontroly.

ii. Strata kontroly

Pri strate kontroly Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, nekontrolný podiel a ostatné zložky vlastného imania vzťahujúce sa k dcérskej spoločnosti. Prebytok alebo deficit vznikajúci pri strate kontroly sa vykáže vo výsledku hospodárenia. Ak si Skupina ponechá nejaký podiel v bývalej dcérskej spoločnosti, tento podiel sa ocení reálnou hodnotou k dátumu, kedy k strate kontroly došlo. Následne sa podiel vykáže ako investícia ocenená metódou vlastného imania alebo ako cenné papiere určené na predaj, v závislosti od stupňa zachovania vplyvu.

iii. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2013 bolo zahrnutých sedem spoločností (k 31. decembru 2012: sedem spoločností). Všetky spoločnosti konsolidované metódou úplnej konsolidácie zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2013. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 39 – Spoločnosti v rámci Skupiny.

iv. Transakcie eliminované pri konsolidácii

Vzájomné zostatky účtov a transakcie v rámci Skupiny, ako aj všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny, sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované. Nerealizované straty sú eliminované tým istým spôsobom ako nerealizované zisky, ale iba v takom rozsahu, v akom nie sú dôkazy o znehodnotení.

v. Podnikové kombinácie

Pri účtovaní o obstaraní dcérskych spoločností je v účtovníctve použitá metóda akvizície. Protiplnenie poskytnuté pri podnikovej kombinácii sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt majetku prevedeného Skupinou, záväzkov, ktoré vznikli Skupine voči bývalým vlastníkovi obstarávanej spoločnosti a podielov na vlastnom imaní emitovaných Skupinou, výmenou za kontrolu nad obstarávaným podnikom. Náklady súvisiace s obstaraním sú vykázané priamo vo výsledku hospodárenia.

Identifikovateľný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

Skupina oceňuje goodwill k dátumu obstarania v reálnej hodnote poskytnutého protiplnenia, plus v hodnote každého nekontrolného podielu v obstarávanom podniku, plus (ak sa podniková kombinácia dosiahla postupne) v reálnej hodnote podielu, ktorý mal obstarávateľ v obstarávanom podniku predtým, zníženým o netto hodnotu (vo všeobecnosti reálnu hodnotu) obstaraného identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov.

Záporný goodwill je k dátumu obstarania prehodnotený manažmentom za účelom posúdenia, či boli obstaraný majetok a záväzky správne identifikované a ocenené. Hodnota záporného goodwillu určená po posúdení manažmentom sa vykáže vo výsledku hospodárenia v deň obstarania.

vi. Daňový dopad zahrnutia fondov konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje daňové vplyvy, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu fondov konsolidovaných dcérskych spoločností do Materskej spoločnosti, keďže v najbližšej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku nezdanené pri zdroji a Skupina predpokladá, že tieto fondy budú použité ako zdroj samofinancovania každej konsolidovanej dcérskej spoločnosti.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

vii. Zjednotenie účtovných metód

Účtovné metódy a postupy aplikované konsolidovanými spoločnosťami v ich účtovných závierkach boli počas konsolidácie zjednotené a zhodujú sa s metódami aplikovanými Materskou spoločnosťou.

(d) Cudzía mena

i. Transakcie v cudzej mene

Položky vykázané v účtovnej závierke každej spoločnosti v Skupine sú vyjadrené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí (funkčná mena). Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v mene euro, ktorá je percentačnou menou Skupiny.

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu príslušnej spoločnosti v Skupine výmenným kurzom platným v deň transakcie. Peňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách sa prepočítavajú na menu euro výmenným kurzom platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Nepeňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách, ktoré sú ocenené historickými obstarávacími cenami, sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným v deň transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách, ktoré sú ocenené reálnou hodnotou, sú prepočítané na menu euro výmennými kurzami platnými v deň určenia reálnej hodnoty.

Kurzové rozdiely vznikajúce z týchto prepočtov sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

Pre prepočet cudzích mien sú použité výmenné kurzy vyhlasované Európskou centrálnou bankou.

ii. Účtovné závierky zahraničných podnikov

Majetok a záväzky spoločností Skupiny účtujúci v inej mene ako je funkčná mena Spoločnosti (zahraničné podniky), vrátane goodwillu a úprav na reálnu hodnotu vyplývajúci z konsolidácie, sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Výnosy a náklady zahraničných podnikov sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným v deň transakcie.

Kurzové rozdiely, ktoré vzniknú pri prepočte, sú vykázané priamo vo vlastnom imaní.

(e) Finančné nástroje

Finančný nástroj je každá zmluva, ktorá vedie k vzniku finančného majetku v jednej účtovnej jednotke a k finančnému záväzku alebo k nástroju vlastného imania v inej účtovnej jednotke.

Finančný majetok

Finančný majetok Skupiny pozostáva iba z jednej kategórie: úvery a pohľadávky.

Úvery a pohľadávky

Úvery a pohľadávky sú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými platbami, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu a nie je klasifikovaný ako cenné papiere určené na predaj alebo finančný majetok držaný do splatnosti alebo ako finančné aktíva oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia. Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky, tovar alebo služby priamo dlžníkovi bez toho, aby mala v úmysle s pohľadávkou obchodovať.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny je tento finančný majetok vykázaný ako: poskytnuté úvery, pohľadávky z obchodného styku, ostatný finančný majetok a pohľadávky zo splatnej dane z príjmu. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako úvery a pohľadávky.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažných prostriedkov v pokladni a v bankách.

Bankové kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na požiadanie a sú súčasťou peňažného riadenia Skupiny, sa pre účely výkazu peňažných tokov zahŕňajú do peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné záväzky

Finančné záväzky Skupiny sú zaradené do jednej z nasledovných kategórií: finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia alebo ostatné finančné záväzky.

Finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia

Finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia predstavujú derivátové finančné nástroje (úrokové swapy).

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sú tieto derivátové finančné nástroje vykázané v rámci položky ostatné finančné záväzky.

Derivátové finančné nástroje Skupina používa na zabezpečenie proti rizikám vznikajúcim pri prevádzkových, finančných a investičných aktivitách. Skupina nedrží ani nevydáva finančné deriváty za účelom obchodovania.

Ostatné finančné záväzky

Ostatné finančné záväzky sú rôzne finančné záväzky, ktoré nie sú oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sú ostatné finančné záväzky vykázané ako prijaté úvery a pôžičky, emitované dlhopisy, záväzky z obchodného styku, ostatné finančné záväzky a záväzky so splatnej dane.

i. Prvotné vykázanie finančných nástrojov

Poskytnuté úvery sú prvotne vykázané v deň, keď boli Skupinou poskytnuté. Pohľadávky sú prvotne vykázané v deň, keď vznikli. Emitované dlhopisy sú prvotne vykázané v deň emisie.

Ostatné finančné aktíva a záväzky sú prvotne vykázané ku dňu obchodovania.

ii. Oceňovanie finančných nástrojov

Finančné nástroje Skupiny sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou vrátane transakčných nákladov, ktoré sú priamo priraditeľné k obstaraniu alebo vydaniu finančného nástroja, okrem finančných záväzkov oceňovaných reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia.

Následne po prvotnom vykázaní sa finančný majetok a záväzky Skupiny, okrem finančných záväzkov oceňovaných reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia, oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní v umorovanej hodnote sa rozdiel medzi obstarávacou cenou a odkupnou hodnotou vykazuje vo výsledku hospodárenia počas doby, počas ktorej sa príslušný majetok alebo záväzok vykazuje, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia sa vykazujú prvotne v reálnej hodnote, priraditeľné transakčné náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v období, v ktorom vznikli.

Následne po prvotnom vykázaní sa finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny v reálnej hodnote sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

iii. Princípy oceňovania reálnou hodnotou

Reálna hodnota finančných nástrojov je založená na ich kótovanej trhovej hodnote v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, bez akýchkoľvek znížení o náklady súvisiace s obstaraním. V prípade, keď nie je k dispozícii kótovaná trhová hodnota, reálna hodnota nástroja je odhadnutá manažmentom s použitím techník oceňovacích modelov alebo diskontovania budúcich peňažných tokov.

V prípade použitia metódy diskontovania peňažných tokov je odhad budúcich peňažných tokov založený na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba predstavuje trhovú sadzbu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka pre nástroj s podobnými podmienkami. Pri použití oceňovacích modelov, vstupy pre tieto modely sú založené na trhových faktoroch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

iv. Započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sa kompenzujú a vo výkaze o finančnej situácii sa vykáže iba ich netto hodnota vtedy, keď má Skupina právne vymožiteľný nárok na kompenzovanie vykázaných hodnôt a keď existuje úmysel vysporiadať transakcie na základe ich netto hodnoty.

v. Odúčtovanie finančných nástrojov

Finančný majetok je odúčtovaný vtedy, keď Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré sú v tomto majetku obsiahnuté. To nastane vtedy, keď sú tieto práva uplatnené, zaniknú, alebo sa ich Skupina vzdá.

Finančné záväzky sú odúčtované vtedy, keď povinnosť Skupiny špecifikovaná v zmluve zanikne uplynutím času, je vyrovnaná, alebo zrušená.

(f) Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažných prostriedkov v pokladni a v bankách, krátkodobých vysoko likvidných investícií s pôvodnou dobou splatnosti tri mesiace a menej a z krátkodobých vysoko likvidných investícií, ktoré sú priamo zameniteľné za vopred známu sumu peňažných prostriedkov.

(g) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou alebo čistou realizačnou hodnotou, podľa toho, ktorá je nižšia. Čistá realizačná hodnota je odhadovaná predajná cena pri bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady spojené s uskutočnením predaja a odbytové náklady.

Nakupované zásoby a nehnuteľnosti obstarané za účelom ich ďalšieho predaja alebo budúce náklady na výstavbu nehnuteľností na predaj sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá predstavuje cenu obstarania a náklady spojené s obstaraním, ktoré vznikli v súvislosti s obstaraním zásob a ich uvedením do súčasného miesta a stavu. Zásoby podobného charakteru sa oceňujú metódou váženého aritmetického priemeru.

(h) Zníženie hodnoty

Účtovná hodnota majetku Skupiny iného než investícií do nehnuteľností (pozri účtovnú zásadu (k)), zásob (pozri účtovnú zásadu (g)), finančných nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia (pozri účtovnú zásadu (e)) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu (p)) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje objektívny indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto náznak, odhadne sa návratná hodnota majetku.

Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti (napr. goodwill), nie je predmetom amortizácie. Zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť (angl. cash generating unit), ku ktorej tento majetok patrí.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykáže vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jednotky generujúcej hotovosť presiahne návratnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

Návratná hodnota úverov a pohľadávok, ktoré sú ocenené v umorovanej hodnote, sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom vykázaní tohto finančného majetku). Krátkodobé pohľadávky sa nediskontujú.

Poskytnuté úvery sú vykázané po odpočítaní opravnej položky na straty z úverov. Opravné položky sú určené na základe stavu úveru a konania dlžníka a berie sa do úvahy hodnota všetkých zábezpek a záruk tretích strán.

Návratná hodnota ostatného majetku je jeho reálna hodnota znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota (angl. value in use), podľa toho, ktorá je vyššia. Pri stanovovaní úžitkovej hodnoty sa odhadované budúce peňažné toky diskontujú na ich súčasnú hodnotu použitím takej diskontnej miery pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

a riziká špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý negeneruje prevažne samostatné peňažné toky, sa návratná hodnota určuje pre jednotku generujúcu hotovosť (angl. cash generating unit), do ktorej tento majetok patrí.

Strata zo zníženia hodnoty úverov a pohľadávok vykazovaných v umorovanej hodnote sa zúčtuje, ak následný nárast návratnej hodnoty môže byť objektívne pripísaný udalosti, ktorá nastala po znížení ich hodnoty v účtovníctve.

V prípade goodwillu nie je možné stratu zo zníženia hodnoty následne znížiť alebo zrušiť.

Pre ostatný majetok sa strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži, ak existuje indikátor, že toto zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a došlo k zmene predpokladov použitých pri stanovení návratnej hodnoty.

Strata zo zníženia hodnoty môže byť zrušená alebo znížená len do takej výšky, aby účtovná hodnota neprevýšila účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty.

(i) Pozemky, budovy a zariadenia (dlhodobý hmotný majetok)

i. Vlastný majetok

Jednotlivé položky dlhodobého hmotného majetku sú oceňované obstarávacími cenami zníženými o oprávky (pozri účtovnú zásadu (i) iii) a o kumulované straty zo zníženia ich hodnoty (pozri účtovnú zásadu (h)).

Obstarávacia cena obsahuje náklady, ktoré sú priamo priraditeľné obstaraniu majetku. Hodnota majetku vytvoreného vlastnou činnosťou zahŕňa: náklady na materiál, priame mzdové náklady, ostatné náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu, na ktorý bol určený, náklady na jeho demontáž a odstránenie a uvedenie miesta, kde sa nachádza, do pôvodného stavu a aktivované náklady na prijaté úvery a pôžičky. Náklady na úvery a pôžičky sa aktivujú do hodnoty kvalifikovaného majetku.

Ak jednotlivé časti dlhodobého hmotného majetku majú rôznu dobu použiteľnosti, tieto komponenty sa účtujú ako samostatné položky (hlavné komponenty) dlhodobého hmotného majetku.

ii. Následné náklady

Následné náklady sa aktivujú len vtedy, ak je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v príslušnej položke pozemkov, budov a zariadení a tieto náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné výdavky, vrátane výdavkov na bežné opravy a údržbu dlhodobého hmotného majetku, sú vykázané vo výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia.

iii. Odpisy

Odpisy sú vykázané vo výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej doby použiteľnosti jednotlivých položiek dlhodobého hmotného majetku. Umelecké diela a zbierky, obstarávaný majetok a pozemky sa neodpisujú. Odhadované doby použiteľnosti sú nasledovné:

▪ Budovy	40 rokov
▪ Inventár, stroje a zariadenia	3 – 8 rokov
▪ Ostatné	3 – 8 rokov

Jednotlivé časti pozemkov, budov a zariadení (komponenty), ktorých obstarávacia cena je významná v porovnaní s celkovou hodnotou týchto položiek, sú odpisované samostatne. Významné časti pozemkov, budov a zariadení, ktoré majú podobnú dobu použiteľnosti a metódu odpisovania, sú pri určovaní odpisovej sadzby zoskupené.

Metódy odpisovania, odhadované doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty (angl. residual value) sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

iv. Zisk a strata z vyradenia

Zisk a strata z vyradenia dlhodobého hmotného majetku sa zistí porovnaním výnosu z vyradenia, zníženého o náklady na vyradenie a účtovnej hodnoty pozemkov, budov a zariadení ku dňu vyradenia. Zisk a strata z vyradenia dlhodobého hmotného majetku sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(j) Nehmotný majetok

i. Goodwill a ostatný nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách

Goodwill, ktorý vznikol pri obstaraní dcérskych spoločností, sa vykazuje ako nehmotný majetok.

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície.

Goodwill sa neodpisuje, ale je každoročne testovaný na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (h)).

Zisky a straty z vyradenia spoločností obsahujú aj účtovnú hodnotu goodwillu, ktorý sa týka vyradenej spoločnosti.

Záporný goodwill, ktorý vznikne pri nadobudnutí, je prehodnotený a akýkoľvek zvyšok záporného goodwillu po prehodnotení je účtovaný priamo do výsledku hospodárenia.

Nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii sa vykazuje v reálnej hodnote zistenej ku dňu obstarania, ak je tento nehmotný majetok oddeliteľný alebo vznikol na základe zmluvných alebo iných zákonných práv. Nehmotný majetok s neobmedzenou dobou životnosti nie je amortizovaný a vykazuje sa v obstarávacích cenách znížených o stratu zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok s určitou dobou použiteľnosti sa odpisuje počas doby jeho použiteľnosti a oceňuje sa obstarávacími cenami zníženými o oprávky (pozri účtovnú zásadu (j) iv) a kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (h)).

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a ostatný nehmotný majetok s určitou dobou použiteľnosti sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o oprávky (pozri účtovnú zásadu (j) iv) a kumulované straty zo zníženia jeho hodnoty (pozri účtovnú zásadu (h)). Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

iii. Následné náklady

Následné náklady sa aktivujú iba vtedy, keď je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v príslušnej položke majetku, ktorého sa týkajú. Všetky ostatné náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia pri ich vzniku.

iv. Amortizácia

Amortizácia je účtovaná do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej doby použiteľnosti nehmotného majetku, iného ako goodwill, od dátumu jeho určenia na používanie. Odhadované doby použiteľnosti sú nasledovné:

▪ Ostatný nehmotný majetok - softvér	4-5 rokov
▪ Ostatný nehmotný majetok - výhodné zmluvy	10 rokov
▪ Ostatný nehmotný majetok - iné	5-10 rokov

Metódy amortizácie, odhadované doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

(k) Investície v nehnuteľnostiach

Investície v nehnuteľnostiach predstavujú majetok, ktorý je držaný Skupinou za účelom generovania príjmov z prenájmu alebo na realizáciu dlhodobého nárastu hodnoty, nepoužíva sa vo výrobe ani na administratívne účely, ani nie je predávaný v rámci bežnej činnosti Skupiny.

Pozemky, ktoré sú obstarané za účelom výstavby investície v nehnuteľnostiach, sú klasifikované ako investície v nehnuteľnostiach v deň obstarania a následne oceňované reálnou hodnotou.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Investície v nehnuteľnostiach sú vykázané v reálnej hodnote, ktorá je určená nezávislým súdnym znalcom alebo manažmentom. Reálna hodnota je založená na súčasných cenách podobného majetku na aktívnom trhu v tej istej lokalite a za tých istých podmienok, alebo ak nie sú tieto dostupné, tak sa použijú všeobecne aplikovateľné oceňovacie modely ako napríklad výnosová metóda. Zisky a straty zo zmien reálnej hodnoty a zisky a straty zo zmien výmenných kurzov, súvisiacich s ocenením investícií v nehnuteľnostiach, sa vykazujú vo výsledku hospodárenia a prezentujú sa v konsolidovanom výkaze ziskov a strát oddelčne.

Nehnuteľnosti sa považujú za obstarané vtedy, keď Skupina nadobúda všetky významné riziká a výhody spojené s vlastníctvom, a považujú sa za vyradené, keď sú tieto riziká a výhody prevedené na kupujúceho. Zisk a strata z vyradenia investície v nehnuteľnostiach sa zisťuje ako rozdiel medzi výnosmi z vyradenia, zníženými o náklady na vyradenie a účtovnou hodnotou majetku ku dňu vyradenia. Zisk a strata z vyradenia investícií v nehnuteľnostiach sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

Tržby z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach sa vykazujú tak, ako je uvedené v účtovnej zásade (m).

(l) Rezervy

Skupina v súvahe zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná alebo zmluvná povinnosť ako dôsledok minulej udalosti a je pravdepodobné, že pri vysporiadaní tejto povinnosti dôjde k úbytku ekonomických úžitkov a tento úbytok je možné spoľahlivo odhadnúť. Dlhodobé rezervy, pri ktorých by malo ich zníženie na súčasnú hodnotu významný dopad na účtovnú závierku, sú diskontované na ich súčasnú hodnotu.

(m) Tržby

Tržby predstavujú najmä tržby z prenájmu a tržby z poskytovania služieb súvisiacich s prenájomom.

i. Tržby z prenájmu

Tržby z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach sa vykazujú vo výsledku hospodárenia na rovnomernej báze počas doby prenájmu. Tržby z prenájmu sú znížené o celkové náklady na stimuly (napríklad o obdobia bez platenia nájmu, alebo príspevky prenajímateľa nájomcovi na presťahovanie), ktoré sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu.

ii. Tržby z poskytovania služieb súvisiacich s prenájomom

Tržby z poskytovania služieb súvisiacich s prenájomom sa vykazujú vo výsledku hospodárenia podľa stupňa dokončenia príslušnej transakcie ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Priamo fakturovateľné poplatky sú refakturované, preto sa vo výsledku hospodárenia Skupiny nevykazujú.

iii. Predaj zásob

Tržby z predaja zásob sa vykážu vtedy, keď sú riziká a výhody spojené s vlastníctvom prevedené na kupujúceho.

(n) Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností

Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností predstavujú náklady na úpravu priestorov pre nájomcov, ktoré nezvyšujú budúce ekonomické úžitky, ktoré budú Skupine plynúť, náklady na opravy a údržbu, náklady na energie a verejné služby, nájomné, administratívne náklady súvisiace s investíciami v nehnuteľnostiach a iné náklady súvisiace s prevádzkovaním budov a investícií v nehnuteľnostiach.

(o) Finančné výnosy/(náklady), netto

Finančné výnosy/(náklady) predstavujú náklady súvisiace s finančným majetkom a záväzkami.

Úrokové výnosy sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým súvisia, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Úrokové náklady na úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné k obstaraniu, výstavbe, alebo výrobe kvalifikovaného majetku, sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým súvisia, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Úrokové náklady z dlhopisov sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým súvisia.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Kurzové zisky a straty sa vykazujú netto.

Zisk/(strata) z precenenia derivátových finančných nástrojov na reálnu hodnotu sa vykazujú v rámci položky zisk/(strata) z finančných záväzkov.

(p) Daň z príjmov

Daň z príjmov predstavuje splatnú a odloženú daň. Splatná a odložená daň sa vykazujú priamo vo výsledku hospodárenia, okrem prípadov, ktoré sa týkajú podnikových kombinácií, alebo položiek vykazovaných priamo vo vlastnom imaní, kedy sa aj daň vyказuje priamo vo vlastnom imaní.

Splatná daň je očakávaný daňový záväzok zo zdaniteľného príjmu bežného účtovného obdobia, s použitím sadzieb dane platných ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a všetky úpravy daňového záväzku v súvislosti s predchádzajúcimi účtovnými obdobiami.

Odložená daň sa vyказuje s použitím súvahovej metódy a je počítaná z dočasných rozdielov medzi účtovnými hodnotami majetku a záväzkov stanovených pre účely finančného vykazovania a hodnotami, ktoré sa používajú pre daňové účely. Odložená daň sa nevzťahuje na nasledovné dočasné rozdiely: prvotné vykázanie majetku a záväzkov z transakcie, ktorá nie je podnikovou kombináciou, a ktorá neovplyvní účtovný ani daňový zisk alebo stratu, rozdiely týkajúce sa investícií v dcérskych spoločnostiach, pri ktorých je pravdepodobné, že sa v dohľadnej budúcnosti nevyrovnejú. Odložená daň sa nevykáže ani pre zdaniteľné rozdiely, ktoré vznikajú pri prvotnom vykázaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje s použitím sadzieb dane, pre ktoré sa očakáva, že sa budú uplatňovať na dočasné rozdiely v čase, kedy dôjde k ich vyrovnaniu, na základe právnych predpisov, ktoré boli platné alebo prijaté ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Odložená daňová pohľadávka a záväzok sú vzájomne započítané, ak existuje právne vymožiteľné právo započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu, alebo sa týkajú rôznych daňových subjektov, ale tieto majú v úmysle vyrovnať daňové záväzky a pohľadávky netto alebo ich daňové pohľadávky a záväzky budú realizované súčasne.

Odložená daňová pohľadávka sa vyказuje iba do takej výšky, v akej je pravdepodobné, že sa dosiahnu budúce zdaniteľné zisky, oproti ktorým budú môcť byť dočasné rozdiely započítané. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa v takej výške, v akej je nepravdepodobné, že sa očakávané daňové úžitky dosiahnu.

Pri určovaní hodnoty splatnej a odloženej dane berie Skupina do úvahy vplyv neistých daňových pozícií a ďalšie dane a úroky, ktoré by mohli byť splatné. Skupina je presvedčená, že daňové záväzky vykázané za všetky ešte otvorené daňové obdobia, ktoré by mohli byť predmetom kontroly, sú adekvátne, a to na základe zhodnotenia mnohých faktorov, vrátane interpretácií daňového práva a skúseností z minulých rokov. Toto zhodnotenie je založené na odhadoch a predpokladoch a môže predstavovať celý rad úsudkov, ktoré sa viažu k budúcim udalostiam. Nové informácie, ktoré môžu byť k dispozícii, môžu zmeniť úsudok Skupiny ohľadom primeranosti existujúcich daňových záväzkov; takéto zmeny v daňových záväzkoch ovplyvnia náklad dane z príjmu v tom účtovnom období, v ktorom dôjde k takejto zmene.

(q) Dividendy

Dividendy sa vykážu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní a takisto ako záväzok v období, keď sú schválené.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(r) Odhady reálnych hodnôt

Nasledovné odseky opisujú hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov uvedených v bode 33 – Údaje o reálnej hodnote:

i. Poskytnuté úvery

Reálna hodnota bola vypočítaná na základe predpokladaných budúcich diskontovaných príjmov zo splátok istiny a úrokov. Pri odhadoch predpokladaných budúcich peňažných tokov boli vzaté do úvahy aj riziká z nesplatenia ako aj skutočnosti, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty úverov vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade úverov s fixnou úrokovou sadzbou.

ii. Prijaté úvery a pôžičky

Pre úvery a pôžičky bez určenej lehoty splatnosti bola reálna hodnota určená ako suma záväzkov splatných k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Pre úvery a pôžičky s dohodnutou lehotou splatnosti je reálna hodnota stanovená na základe diskontovaných peňažných tokov používajúc aktuálne úrokové sadzby ponúkané v súčasnosti na úvery a pôžičky s podobnou lehotou splatnosti.

iii. Pohľadávky/záväzky z obchodného styku, ostatné pohľadávky a ostatný majetok/záväzky

Pre pohľadávky/záväzky so zostatkovou dobou splatnosti menšou ako jeden rok sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu. Ostatné pohľadávky/záväzky sa pre určenie reálnej hodnoty odúročujú.

3. Významné účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje použitie určitých významných účtovných odhadov. Takisto si vyžaduje, aby manažment v procese aplikácie účtovných zásad spoločností použil svoj úsudok. Tieto účtovné odhady budú preto zákonite iba zriedkakedy zhodné so skutočnými výsledkami. Odhady a predpoklady, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, sú opísané v ďalšom texte.

Odhady a predpoklady sú priebežne prehodnocované. Prehodnotenia účtovných odhadov sa vykážu v tom účtovnom období, v ktorom je odhad prehodnotený (ak sa prehodnotenie vzťahuje len k tomuto obdobiu), alebo v období, v ktorom je odhad prehodnotený a v budúcich obdobiach (ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce obdobia).

(a) Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti sa vykazujú a oceňujú reálnou hodnotou ku dňu obstarania. Alokácia kúpnej ceny na jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre účely zostavenia účtovnej závierky sa vykonáva pomocou profesionálnych poradcov a/alebo vedením Skupiny.

Ocenenie je založené na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na predpokladoch manažmentu ohľadom budúceho vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí.

Výsledky analýzy ocenenia sa použijú aj pre určenie doby amortizácie a odpisovania hodnôt priradených k špecifickým položkám nehmotného a dlhodobého hmotného majetku.

V roku 2013 sa neuskutočnili žiadne podnikové kombinácie.

Pri podnikových kombináciách, ktoré sa uskutočnili v roku 2012 (obstaranie spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o. a obstaranie spoločnosti Prosek Point s.r.o.) neboli žiadne úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z alokácie kúpnej ceny. Hodnotu obstarávaných spoločností predstavovali predovšetkým investície v nehnuteľnostiach, ktoré už boli ocenené v reálnej hodnote.

(b) Testovanie zníženia hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Skupina v súlade s IAS 36 testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu zostavenia ročnej účtovnej závierky.

V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim hotovosť (angl. cash generating unit, CGU), pre ktoré sa očakáva, že budú mať úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách. Zníženie hodnoty sa určí posúdením návratnej hodnoty jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, a to na základe úžitkovej hodnoty (angl. value in use), ktorá odráža očakávané budúce diskontované peňažné toky alebo na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Skupina k 31. decembru 2013 vykazuje goodwill vzniknutý pri obstaraní spoločnosti Prosek Point s.r.o., vo výške 3 387 tis. eur a stratu zo zníženia hodnoty k tomuto goodwillu vo výške 3 387 tis. eur. Goodwill aj strata zo zníženia hodnoty goodwillu sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2013 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri obstaraní spoločnosti Prosek Point s.r.o. Manažment posúdil samostatnú nehnuteľnosť ako jednotku generujúcu hotovosť (prenájom kancelárskych priestorov). Na posúdenie zníženia hodnoty jednotky generujúcej hotovosť bola rovnako ako k 31. decembru 2012 použitá reálna hodnota znížená o náklady na predaj. Náklady na predaj boli odhadnuté vo výške 2%.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2012 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri obstaraní spoločnosti Prosek Point s.r.o. v hodnote 3 753 tis. eur. Manažment posúdil samostatnú nehnuteľnosť ako jednotku generujúcu hotovosť (prenájom kancelárskych priestorov). Na posúdenie zníženia hodnoty jednotky generujúcej hotovosť bola použitá reálna hodnota znížená o náklady na predaj, ktoré boli odhadnuté vo výške 2%.

3. Významné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň aj najviac citlivými faktormi pri určení návratnej hodnoty boli výnosy z prenájmu a očakávaná výnosnosť, ktorá sa pohybovala v rozsahu od 6,75% do 7,5% (2012: od 7,5% do 7,9%).

Výnosy z prenájmu sú odhadované na základe trhových cien za prenájom porovnateľnej nehnuteľnosti v danej lokalite a aktuálnej miery obsadenosti (angl. occupancy) budovy. Návratná hodnota bola odhadnutá použitím oceňovacích techník využívajúcich významné vstupy nepozorovateľné na aktívnom trhu (Úroveň 3).

Na základe testu na zníženie hodnoty bola za rok končiaci sa 31. decembra 2013 vykázaná vo výsledku hospodárenia strata zo zníženia hodnoty goodwillu vo výške 672 tis. eur (2012: 3 000 tis. eur). Ak by bola očakávaná výnosnosť o 0,5% vyššia, strata zo zníženia hodnoty by bola za rok končiaci sa 31. decembrom 2012 vyššia o 753 tis. eur.

(c) Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach

Investície v nehnuteľnostiach sa oceňujú reálnou hodnotou. Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach je určená buď nezávislými znalcami alebo manažmentom, v oboch prípadoch je ocenenie založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Nezávislí znalci majú uznávanú a náležitú profesnú kvalifikáciu a majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností v danej geografickej oblasti a v segmente.

Reálna hodnota je založená na súčasných cenách podobného majetku na aktívnom trhu v tej istej lokalite a za tých istých podmienok. Postupy a metódy použité pri stanovení reálnej hodnoty sú v súlade s medzinárodnými štandardmi stanovenia hodnoty (angl. RICS Valuation Professional Standards). V prípade absencie aktuálnych trhových cien sa pri ocenení berú do úvahy odhadované čisté peňažné toky z prenájmu majetku a výnos z kapitalizácie, ktorý odráža špecifické riziko vlastné danému trhu a tiež peňažným tokom plynúcim z majetku. Ocenenie odráža (keď je to relevantné) typ nájomníkov užívajúcich majetok alebo zodpovedných za splnenie záväzkov z lízingu alebo potenciálnych užívateľov v prípade ponechania majetku neprenajateľného, všeobecné trhové vnímanie bonity nájomníkov, rozvrhnutie zodpovedností súvisiacich s údržbou a poistením majetku medzi Skupinu a nájomcov a zostávajúcu životnosť majetku.

K 31. decembru 2013 je celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach vo výške 222 145 tis. eur ocenená nezávislým znalcom (31. december 2012: celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach bola 224 851 tis. eur, nezávislým znalcom bolo ocenených 155 195 tis. eur a manažmentom 69 656 tis. eur).

K 31. decembru 2013 je celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach ocenená výnosovou metódou tak, ako je opísané nižšie (31. december 2012: celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach bola ocenená výnosovou metódou).

Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach sa uskutočňuje raz ročne na základe externého znaleckého posudku od nezávislého znalca.

V dôsledku precenenia investícií v nehnuteľnostiach sa v roku 2013 vykáza vo výsledku hospodárenia strata z precenenia vo výške 4 337 tis. eur (v roku 2012: zisk 4 866 tis. eur). Pri zaradovaní investícií v nehnuteľnostiach do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkami IFRS 13) Skupina posúdila charakter, povahu a riziká investícií v nehnuteľnostiach a tiež zaradenie do hierarchií pre určenie reálnej hodnoty (Úroveň 1 až Úroveň 3). Výsledkom posúdenia sú dve triedy – Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave a Kancelárske a obchodné priestory v Prahe, obe Úroveň 3.

3. Významné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Detaily k vstupom a oceňovacím technikám k 31. decembru 2013 sú zhrnuté v nasledovnej tabuľke:

Trieda	Reálna hodnota v tis. eur	Oceňovacia technika	Pozorovateľné a nepozorovateľné vstupy		Vážený aritmetický priemer
			Vstupy	Rozsah	
Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	147 100	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	7,25%-7,50%	173
			nájomné v eur za m2/rok dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	1-7	
Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	75 045	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	6,75%-7,50%	174
			nájomné v eur za m2/rok dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	1-8	

Detaily k vstupom a oceňovacím technikám k 31. decembru 2012 sú zhrnuté v nasledovnej tabuľke:

Trieda	Reálna hodnota v tis. eur	Oceňovacia technika	Pozorovateľné a nepozorovateľné vstupy		Vážený aritmetický priemer
			Vstupy	Rozsah	
Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	149 456	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	6,90% - 7,55%	176
			nájomné v eur za m2/rok dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	1-9	
Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	75 395	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	6,75% - 7,50%	175
			nájomné v eur za m2/rok dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	1-11	

3. Významné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Hodnoty celkovej prenajímanej plochy jednotlivých tried sú uvedené v tabuľke nižšie:

Trieda	Reálna hodnota v tis. eur	Reálna hodnota v tis. eur	Ostatné informácie	1. január 2013 až 31. december 2013	1. január 2012 až 31. december 2012
	31.december 2013	31.december 2012			
Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	147 100	149 456	celková prenajímaná plocha v m ²	62 850	60 750
Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	75 045	75 395	celková prenajímaná plocha v m ²	31 609	31 609

Analýza senzitivity pre významné nepozorovateľné vstupy pre investície v nehnuteľnostiach zaradené v hierarchii Úroveň 3 je uvedená nižšie.

v tis. eur	Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	Kancelárske a obchodné priestory v Prahe
	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
Rozsah očakávanej výnosnosti (%)	7,25%-7,50%	6,75%-7,50%	6,90% - 7,55%	6,75%-7,50%
Zmena hodnoty pri očakávanej výnosnosti vyššej o 1%	-18 431	-9 006	-18 150	-9 258
Zmena hodnoty pri očakávanej výnosnosti nižšej o 1%	21 877	11 857	23 989	11 209
Priemerné nájomné v eur za m ² /rok				
Zmena hodnoty pri zvýšení o 10%	14 710	7 505	14 946	7 540
Zmena hodnoty pri znížení o 10%	-14 710	-7 504	-14 946	-7 540

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
	Bea Development, a.s.	Prosek Point s.r.o. nábrežie, s.r.o.	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	1 020	-	-	94	-	-	1 114
Budovy, stroje a zariadenia	73	-	1 375	6	-	-	1 454
Investície v nehmotných investíciách	15 549	59 496	67 300	79 800	-	-	222 145
Poskytnuté úvery a preddávky	-	-	-	-	59 586	-53 377	6 209
Zásoby	-	-	128	-	-	-	128
Pohľadávky z obchodného styku	23	805	1 495	554	41	-41	2 877
Ostatný finančný majetok	27	38	34	9	5	-	113
Ostatný majetok	39	951	236	585	170	-54	1 927
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	9	38	-	-	17	-	64
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	468	418	2 894	2 742	118	-	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	595	-	-	-	-	595
Celkové aktíva segmentu	17 208	62 341	73 462	83 789	59 937	-53 472	243 266
Prijaté úvery a pôžičky	5 824	43 595	55 589	51 938	-	-53 381	103 565
Emitované dlhopisy	-	-	-	-	66 980	-	66 980
Závazky z obchodného styku	30	660	499	424	171	-78	1 706
Ostatné finančné záväzky	2	1 955	32	429	9	-	2 427
Ostatné záväzky	234	990	911	207	45	-13	2 374
Odložené daňové záväzky	1 650	1 607	3 790	6 342	-	-	13 389
Celkové záväzky segmentu	7 740	48 807	60 821	59 340	67 205	-53 472	190 441

Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2012

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
	Bea Development, a.s.	Prosek Point s.r.o.	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
<i>v tis. eur</i>							
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	1 251	694	-	101	-	-	2 046
Budovy, stroje a zariadenia	94	-	1 516	55	-	-	1 665
Investície v nehnuteľnostiach	15 595	59 800	69 656	79 800	-	-	224 851
Poskytnuté úvery a prediavky	-	-	-	-	71 651	-42 597	29 054
Zásoby	-	-	1 779	-	-	-	1 779
Pohľadávky z obchodného styku	41	228	1 288	356	4	-4	1 913
Ostatný finančný majetok	35	366	156	4	699	-689	571
Ostatný majetok	32	1 023	218	651	143	-125	1 942
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	30	40	-	-	-	-	70
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	748	514	2 229	1 958	2 246	-	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	571	-	-	-	-	571
Celkové aktíva segmentu	17 826	63 236	76 842	82 925	74 743	-43 415	272 157
Prijaté úvery a pôžičky	6 420	42 953	54 852	52 249	29 056	-42 590	142 940
Emitované dlhopisy	-	-	-	-	-	-	-
Závazky z obchodného styku	178	350	1 455	447	158	-93	2 495
Ostatné finančné záväzky	280	3 484	2	1 053	9	-691	4 137
Ostatné záväzky	279	1 224	1 491	20	80	-37	3 057
Odložené daňové záväzok	1 497	1 807	4 120	6 208	-	-	13 632
Závazky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	-	14	-	14
Celkové záväzky segmentu	8 654	49 818	61 920	59 977	29 317	-43 411	166 275

Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe tržbových cien pre podobné služby a financovanie.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zväzke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2013

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
	Bea Development, a.s.	Prosek Point s.r.o.	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
<i>v tis. eur</i>							
Tržby z prenájmu	1 136	3 261	4 689	5 230	-	-	14 316
Ostatné výnosy	13	200	-	833	229	-229	1 046
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom	1 149	3 461	4 689	6 063	229	-229	15 362
Ostatné príjmy z prevádzkovej činnosti	-	10	76	176	-	-	262
Zisk z kurzových rozdielov z prevádzkovej činnosti	1 315	5 251	1	-	1	-	6 568
Strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	-	-300	-4 037	-	-	-	-4 337
Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľnosti	-160	-603	-151	-1 124	-28	-	-2 066
Odpisy a amortizácia	-148	-	-142	-56	-	-	-346
Osobné náklady	-6	-2	-2	-2	-151	-	-163
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	-	-672	-	-	-	-	-672
Strata zo zníženia hodnoty	-	-	-13	-15	-	-	-28
Ostatné prevádzkové náklady	-181	-190	-260	-1 110	-301	229	-1 813
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom	-495	-1 467	-568	-2 307	-480	229	-5 088
Úrokové výnosy	-	-	-	-	6 416	-3 028	3 388
Úrokové náklady	-336	-1 451	-2 768	-2 176	-3 750	3 028	-7 453
Strata z kurzových rozdielov	-	-3 772	-	-	-	-	-3 772
Strata z finančných záväzkov	-	-485	-	-128	-	-	-613
Zisk pred zdanením	1 633	1 247	-2 607	1 628	2 416	-	4 317
Daň z príjmu	-323	52	328	-132	-2	-	-77
Zisk/(strata) po zdanení za obdobie	1 310	1 299	-2 279	1 496	2 414	-	4 240

Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
 Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2013

v tis. eur

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Bea Development, a.s.		Prosek Point s.r.o.	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
Zisk po zdanení za obdobie	1 310	1 299	-2 279	1 496	2 414		4 240
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-814	-1 180	-	-	-5	-	-1 999
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-814	-1 180	-	-	-5	-	-1 999
Ostatné súčasti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení	496	119	-2 279	1 496	2 409	-	2 241
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie							
Pripadajúci na:							
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	496	119	-2 279	1 496	2 409	-	2 241
- nekontrolný podiel	-	-	-	-	-	-	-

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013
 4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2012

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
<i>v tis. eur</i>							
Tržby z prenájmu	1 173	2 369	3 625	5 201	-	-	12 368
Ostatné výnosy	13	237	609	770	208	-208	1 629
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom	1 186	2 606	4 234	5 971	208	-208	13 997
Ostatné príjmy z prevádzkovej činnosti	1	5	73	82	-	-	161
Strata z kurzových rozdielov z prevádzkovej činnosti	-	-	-	-	-50	-	-50
Zisk/(strata) z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	242	-1 617	3 741	2 500	-	-	4 866
Strata z predaja budov, strojov a zariadení	-	-	-1 614	-	-	-	-1 614
Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností	-200	-1 564	-596	-858	-26	-	-3 244
Odpisy a amortizácia	-155	-	-139	-104	-	-	-398
Osobné náklady	-6	-1	-1	-1	-140	-	-149
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	-	-3 000	-	-	-	-	-3 000
Záporný goodwill	-	-	2 612	-	-	-	2 612
Strata zo zníženia hodnoty	-	-	-	-13	-	-	-13
Ostatné prevádzkové náklady	-200	-195	-977	-666	-717	208	-2 547
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom	-561	-4 760	899	-1 642	-883	208	-6 739
Úrokové výnosy	2	1	-	13	1 115	-962	169
Úrokové náklady	-367	-2 067	-2 312	-2 043	-539	962	-6 366
Strata z kurzových rozdielov	-3	-448	-12	-	-272	-	-755
Zisk z finančných záväzkov	-	74	-	-	-	-	74
Zisk pred zdanením	500	-6 206	5 009	4 881	-421	-	3 763
Daň z príjmu	-118	107	-1 123	-1 975	-17	-	-3 126
Zisk po zdanení za obdobie	382	-6 099	3 886	2 906	-438	-	637

Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
 Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2012

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
<i>v tis. eur</i>							
Zisk po zdanení za obdobie	382	-6 099	3 886	2 906	-438	-	637
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení							
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	216	-287	-	-	7	-	-64
Ostatné súčasti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení	216	-287	-	-	7	-	-64
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie	598	-6 386	3 886	2 906	-431	-	573
Pripadajúci na:							
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	598	-6 386	3 886	2 906	-431	-	573
- nekontrolný podiel	-	-	-	-	-	-	-

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Informácie o geografických oblastiach (majetok)

v tis. eur	Slovensko		Česká republika		Ostatné		Celkom	
	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Goodwill a nehmotný majetok	94	101	1 020	1 945	-	-	1 114	2 046
Budovy, pozemky a zariadenie	1 381	1 571	73	94	-	-	1 454	1 665
Investície v nehnuteľnostiach	147 100	149 456	75 045	75 395	-	-	222 145	224 851
Ostatný majetok	-	-	-	5	30	-	30	5
Celkom	148 574	151 128	76 139	77 439	30	-	224 743	228 567

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013

v tis. eur	Slovensko		Česká republika		Ostatné		Celkom
	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	
Tržby z prenájmu	9 849	4 445	22	22	-	-	14 316
Ostatné výnosy	827	217	2	2	-	-	1 046
Ostatné príjmy z prevádzkovej činnosti	232	10	20	20	-	-	262
Výnosy celkom	10 908	4 672	44	44	-	-	15 624

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013
 4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012

<i>v tis. eur</i>	Slovensko	Česká republika	Ostatné	Celkom
Tržby z prenájmu	8 753	3 593	22	12 368
Ostatné výnosy	1 373	253	3	1 629
Ostatné príjmy z prevádzkovej činnosti	154	7	0	161
Výnosy celkom	10 280	3 853	25	14 158

Informácie o hlavnom zákazníkovi

Skupina má v roku 2013 nasledovné transakcie so zákazníkmi, presahujúce 10% jej výnosov z prevádzkovej činnosti: výnosy segmentu Tower 115 vo výške 3 062 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi, výnosy segmentov Javor a River Park vo výške 2 386 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi a výnosy segmentu Proseck Point vo výške 1 278 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

5. Akvizície dcérskych spoločností

Za rok končiaci sa 31. decembra 2013 Skupina neobstarala žiadnu spoločnosť.

Akvizície uskutočnené za rok končiaci sa 31. decembra 2012:

Nové dcérske spoločnosti	Dátum obstarania	Obstarávacia cena	Úbytok peňažných prostriedkov	Podiel Skupiny po obstaraní
<i>v tis. eur</i>				
Bratislavské nábrežie, s.r.o.	11.4.2012	11 039	-11 039	100%
Proseck Point s.r.o.	27.4.2012	12 563	-12 563	100%
Celkom		23 602	-23 602	

Vplyv akvizícií

Obstaranie dcérskych spoločností malo nasledujúci vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>v tis. eur</i>	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Proseck Point s.r.o.	Celkom
Pozemky, budovy a zariadenia	2 416	-	2 416
Investície v nehnuteľnostiach	67 692	62 395	130 087
Pohľadávky z obchodného styku	3 984	13	3 997
Ostatný majetok	102	530	632
Ostatný finančný majetok	1 882	43	1 925
Zásoby	2 122	-	2 122
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	3 020	382	3 402
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	791	791
Záväzky z obchodného styku	-2 206	-333	-2 539
Ostatné záväzky	-3 249	-486	-3 735
Ostatné finančné záväzky	-1 338	-3 477	-4 815
Prijaté úvery a pôžičky	-57 778	-49 104	-106 882
Odložený daňový záväzok	-2 996	-1 944	-4 940
Čistý identifikovateľný majetok a záväzky	13 651	8 810	22 461
Goodwill/(záporný goodwill) z obstarania nových dcérskych spoločností	-2 612	3 753	1 141
Náklady na obstaranie	11 039	12 563	23 602
Zaplatená protihodnota, vysporiadaná v peniazoch	-11 039	-12 563	-23 602
Obstaraná hotovosť	3 020	1 173	4 193
Čistý peňažný výdaj	-8 019	-11 390	-19 409
Zisk/(strata) odo dňa obstarania	4 312	-5 778	-1 466

Ak by Skupina obstarala dcérske spoločnosti uvedené vyššie dňa 1. januára 2012, strata Skupiny za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 by bola v sume 1 425 tis. eur a výnosy Skupiny by boli vo výške 16 451 tis. eur, z toho tržby z prenájmu 14 691 tis. eur

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

6. Tržby z prenájmu

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Nájomné z investícií v nehnuteľnostiach	14 303	12 368
Ostatné tržby z prenájmu	13	-
Celkom	14 316	12 368

V roku 2013 tržby z prenájmu predstavovali najmä tržby z prenájmu kancelárskej budovy Tower 115 v Bratislave, Slovensko v hodnote 5 231 tis. eur (2012: 5 202 tis. eur) a z prenájmu kancelárskej budovy River Park v Bratislave, Slovensko v hodnote 4 676 tis. eur (2012: 3 625 tis. eur).

7. Ostatné výnosy

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Odmena za správu nehnuteľností a s tým súvisiace služby	1 039	1 019
Ostatné	7	610
Celkom	1 046	1 629

8. Strata z predaja pozemkov, budov a zariadení a investícií v nehnuteľnostiach

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Strata z predaja pozemkov, budov a zariadení	-	-720
Strata z predaja investícií v nehnuteľnostiach	-	-894
Celkom	-	-1 614

9. Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Náklady na úpravu investícií v nehnuteľnostiach podľa požiadaviek nájomcov	-843	-1 283
Náklady na opravy a údržbu	-382	-559
Administratívne náklady týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach	-365	-321
Poplatky a provízie	-323	-567
Prenájom priestorov	-50	-454
Ostatné	-103	-60
Celkom	-2 066	-3 244

10. Odpisy a amortizácia

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	-204	-251
Amortizácia nehmotného majetku	-142	-147
Celkom	-346	-398

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

11. Osobné náklady

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Mzdové náklady	-132	-125
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-30	-23
Ostatné sociálne náklady	-1	-1
Celkom	-163	-149

12. Strata zo zníženia hodnoty goodwillu a záporný goodwill

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu		
Prosek Point s.r.o.	- 672	-3 000
Celkom	- 672	-3 000

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Záporný goodwill		
Bratislavské nábrežie, s.r.o.	-	2 612
Celkom	-	2 612

13. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Náklady na konzultačné služby	-1 070	-964
Náklady na audit a účtovné služby	-240	-286
Spotreba materiálu	-83	-50
Ostatné dane a poplatky	-39	-54
Nájomné (iné ako prenájom priestorov)	-20	-108
Predaný tovar	-	-243
Pokuty	-	-369
Ostatné	-361	-473
Celkom	-1 813	-2 547

Skupina využíva služby audítorskej spoločnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. a FINAUDIT s.r.o. na overenie individuálnych účtovných závierok spoločností Skupiny a konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti. Náklady na tieto služby za rok končiaci sa 31. decembra 2013 boli vo výške 105 tis. eur (2012: 104 tis. eur). Náklady na iné služby poskytované audítorskou spoločnosťou KPMG Slovensko spol. s r.o. a FINAUDIT s.r.o za rok končiaci sa 31. decembra 2013 boli vynaložené vo výške 9 tis. eur (2012: 8 tis. eur).

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

14. Úrokové výnosy a náklady

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Úrokové náklady	-7 453	-6 366
Úrokové výnosy	3 388	169
Úrokové náklady, netto	<u>-4 065</u>	<u>-6 197</u>

Za rok končiaci sa 31. decembra 2013 úrokové náklady predstavujú náklady na úvery a pôžičky vo výške 6 210 tis. eur (2012: 6 366 tis. eur) a úrokové náklady z vydaných dlhopisov vo výške 1 243 tis. eur (2012: nula).

15. Zisk/(strata) z finančných záväzkov

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Zisk/(strata) z úrokových derivátov	-613	74
Celkom	<u>-613</u>	<u>74</u>

16. Daň z príjmu

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Splatná daň:		
Bežné obdobie	-33	-37
Úpravy predchádzajúcich období	-	-2
Splatná daň celkom	<u>-33</u>	<u>-39</u>
Odložená daň:		
Zaučtovanie a zúčtovanie dočasných rozdielov	-504	-1 177
Zmena sadzby dane	460	-1 910
Daň z príjmu, celkom	<u>-77</u>	<u>-3 126</u>

Odložená daň z príjmov je vypočítaná použitím zákonom stanovenej daňovej sadzby, ktorej platnosť sa predpokladá v období, v ktorom sa pohľadávka zrealizuje alebo záväzok vyrovná. Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia je vykázaný po zdanení.

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Slovenskej republike, Skupina použila sadzbu 22% vyplývajúcu zo zníženej sadzby dane z príjmov právnických osôb na 22% s účinnosťou od 1. januára 2014 (2012: 23% s účinnosťou od 1. januára 2013, 19% do 31. decembra 2012). Z tohto dôvodu Skupina vykázala v tabuľke vyššie aj dopad zníženia daňovej sadzby na daňové zaťaženie Skupiny.

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Českej republike, Skupina použila zákonom stanovenú sadzbu 19% (2012: 19%).

Konsolidovaná daň z príjmov vzťahujúca sa na ostatné súčasti súhrnného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2013 a 31. decembra 2012

<i>v tis. eur</i>	2013			2012		
	Pred zdanením	Daň	Po zdanení	Pred zdanením	Daň	Po zdanení
Fond z prepočtu cudzích mien	-1 999	-	-1 999	-64	-	-64
Ostatné súčasti súhrnného výsledku	<u>-1 999</u>	<u>-</u>	<u>-1 999</u>	<u>-64</u>	<u>-</u>	<u>-64</u>

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

16. Daň z príjmu (pokračovanie)

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby
 v tis. eur

	2013		2012	
	%	v tis. eur	%	v tis. eur
Zisk pred zdanením		4 317		3 763
Daň pri použití daňovej sadzby Spoločnosti	23%	993	19 %	715
Vplyv sadzby dane zahraničných jurisdikcií	1%	30	-1 %	-42
Daňovo neuznané náklady	13%	549	13 %	492
Nezdaniteľné výnosy	-35%	-1 511	-14 %	-534
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	0%	-19	12 %	467
Daňová strata bežného obdobia, ku ktorej nebola tvorená odložená daňová pohľadávka	0%	1	3 %	116
Úpravy dane v predchádzajúcich obdobiach	-	-	0,05 %	2
Vplyv zmien v sadzbe dane	-11%	-460	51 %	1 910
Zmeny v dočasných rozdieloch, pre ktoré odložená daňová pohľadávka nebola účtovaná	11%	494	-	-
Celkom	2%	77	83 %	3 126

Pozri tiež bod 22 – Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok.

17. Goodwill a ostatný nehmotný majetok

<i>v tis. eur</i>	Goodwill	Ostatný nehmotný majetok	Celkom
Obstarávacia cena			
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	5 069	1 466	6 535
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-59	34	-25
Prírastky v dôsledku podnikových kombinácií	3 753	-	3 753
Zostatok k 31. decembru 2012	8 763	1 500	10 263
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	8 763	1 500	10 263
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-307	-115	-422
Zostatok k 31. decembru 2013	8 456	1 385	9 841
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku			
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	-5 069	-1	-5 070
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-147	-147
Strata zo zníženia hodnoty	-3 000	-	-3 000
Zostatok k 31. decembru 2012	-8 069	-148	-8 217
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	-8 069	-148	-8 217
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	285	19	304
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-142	-142
Strata zo zníženia hodnoty	-672	-	-672
Zostatok k 31. decembru 2013	-8 456	-271	-8 727
Zostatková hodnota			
Zostatok k 1. januáru 2012	-	1 465	1 465
Zostatok k 31. decembru 2012	694	1 352	2 046
Zostatok k 1. januáru 2013	694	1 352	2 046
Zostatok k 31. decembru 2013	-	1 114	1 114

K 31. decembru 2013 sú najvýznamnejšou položkou v rámci ostatného nehmotného majetku výhodné nájomné zmluvy v spoločnosti Bea Development, a.s., identifikované pri obstaraní spoločnosti, s účtovnou hodnotou 1 020 tis. eur (2012: 1 252 tis. eur) a zostávajúcou dobou odpisovania osem rokov (2012: deväť rokov).

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

18. Pozemky, budovy a zariadenia

<i>v tis. eur</i>	Budovy	Inventár, stroje a zariadenia	Obstarávaný majetok	Ostatné	Celkom
Obstarávacia cena					
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	-	264	-	4	268
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	2	-	-	2
Prírastky	-	16	847	29	892
Prírastky v dôsledku podnikových kombinácií	1 891	8	33	484	2 416
Vyradenia	-563	-7	-989	-187	-1 746
Presuny zo zásob	-	-	109	-	109
Zostatok k 31. decembru 2012	1 328	283	-	330	1 941
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	1 328	283	-	330	1 941
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	-9	-	-	-9
Zostatok k 31. decembru 2013	1 328	274	-	330	1 932
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku					
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	-	-25	-	-	-25
Odpisy bežného účtovného obdobia	-31	-113	-	-107	-251
Zostatok k 31. decembru 2012	-31	-138	-	-107	-276
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	-31	-138	-	-107	-276
Odpisy bežného účtovného obdobia	-39	-63	-	-102	-204
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	2	-	-	2
Zostatok k 31. decembru 2013	-70	-199	-	-209	-478
Zostatková hodnota					
Zostatok k 1. januáru 2012	-	239	-	4	243
Zostatok k 31. decembru 2012	1 297	145	-	223	1 665
Zostatok k 1. januáru 2013	1 297	145	-	223	1 665
Zostatok k 31. decembru 2013	1 258	75	-	121	1 454

Polstenie majetku

Skupina poistila stroje, zariadenia a ostatný dlhodobý majetok voči živelným pohromám, strojovým rizikám, odcudzeniu a vandalizmu. Celková výška poistnej hodnoty majetku k 31. decembru 2013 je 217 tis. eur (2012: 221 tis. eur).

Strata zo zníženia hodnoty

Za obdobia končiace 31. decembra 2012 a 31. decembra 2013 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadení.

Zábezpeka

K 31. decembru 2013 nebolo na zabezpečenie bankových úverov zriadené záložné právo na žiadne pozemky, budovy a zariadenia (2012: žiadne).

19. Investície v nehnuteľnostiach

<i>v tis. eur</i>	Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	Celkom
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	67 980	14 965	82 945
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	-600	-600
Prírastky	9 676	9	9 685
Prírastky v dôsledku podnikových kombinácií	67 692	62 395	130 087
Úbytky	-2 132	-	-2 132
Úpravy reálnej hodnoty s vplyvom na výsledok hospodárenia	6 240	-1 374	4 866
Zostatok k 31. decembru 2012	<u>149 456</u>	<u>75 395</u>	<u>224 851</u>
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	149 456	75 395	224 851
Presun zo zásob	1 681	-	1 681
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	-50	-50
Úpravy reálnej hodnoty s vplyvom na výsledok hospodárenia	-4 037	-300	-4 337
Zostatok k 31. decembru 2013	<u>147 100</u>	<u>75 045</u>	<u>222 145</u>

Presun zo zásob v roku 2013 predstavuje hodnotu parkovacích miest v kancelárskej budove River Park v Bratislave.

V roku 2012 boli v podnikových kombináciách obstarané nasledovné investície v nehnuteľnostiach: kancelárska budova River park v Bratislave v spoločnosti Bratislavské nábrežie, s. r. o. v reálnej hodnote 67 692 tis. eur a kancelárska budova v Prahe v spoločnosti Prosek Point s. r. o. v reálnej hodnote 62 395 tis. eur.

Najvýznamnejšou položkou prírastkov v roku 2012 bolo obstaranie parkovacieho domu v blízkosti kancelárskej budovy Tower 115 v Bratislave v spoločnosti Pribinova 25, s. r. o. v hodnote 5 631 tis. eur.

Poistenie investícií v nehnuteľnostiach

Skupina poistila investície v nehnuteľnostiach voči živelným pohromám, odcudzeniu, vandalizmu a proti všeobecným strojným rizikám. Skupina je taktiež poistená voči zodpovednosti za škodu a ušlému zisku pri prerušení prevádzky. Celková výška poistnej hodnoty majetku k 31. decembru 2013 je 119 241 tis. eur. (2012: 167 288 tis. eur).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov k 31. decembru 2013 bolo zriadené záložné právo na investície v nehnuteľnostiach v hodnote 222 145 tis. eur (2012: 175 662 tis. eur).

Hodnoty vykázané vo výsledku hospodárenia

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Tržby z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	14 303	12 368
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas účtovného obdobia generovali tržby z prenájmu	-2 027	-3 216
Celkom	<u>12 276</u>	<u>9 152</u>

20. Pohľadávky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Pohľadávky z obchodného styku	2 918	1 926
Zníženie hodnoty	-41	-13
Celkom	2 877	1 913
<i>Krátkodobé</i>	2 877	1 913
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	2 877	1 913

Pohľadávky z obchodného styku tvoria bežné prevádzkové pohľadávky.

K 31. decembru 2013 sa na zabezpečenie bankových úverov použili pohľadávky vo výške 2 050 tis. eur (k 31. decembru 2012: 1 244 tis. eur).

Spoločnosť neprijala žiadne zábezpeky k pohľadávkam.

21. Poskytnuté úvery

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
<i>Krátkodobé</i>	6 209	29 054
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	6 209	29 054

K 31. decembru 2013 krátkodobé pôžičky predstavujú pôžičku poskytnutú v priebehu roku 2013 vo výške 6 140 tis. eur spoločnosti J&T Private Equity B.V., s pevnou úrokovou sadzbou 2,5% p.a., výška nesplatených kumulovaných úrokov k tejto pôžičke je 69 tis. eur.

K 31. decembru 2012 krátkodobé pôžičky predstavovali pôžičku poskytnutú v priebehu roku 2012 vo výške 29 000 tis. eur spoločnosti J&T Private Equity B.V., s pevnou úrokovou sadzbou 9,25% p.a., výška nesplatených kumulovaných úrokov k tejto pôžičke bola 54 tis. eur.

22. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávky 2013	Záväzky 2013	Netto 2013
Pozemky, budovy a zariadenia	37	-10	27
Nehmotný majetok	-	-194	-194
Investície v nehnuteľnostiach	-	-15 397	-15 397
Daňové straty	2 167	-	2 167
Ostatné	8	-	8
Započítanie	-2 212	2 212	-
Celkom	-	-13 389	-13 389

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávky 2012	Záväzky 2012	Netto 2012
Pozemky, budovy a zariadenia	6	-12	-6
Nehmotný majetok	-	-238	-238
Investície v nehnuteľnostiach	-	-16 824	-16 824
Zásoby	6	-	6
Daňové straty	3 408	-	3 408
Ostatné	22	-	22
Započítanie	-3 442	3 442	-
Celkom	-	-13 632	-13 632

Niektoré odpočítateľné dočasné rozdiely sa podľa súčasnej daňovej legislatívy nevyrovňajú. Na tieto rozdiely sa neuplatnila odložená daňová pohľadávka, pretože vzhľadom na rôzne zdroje tohto majetku nie je pravdepodobné dosiahnutie budúceho zdaniteľného zisku, voči ktorému by Skupina mohla umoriť úžitky z neho vyplývajúce.

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná k nasledovným položkám (základ dane):

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Daňové straty	377	440
Celkom	377	440

Predpokladané posledné obdobia na umorenie daňových strát:

<i>v tis. eur</i>	2014	2015	2016	2017	po 2017
Daňové straty	2 299	2 838	2 065	3 263	372

Daňové straty vykázané v Českej republike je možné uplatniť počas obdobia piatich rokov. Daňové straty, ktoré sa vykážali na Slovensku sa môžu uplatniť rovnomerne počas najviac štyroch po sebe nasledujúcich rokov (do 1. januára 2013 bola táto lehota sedem rokov).

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

23. Zásoby

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Nedokončená výroba	128	106
Výrobky	-	1 673
Celkom	128	1 779

K 31. decembru 2013 nebolo na zásoby zriadené záložné právo (2012: žiadne záložné právo).

K 31. decembru 2012 výrobky zahŕňali aj parkovacie miesta vo vlastníctve spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o., ktoré boli v priebehu prvej polovice roka 2013 presunuté do investícií v nehnuteľnostiach.

24. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina môže voľne disponovať

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Bežné účty v bankách	6 638	7 693
Peniaze v hotovosti	2	2
Celkom	6 640	7 695

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Bežné účty v bankách, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	595	571
Celkom	595	571

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 1 012 tis. eur (31. decembra 2012: 1 085 tis. eur).

25. Ostatný majetok

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Náklady a príjmy budúcich období	1 844	1 870
Daňové pohľadávky (DPH)	83	72
Celkom	1 927	1 942
<i>Krátkodobé</i>	1 897	1 937
<i>Dlhodobé</i>	30	5
Celkom	1 927	1 942

26. Ostatný finančný majetok

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Poskytnuté preddávky	100	122
Ostatné pohľadávky	13	449
Celkom	113	571
<i>Krátkodobé</i>	113	571
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	113	571

27. Vlastné imanie

Základné imanie

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie pozostávalo z 90 950 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 392 eur za jednu akciu k 31. decembru 2013 (k 31. decembru 2012 v nominálnej hodnote 1 000 eur za jednu akciu).

Základné imanie bolo na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia, ktoré sa konalo dňa 17. mája 2013 znížené na výšku 35 652 tis. eur, a to znížením menovitej hodnoty akcií z 1 000 eur za akciu na 392 eur za akciu.

Akcionári majú nárok na výplatu dividendy a hlasovacie právo na valnom zhromaždení Spoločnosti, pričom každá akcia v hodnote 392 eur predstavuje jeden hlas.

Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2013 je nasledovná:

	Počet akcií	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
		tis. eur	%	%
KOTIPAS EQUITY LIMITED	86 431	33 881	95,03	95,03
J & T BANKA, a.s.	4 519	1 771	4,97	4,97
Celkom	90 950	35 652	100,00	100,00

Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2012 bola nasledovná:

	Počet akcií	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
		tis. eur	%	%
KOTIPAS EQUITY LIMITED	43 427	43 427	47,75	47,75
TELL CRAFT HOLDING LIMITED	20 335	20 335	22,36	22,36
GRAMEXO LIMITED	10 469	10 469	11,51	11,51
MINGLE CONSULTANCY LIMITED	9 200	9 200	10,11	10,11
J & T BANKA, a.s.	7 519	7 519	8,27	8,27
Celkom	90 950	90 950	100,00	100,00

Nedeliteľné fondy

Nedeliteľné fondy pozostávajú zo zákonného rezervného fondu vo výške 18 215 tis. eur (k 31. decembru 2012: 18 188 tis. eur). Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na úhradu strát Spoločnosti a nesmie sa použiť na výplatu dividend. Výpočet zákonného rezervného fondu vychádza z národných právnych predpisov.

Podľa slovenskej legislatívy vytvárajú akciové spoločnosti zákonný rezervný fond povinne ročne v minimálnej výške 10% z čistého zisku spoločnosti a minimálne do výšky 20% zapísaného základného imania (kumulatívne).

Na Slovensku vytvárajú spoločnosti s ručením obmedzeným zákonný rezervný fond v období a v hodnote stanovenej v spoločenskej zmluve. Ak sa zákonný rezervný fond netvorí pri vzniku spoločnosti, spoločnosť je povinná ho tvoriť v roku, keď prvýkrát vykáže čistý zisk, a to v minimálnej hodnote 5% z čistého zisku, maximálne do výšky 10% základného imania. Následne sa vyžaduje prídelať do zákonného rezervného fondu v hodnote stanovenej v spoločenskej zmluve, najmenej však 5% z čistého zisku (ročne), až do výšky stanovenej v spoločenskej zmluve, minimálne však do výšky 10% základného imania.

27. Vlastné imanie (pokračovanie)

V Českej republike sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu v akciových spoločnostiach vo výške minimálne 20% z čistého zisku (ročne), maximálne však do výšky 10% základného imania v prvom roku. V nasledujúcich rokoch vo výške minimálne 5% z čistého zisku (ročne), až do výšky 20% základného imania.

V Českej republike sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu v spoločnosti s ručením obmedzeným vo výške minimálne 10% z čistého zisku (ročne), maximálne však do výšky 5% základného imania v prvom roku. V nasledujúcich rokoch vo výške minimálne 5% z čistého zisku (ročne) až do výšky 10% základného imania.

Fond z prepočtu cudzích mien

Fond z prepočtu cudzích mien zahŕňa všetky kurzové rozdiely vzniknuté z prepočtu účtovných závierok zahraničných spoločností na menu vykazovania.

Rozdelenie zisku

Vedenie Skupiny navrhuje nasledovné rozdelenie zisku za finančný rok 2013:

Po splnení zákonných povinností (naplnenie rezervného fondu) budú prostriedky prevedené do nerozdeleného zisku.

28. Prijaté úvery a pôžičky

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
<i>Krátkodobé</i>	5 598	74 580
<i>Dlhodobé</i>	97 967	68 360
Celkom	103 565	142 940

Prijaté úvery a pôžičky k 31. decembru 2013 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Veriteľ	Zostatok	Akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilnej sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
Poštová banka, a.s.	29 107	-	variabilné	12M EURIBOR	2,94%	31.12.2020
Česká spořitelna a.s.	25 581	-	variabilné	3M EURIBOR	2,26%	31.12.2029
Všeobecná úverová banka, a. s.	21 026	-	variabilné	3M EURIBOR	3,54%	31.12.2017
Československá obchodná banka, a.s.	21 026	-	variabilné	3M EURIBOR	3,54%	31.12.2017
HYPO NOE Gruppe Bank AG	5 560	-	fixné	-	5,45%	5.12.2015
Ostatné neúročené	923	-	neúročené	-	-	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené fixnou sadzbou	233	-	fixné	-	0,01%	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené variabilnou sadzbou	82	27	variabilné	3M EURIBOR	0,19%	pri ukončení nájmu

28. Prijaté úvery a pôžičky (pokračovanie)

Prijaté úvery a pôžičky k 31. decembru 2012 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Veriteľ'	Zostatok	Akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilnej sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
BERLIN-HANNOVERSCHE HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT	42 358	-	fixné	-	2,85%	25.1.2013
Poštová banka, a.s. - úver	30 230	-	variabilné	12M EURIBOR	3,39%	31.12.2020
Poštová banka, a.s. - zmenka	28 900	156	fixné	-	9,00%	31.1.2013
Česká spořitelna a.s.	26 931	-	variabilné	3M EURIBOR	2,30%	31.12.2029
RMS Mezzanine, a.s.	7 277	29	fixné	-	11,00%	15.12.2018
HYPO NOE Gruppe Bank AG	6 412	-	fixné	-	5,45%	5.12.2015
Ostatné neúročené	299	-	neúročené	-	-	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené fixnou sadzbou	231	1	fixné	-	0,01-0,02%	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené variabilnou sadzbou	82	34	variabilné	3M EURIBOR	1,19%	pri ukončení nájmu

Priemerná úroková miera na úvery od bánk k 31. decembru 2013 bola vo výške 3,57% (2012: 4,88%).

K 31. decembru 2013 z celkovej výšky prijatých úverov a pôžičiek predstavujú 923 tis. eur neúročené úvery a pôžičky (2012: 299 tis. eur).

Zábezpeka

K 31. decembru 2013 boli na zabezpečenie bankových úverov použité investície v nehnuteľnostiach, peniaze na bankových účtoch a pohľadávky vo výške 189 417 tis. eur (k 31. decembru 2012: vo výške 177 991 tis. eur).

29. Emitované dlhopisy

Skupina eviduje dlhopisy v nasledovnej štruktúre:

v tis. eur				Pôvodná	Nominálna			Zostatková	Zostatková
Typ	ISIN	Dátum emisie	Dátum splatnosti	mena emisie	hodnota emisie v pôvodnej mene v tisícoch	Úroková sadzba p.a. v %	Efektívna úroková miera v %	hodnota k 31. decembru 2013	hodnota k 31. decembru 2012
Na doručiteľa	SK4120009 697 séria 01	18.12.2013	18.12.2017	EUR	38 000	6M EURIBOR + 5,8	6,72	37 528	-
Na doručiteľa	SK4120009 200 séria 01	20.6.2013	20.6.2016	EUR	30 000	6,5	7,56	29 452	-
								<u>66 980</u>	<u>-</u>

29. Emitované dlhopisy (pokračovanie)

Dlhopisy s názvom „Dlhopisy CEETA VAR/2017“ s identifikačným kódom ISIN SK4120009697 série 01 boli vydané dňa 18. decembra 2013 s nominálnou hodnotou emisie 38 000 tis. eur. Menovitá hodnota každého dlhopisu je 1 000 eur. Dlhopisy sú úročené nominálnou úrokovou mierou 6M EURIBOR + 5,80% p.a, pričom celková nominálna hodnota emisie je splatná 18. decembra 2017. Dlhopisy boli prijaté a sú obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Dlhopisy s názvom „Dlhopisy CEETA 6,50%/2016“ s identifikačným kódom ISIN SK4120009200 série 01 boli vydané dňa 20. júna 2013 s nominálnou hodnotou emisie 30 000 tis. eur. Menovitá hodnota každého dlhopisu je 1 000 eur. Dlhopisy sú úročené nominálnou úrokovou mierou 6,5%, pričom celková nominálna hodnota emisie je splatná 20. júna 2016. Dlhopisy boli prijaté a sú obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Zábezpeka

Na zabezpečenie vydaných dlhopisov nebolo zriadené žiadne záložné právo.

Skupina sa zaviazala, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v prospekte cenného papiera, do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z dlhopisov nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Spoločnosti k jej súčasnému alebo budúcemu majetku.

Skupina k 31. decembru 2013 splnila podmienku negatívnych záväzkov vo vzťahu k zadĺženiu Emitenta (ukazovateľ LTV), ku ktorej sa zaviazala pri vydaní oboch emisií dlhopisov.

30. Záväzky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Záväzky z obchodného styku	1 187	1 392
Zadržané voči zmluvným stranám	365	937
Nevyfakturované dodávky	154	166
Celkom	1 706	2 495
<i>Krátkodobé</i>	1 384	1 850
<i>Dlhodobé</i>	322	645
Celkom	1 706	2 495

K 31. decembru 2013 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 227 tis. eur (k 31. decembru 2012: 716 tis. eur).

31. Ostatné finančné záväzky

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Úrokové deriváty	1 170	2 327
Prijaté preddavky	1 241	1 794
Ostatné	16	16
Celkom	2 427	4 137
<i>Krátkodobé</i>	1 599	2 983
<i>Dlhodobé</i>	828	1 154
Celkom	2 427	4 137

31. Ostatné finančné záväzky (pokračovanie)

Reálna hodnota finančných záväzkov, ktoré sú ocenené reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia

v tis. eur	2013	2012
Reálna hodnota úrokových derivátov		
Úroveň 1 – kótované trhové ceny	-	-
Úroveň 2 – odvodené od kótovaných cien	1 170	2 327
Úroveň 3 – vypočítané použitím oceňovacích techník	-	-
Celkom	1 170	2 327

32. Ostatné záväzky

v tis. eur	2013	2012
Výnosy budúcich období	2 102	2 654
Ostatné daňové záväzky	112	159
Výdavky budúcich období	24	121
Ostatné	136	123
Celkom	2 374	3 057
<i>Krátkodobé</i>	1 546	2 830
<i>Dlhodobé</i>	828	227
Celkom	2 374	3 057

Výnosy budúcich období predstavujú najmä nájom budúcich období fakturovaný vopred.

33. Údaje o reálnej hodnote

Reálna hodnota finančného majetku a záväzkov, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou

v tis. eur	2013		2012	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Účtovná hodnota	Reálna hodnota
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 640	6 640	7 695	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	595	-	571	-
Poskytnuté úvery	6 209	6 207	29 054	29 070
Pohľadávky z obchodného styku	2 877	2 877	1 913	1 913
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	64	64	70	70
Ostatný finančný majetok	113	113	571	571
Finančné záväzky				
Prijaté úvery a pôžičky	103 565	109 112	142 940	139 293
Záväzky z obchodného styku	1 706	1 706	2 495	2 495
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	14	14
Ostatné finančné záväzky	1 257	1 257	1 810	1 810
Emitované dlhopisy	66 980	69 026	-	-

K 31. decembru 2013 nie sú úrokové deriváty v hodnote 1 170 tis. eur (2012: 2 327 tis. eur) zahrnuté do ostatných finančných záväzkov, pretože sú účtované v reálnej hodnote (pozri bod 31 – Ostatné finančné záväzky).

33. Údaje o reálnej hodnote (pokračovanie)

Reálna hodnota finančných záväzkov sa stanovuje na základe diskontovaných peňažných tokov s použitím trhových sadziieb pre finančné nástroje s podobným rizikom a zostávajúcou dobou splatnosti.

Nasledujúca tabuľka predstavuje prehľad finančného majetku a záväzkov k 31. decembru 2013 podľa spôsobu stanovenia ich reálnej hodnoty:

<i>v tis. eur</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	6 640	-	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	595	-	595
Poskytnuté úvery a preddavky	-	6 209	-	6 209
Pohľadávky z obchodného styku	-	2 877	-	2 877
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	64	-	64
Ostatný finančný majetok	-	113	-	113
Finančné záväzky				
Prijaté úvery a pôžičky	-	103 565	-	103 565
Záväzky z obchodného styku	-	1 706	-	1 706
Ostatné finančné záväzky	-	1 257	-	1 257
Emitované dlhopisy	-	66 980	-	66 980

Nasledujúca tabuľka predstavuje prehľad finančného majetku a záväzkov k 31. decembru 2012 podľa spôsobu stanovenia ich reálnej hodnoty:

	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	7 695	-	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	571	-	571
Poskytnuté úvery a preddavky	-	29 054	-	29 054
Pohľadávky z obchodného styku	-	1 913	-	1 913
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	70	-	70
Ostatný finančný majetok	-	571	-	571
Finančné záväzky				
Prijaté úvery a pôžičky	-	142 940	-	142 940
Záväzky z obchodného styku	-	2 495	-	2 495
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	14	-	14
Ostatné finančné záväzky	-	1 810	-	1 810

34. Podmienené záväzky a zábezpeky

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Založené investície v nehnuteľnostiach	222 145	175 662
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	595	571
Ostatné zábezpeky	2 050	1 244
Celkom	224 790	177 477

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského a českého daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

35. Operatívny lízing

Prenájom na strane nájomcu

Skupina si prenájma najmä priestory a autá. Najvýznamnejšie zmluvy na nájom priestorov sú uzavreté na dobu neurčitú. Najvýznamnejšie zmluvy majú výpovednú lehotu 1 mesiac.

Náklady na operatívny lízing za rok končiaci sa 31. decembra 2013 vykázané vo výsledku hospodárenia predstavovali 70 tis. eur (za obdobie končiace 31. decembra 2012: 562 tis. eur).

Výška nájomného za obdobie, počas ktorého nemôžu byť zmluvy vypovedané, je nasledovná:

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Menej ako rok	26	100
Od jedného do piatich rokov	61	389
Viac ako päť rokov	229	973
Celkom	316	1 462

Prenájom na strane prenajímateľa

Skupina prenájma najmä administratívne priestory formou operatívneho prenájmu. Zmluvy na prenájom kancelárskych a maloobchodných priestorov sú zvyčajne uzatvorené na dobu jedného až šiestich rokov, najdlhšie na dobu devätnásť rokov, a pre ostatný operatívny lízing na dobu troch rokov. Počas roka končiaceho sa 31. decembra 2013 boli vo výkaze ziskov a strát vykázané výnosy z prenájmu vo výške 14 316 tis. eur (2012: 12 368 tis. eur).

Výška pohľadávok z nájmu za obdobie, počas ktorého nemôžu byť zmluvy vypovedané, je nasledovná:

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Menej ako jeden rok	10 288	10 772
Od jedného do piatich rokov	31 570	35 363
Viac ako päť rokov	12 391	6 995
Celkom	54 249	53 130

36. Informácie o riadení rizika

Táto časť poskytuje detaily o finančných a prevádzkových rizikách, ktorým je Skupina vystavená a o spôsobe ich riadenia. Najdôležitejšie typy finančných rizík, ktorým je Skupina vystavená, sú úverové riziko, riziko likvidity, trhové riziko a prevádzkové riziko. Trhové riziko predstavuje najmä úrokové riziko a menové riziko.

Manažment Skupiny má celkovú zodpovednosť za stanovenie a kontrolu riadenia rizík Skupiny.

Úverové riziko

Skupina je primárne vystavená úverovému riziku, ktoré vzniká z pohľadávok z prenájmu a z poskytnutých úverov. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku vo výkaze o finančnej situácii. Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a z poskytnutých úverov predstavuje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by sa vykázala vo výkaze o finančnej situácii ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota preto vysoko prevyšuje očakávanú stratu, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky.

Vedenie Skupiny vyhodnocuje úverovú vierohodnosť prípadných nájomcov pred uzavretím zmluvy o prenájme. Diverzifikácia nájomcov znižuje úverové riziko Skupiny a Skupina používa zálohy prijaté od nájomcov ako ďalší prostriedok na zníženie úverového rizika. Pred uzatvorením významných úverových zmlúv, vedenie Skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje kreditné riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

Úverové riziko podľa odvetví

K 31. decembru 2013

v tis. eur	Právnické osoby	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Ostatné	Celkom
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	6 638	-	2	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	595	-	-	595
Poskytnuté úvery	-	-	6 209	-	6 209
Pohľadávky z obchodného styku	2 860	17	-	-	2 877
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	64	64
Ostatný finančný majetok	113	-	-	-	113
	2 973	7 250	6 209	66	16 498

K 31. decembru 2012

v tis. eur	Právnické osoby	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Ostatné	Celkom
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	7 693	-	2	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	571	-	-	571
Poskytnuté úvery	-	-	29 054	-	29 054
Pohľadávky z obchodného styku	1 880	33	-	-	1 913
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	70	70
Ostatný finančný majetok	550	-	-	21	571
	2 430	8 297	29 054	93	39 874

K 31. decembru 2013 bola celá hodnota úverov poskytnutá jedinej tretej strane (2012: celá hodnota úverov bola poskytnutá jedinej tretej strane). Poskytnutý úver je splatný 30 dní po doručení žiadosti o splatenie dlžníkovi. Do dátumu schválenia účtovnej závierky nebola zaslaná dlžníkovi žiadosť o splatenie úveru.

K 31. decembru 2013 bola priemerná úroková sadzba poskytnutých úverov 2,5% (2012: 9,25%).

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Úverové riziko podľa krajiny

K 31. decembru 2013

<i>v tis. eur</i>	Slovensko	Česká republika	Holandsko	Cyprus	Ostatné	Celkom
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 753	887	-	-	-	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	595	-	-	-	595
Poskytnuté úvery	-	-	6 209	-	-	6 209
Pohľadávky z obchodného styku	2 049	828	-	-	-	2 877
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	14	47	-	-	3	64
Ostatný finančný majetok	48	65	-	-	-	113
	7 864	2 422	6 209	-	3	16 498

K 31. decembru 2012

<i>v tis. eur</i>	Slovensko	Česká republika	Holandsko	Cyprus	Ostatné	Celkom
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 433	1 262	-	-	-	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	571	-	-	-	571
Poskytnuté úvery	-	-	29 054	-	-	29 054
Pohľadávky z obchodného styku	1 644	268	-	-	1	1 913
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	70	-	-	-	70
Ostatný finančný majetok	170	400	-	-	1	571
	8 247	2 571	29 054	-	2	39 874

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Úverové riziko - zníženie hodnoty finančného majetku

Poskytnuté úvery

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Do splatnosti	6 209	29 054	-	-	6 209	29 054
Poskytnuté úvery celkom	6 209	29 054	-	-	6 209	29 054

Pohl'adávky z obchodného styku

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Do splatnosti	694	421	-	-	694	421
Po splatnosti do 30 dní	439	268	-	-	439	268
Po splatnosti 31 – 180 dní	879	773	-13	-	866	773
Po splatnosti 181 – 365 dní	449	348	-	-	449	348
Po splatnosti nad 1 rok	457	116	-28	-13	429	103
Pohl'adávky z obchodného styku celkom	2 918	1 926	-41	-13	2 877	1 913

Ostatný finančný majetok

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Do splatnosti	113	571	-	-	113	571
Po splatnosti nad 1 rok	-	-	-	-	-	-
Ostatný finančný majetok celkom	113	571	-	-	113	571

Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká pri bežnom financovaní činností Skupiny, pri schopnosti splácať svoje záväzky v dobe ich splatnosti a pri riadení finančných pozícií. Predstavuje riziko neschopnosti financovať majetok v primeranej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy na riadenie rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na monitorovanie a riadenie likvidity každej jednotlivej spoločnosti.

Nasledovná tabuľka obsahuje analýzu finančného majetku a záväzkov Skupiny podľa zmluvnej zostatkovej doby splatnosti finančného majetku a záväzkov, vrátane odhadovaných platieb úrokov. Táto analýza predstavuje najopatrnejší variant posúdenia zostatkových dôb splatnosti, pri ktorom opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú predčasné splatenie. Z tohto dôvodu je v prípade záväzkov vykázané najskoršie možné splatenie a pre majetok najneskoršie možné splatenie. Majetok a záväzky, ktoré nemajú stanovenú splatnosť, sú vykázané spolu v kategórii „neurčená splatnosť“.

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Splatnosti finančného majetku a záväzkov

K 31. decembru 2013

v tis. eur	Účtovná hodnota	Nediskon- tované peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Neurčená splatnosť
Majetok							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 640	6 640	6 640	-	-	-	-
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	595	595	595	-	-	-	-
Poskytnuté úvery	6 209	6 222	6 222	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	2 877	2 877	2 877	-	-	-	-
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	64	64	26	38	-	-	-
Ostatný finančný majetok	113	40	40	-	-	-	-
	16 498	16 438	16 400	38	-	-	-
Záväzky							
Prijaté úvery a pôžičky	103 565	126 110	2 147	5 834	64 546	53 583	-
Záväzky z obchodného styku	1 706	1 742	1 317	66	359	-	-
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	1 257	16	16	-	-	-	-
Úrokové deriváty	1 170	1 173	615	558	-	-	-
Emitované dlhopisy	66 980	81 904	-	4 308	77 596	-	-
	174 678	210 945	4 095	10 766	142 501	53 583	-

Úvery so splatnosťou od 1 do 5 rokov Skupina plánuje refinancovať prípadne požiadať o ich prolongáciu na dlhšie časové obdobie. Záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov Skupina plánuje refinancovať zo zdrojov čerpaných na základe existujúcich úverových zmluv a/alebo vysporiadať zo zdrojov získaných navýšením vlastného imania Skupiny.

K 31. decembru 2012

v tis. eur	Účtovná hodnota	Nediskon- tované peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Neurčená splatnosť
Majetok							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7 695	7 695	7 695	-	-	-	-
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	571	571	571	-	-	-	-
Poskytnuté úvery	29 054	29 933	-	29 933	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	1 913	1 913	1 729	184	-	-	-
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	70	70	40	30	-	-	-
Ostatný finančný majetok	571	457	448	9	-	-	-
	39 874	40 639	10 483	30 156	-	-	-
Záväzky							
Prijaté úvery a pôžičky	142 940	168 233	73 065	3 382	23 787	67 999	-
Záväzky z obchodného styku	2 495	2 589	1 554	296	739	-	-
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	14	14	14	-	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	1 810	293	15	-	-	-	278
Úrokové deriváty	2 327	2 651	-	2 651	-	-	-
	149 586	173 780	74 648	6 329	24 526	67 999	278

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Menové riziko

Skupina je vystavená riziku zmien vo výmenných kurzoch bežne používaných cudzích mien, ktoré môžu ovplyvniť jej finančnú situáciu a peňažné toky. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj kurzu CZK/EUR a vyhodnocuje, či nie je veľký rozdiel medzi záväzkami a pohľadávkami v cudzej mene a či je tento rozdiel akceptovateľný vzhľadom na veľkosť Skupiny.

K 31. decembru 2013 finančný majetok a záväzky denominované v cudzích menách vyjadrené v tis. eur sú nasledovné:

	EUR	CZK	Celkom
Majetok			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 923	717	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	595	-	595
Poskytnuté úvery	6 209	-	6 209
Pohľadávky z obchodného styku	2 286	591	2 877
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	17	47	64
Ostatný finančný majetok	48	65	113
	15 078	1 420	16 498
Záväzky			
Prijaté úvery a pôžičky	97 741	5 824	103 565
Záväzky z obchodného styku	1 033	673	1 706
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	1 618	809	2 427
Emitované dlhopisy	66 980	-	66 980
	167 372	7 306	174 678

K 31. decembru 2012 finančný majetok a záväzky denominované v cudzích menách vyjadrené v tis. eur sú nasledovné:

	EUR	CZK	Celkom
Majetok			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 602	1 093	7 695
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	571	-	571
Poskytnuté úvery	29 054	-	29 054
Pohľadávky z obchodného styku	1 876	37	1 913
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	70	70
Ostatný finančný majetok	170	401	571
	38 273	1 601	39 874
Záväzky			
Prijaté úvery a pôžičky	136 520	6 420	142 940
Záväzky z obchodného styku	1 892	603	2 495
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	14	-	14
Ostatné finančné záväzky	2 948	1 189	4 137
	141 374	8 212	149 586

Analýza senzitivity

Posilnenie eura oproti českej korune o 10% k 31. decembru 2013 a 31. decembru 2012 by malo nasledovný vplyv (v prípade oslabenia s opačným vplyvom) na portfólio. Táto analýza predpokladá, že ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostanú nezmenené.

v tis. eur

	Vplyv na portfólio
31. december 2013	
CZK	535
31. december 2012	
CZK	601

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku zmien v úrokových sadzbách. Objem tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Doba, na ktorú je pre finančný nástroj stanovená pevná sadzba preto vyjadruje vystavenie riziku zmien v úrokových sadzbách. Prehľad uvedený nižšie vyjadruje vystavenie Skupiny riziku zmien v úrokových sadzbách pre finančné nástroje, ktorých cena sa mení v závislosti od zmeny trhovej sadzby ešte pred splatnosťou, sa bral do úvahy dátum najbližšej zmeny úrokovej sadzby.

Profil finančných nástrojov

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bol profil úrokových sadzieb úročených finančných nástrojov Skupiny nasledovný:

v tis. eur	Účtovná hodnota	
	2013	2012
Finančné nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Majetok	6 209	29 054
Záväzky	-34 902	-85 363
Finančné nástroje s pohyblivou úrokovou sadzbou		
Majetok	-	-
Záväzky	-134 720	-57 278

Z celkovej výšky prijatých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2013 predstavujú neúročené úvery a pôžičky 923 tis. eur (2012: 299 tis. eur).

Manažment Skupiny uzatvoril zmlúvy o úrokových swapoch s bankami s cieľom znížiť úrokové riziko na akceptovateľnú úroveň a zabezpečiť sa proti nepriaznivému vývoju úrokových sadzieb.

Analýza senzitivity reálnej hodnoty nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou

Skupina nevykazuje finančný majetok a záväzky s pevnou úrokovou sadzbou ocenené reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia. Z tohto dôvodu zmena v úrokových sadzbách ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka by nemala mať vplyv na výsledok hospodárenia.

Analýza senzitivity peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou

Zmena úrokovej sadzby o 100 bázičných bodov (bb) ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka by zvýšila (znížila) výsledok hospodárenia o sumy, ktoré sú uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä kurzy zahraničných mien, zostanú nezmenené.

v tis. eur	Zisk alebo strata	
	100 bb nárast	100 bb pokles
31. december 2013		
Senzitivita peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou, netto	-1 347	1 347
31. december 2012		
Senzitivita peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou, netto	-572	572

36. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**Prevádzkové riziko**

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúcej zo sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania systémov. Toto riziko vzniká pri všetkých aktivitách Skupiny a delia mu všetky spoločnosti v rámci Skupiny. Prevádzkové riziko zahŕňa aj riziko súdnych sporov.

Cieľom Skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa zabránilo finančným stratám a ujmám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativite.

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkového rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločného pre celú Skupinu. Prevádzkové riziko sa riadi systémom smerníc, zápisov z porady a kontrolných mechanizmov.

37. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

Skupina má vzťahy so spriaznenými osobami, a to so svojou materskou spoločnosťou a najvyššou kontrolujúcou materskou spoločnosťou, tak ako sú identifikované v tabuľke nižšie, a to buď k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 alebo počas účtovných období. Transakcie s nasledujúcimi spriaznenými osobami sa uskutočnili na základe obvyklých obchodných podmienok:

- (1) Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi
- (2) Spoločnosti, ktoré spoločne kontrolujú alebo majú podstatný vplyv na spoločnosť a jej dcérske spoločnosti
- (3) Členovia kľúčového manažmentu spoločnosti alebo jej materskej spoločnosti alebo spoločnosti spriaznenej s členmi kľúčového manažmentu
- (4) Spoločnosti, ktoré kontrolujú členovia vrcholového manažmentu
- (5) Iné spriaznené osoby

K 31. decembru 2013 je najvyšším kontrolujúcim akcionárom spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED.

K 31. decembru 2012 neexistoval najvyšší kontrolujúci akcionár.

Pohl'advky a záväzky z transakcií so spriaznenými osobami

<i>v tis. eur</i>	Ref.	Pohl'advky 2013	Záväzky 2013	Pohl'advky 2012	Záväzky 2012
Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi	1	244	45	-	-
Landererova, s. r. o.	2	-	-	35	-
TELL CRAFT HOLDING LIMITED	2	-	-	-	-
Lime Wood, a. s.	3	-	-	10	1
Celkom		244	45	45	1

"Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi" k 31. decembru 2013 zahŕňajú nasledujúce subjekty: J&T Real Estate, a.s.; River Park Base, s.r.o.; Landererova, s.r.o. a LimeWood, a.s.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

37. Spriaznené osoby (pokračovanie)**Transakcie so spriaznenými osobami**

<i>v tis. eur</i>	Ref.	Výnosy 2013	Náklady 2013	Výnosy 2012	Náklady 2012
Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi	1	888	-49	-	-
KOTIPAS EQUITY LIMITED	2	-	-	-	-195
Landererova, s. r. o.	2	60	-	30	-16
Slovenská produkčná, a.s.	2	13	-	-	-
LimeWood, a. s.	3,4	-	-6	-	-10
Celkom		961	-55	30	-221

"Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi" zahŕňajú nasledujúce subjekty: J&T Real Estate, a.s.; River Park Base, s.r.o.; Landererova, s.r.o.; Bratislavské podhradie, s.r.o.; MENOLLI, s.r.o.; Panorama byty, s. r. o.; Slovenská produkčná, a.s. za obdobie 1. novembra až 31. decembra 2013 a spoločnosti LimeWood, a.s. a KOTIPAS EQUITY LIMITED za obdobie 1. júna až 31. decembra 2013.

Garancie so spriaznenými osobami

K 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 neboli poskytnuté/prijaté žiadne záruky voči spriazneným osobám.

Transakcie s členmi kľúčového manažmentu

K 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 neboli členom kľúčového manažmentu poskytnuté žiadne úvery.

Odmeny členom kľúčového manažmentu, ktoré sú vykázané v položke „osobné náklady“ boli nasledovné:

<i>v tis. eur</i>	2013	2012
Odmeny	90	90

38. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Skupina neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Skupiny, prípadne na celkovú finančnú situáciu Skupiny za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2013

39. Spoločnosti v rámci Skupiny

Zoznam spoločností v rámci Skupiny k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Metóda konsolidácie	2013 Podiel Skupiny	2012 Podiel Skupiny
CEETA a. s.	Slovensko	plná	100	100
Night sky, s. r. o. ¹	Slovensko	plná	100	100
CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING ¹	Luxembursko	plná	100	100
Pribinova 25, s.r.o.	Slovensko	plná	100	100
Bea Development, a.s.	Česká republika	plná	100	100
Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Slovensko	plná	100	100
Prosek Point s.r.o.	Česká republika	plná	100	100

Vyššie uvedená štruktúra je usporiadaná podľa vlastníctva na rôznych stupňoch v Skupine.

¹ Skupina vlastní 99,998% akcií spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING prostredníctvom materskej spoločnosti CEETA a. s. a ďalších 0,0002% prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Night sky, s. r. o.

40. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka na stranách 1 až 61 bola zostavná a schválená Predstavenstvom na vydanie dňa 29. apríla 2014.



Ing. Roman Korbačka
predseda predstavenstva



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa o overení súladu

konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audite a dohl'ade nad výkonom auditu

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti CEETA a.s.:

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CEETA a.s. („spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (spoločne označené ako „skupina“) k 31. decembru 2013, ktorá je uvedená v prílohe konsolidovanej výročnej správy. Ku konsolidovanej účtovnej závierke sme 29. apríla 2014 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti CEETA a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CEETA a.s. a jej dcérskych spoločností („skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013, konsolidované výkazy ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2013, ako aj poznámky obsahujúce súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje

pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2013, jej konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

29. apríla 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083

Správa o overení súladu konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou

(dodatok k správe audítora)

V zmysle zákona o účtovníctve sme overili súlad konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou.

Za správnosť vyhotovenia konsolidovanej výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade konsolidovanej výročnej správy s konsolidovanou účtovnou závierkou. Naše overenie predstavovalo výlučne odsúhlasenie číselných údajov a hodnôt uvedených v konsolidovanej výročnej správe s informáciami uvedenými v konsolidovanej účtovnej závierke. Z tohto dôvodu predmetom nášho overenia a dodatku správy vydaného na jeho základe nie sú interpretácie vedenia spoločnosti týkajúce sa finančných výsledkov skupiny ako ani predikcie vedenia v ohľade budúceho možného vývoja skupiny.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v konsolidovanej účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou konsolidovanou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené v prílohe konsolidovanej výročnej správy sme posúdili s informáciami uvedenými v konsolidovanej účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z konsolidovanej účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2013, ktorá je uvedená v prílohe konsolidovanej výročnej správy.

15. október 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083