

**CEETA a.s.
a dcérske spoločnosti**

**Konsolidovaná účtovná zvierka
za rok končiaci 31. decembra 2014**

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

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci 31. decembra 2014 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou

Preklad správy audítora do anglického jazyka
(Translation of the Independent Auditor's Report)



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 2014, konsolidované výkazy ziskov a strát, o súhrnom výsledku hospodárenia, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2014, 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 2014, jej konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci 31. decembrom 2014 podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

29. apríl 2015
Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Robert Jung
Licencia UDVA č. 973

Konsolidovaná účtovná zvierka
za rok končiaci 31. decembra 2014
zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva
(IFRS) v znení prijatom Európskou úniou

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za rok končiaci sa 31. decembra 2014

<i>v tis. eur</i>	Bod	2014	2013
Tržby z prenájmu	5	14 416	14 316
Ostatné tržby	6	1 609	1 046
Tržby celkom		16 025	15 362
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti		437	262
Zisk z kurzových rozdielov z prevádzkovej činnosti		815	6 568
Strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	3	-383	-4 337
Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností	7	-2 461	-2 066
Odpisy a amortizácia	8	-242	-346
Osobné náklady	9	-148	-163
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	10	-	-672
Ostatné straty zo zníženia hodnoty		-179	-28
Ostatné prevádzkové náklady	11	-1 363	-1 813
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom		-4 393	-5 088
Zisk z prevádzkovej činnosti		12 501	12 767
Úrokové výnosy	12	160	3 388
Úrokové náklady	12	-7 801	-7 453
Strata z kurzových rozdielov z finančnej činnosti		-472	-3 772
Strata z finančných záväzkov	13	-164	-613
Finančné náklady, netto		-8 277	-8 450
Zisk pred zdanením		4 224	4 317
Daň z príjmu	14	-2 075	-77
Zisk po zdanení za obdobie		2 149	4 240
Pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		2 149	4 240
- nekontrolný podiel		-	-

Poznámky uvedené na stranách 8 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

**Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia
za rok končiaci sa 31. decembra 2014**

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Zisk po zdanení za obdobie	2 149	4 240
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení		
<i>Položky s následnou reklasifikáciou do výsledku hospodárenia:</i>		
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-260	-1 999
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-260	-1 999
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	1 889	2 241
Pripadajúci na:		
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	1 889	2 241
- nekontrolný podiel	-	-

Poznámky uvedené na stranách 8 až 59 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 2014

v tis. eur

	Bod	31. december 2014	31. december 2013
Majetok			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	15	969	1 114
Pozemky, budovy a zariadenia	16	1 348	1 454
Investície v nehnuteľnostiach	17	221 743	222 145
Ostatný majetok	23	274	30
Dlhodobý majetok celkom		224 334	224 743
Zásoby	21	73	128
Pohľadávky z obchodného styku	18	2 871	2 877
Poskytnuté pôžičky	19	5 066	6 209
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	22	6 154	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	22	1 125	595
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu		38	64
Ostatný finančný majetok	24	261	113
Ostatný majetok	23	521	1 897
Krátkodobý majetok celkom		16 109	18 523
Majetok celkom		240 443	243 266
Vlastné imanie			
Základné imanie		35 652	35 652
Fondy		15 898	16 169
Nerozdelený zisk/(strata)		3 164	1 004
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	25	54 714	52 825
Nekontrolný podiel		-	-
Vlastné imanie celkom		54 714	52 825
Závazky			
Prijaté úvery a pôžičky	26	88 738	97 967
Emitované dlhopisy	27	66 701	66 701
Závazky z obchodného styku	28	197	322
Ostatné finančné záväzky	29	-	828
Ostatné záväzky	30	427	828
Odložený daňový záväzok	20	15 330	13 389
Dlhodobé záväzky celkom		171 393	180 035
Prijaté úvery a pôžičky	26	9 764	5 598
Emitované dlhopisy	27	721	279
Závazky z obchodného styku	28	1 189	1 384
Závazky zo splatnej dane z príjmu		54	-
Ostatné finančné záväzky	29	302	1 599
Ostatné záväzky	30	2 306	1 546
Krátkodobé záväzky celkom		14 336	10 406
Závazky celkom		185 729	190 441
Vlastné imanie a záväzky celkom		240 443	243 266

Poznámky uvedené na stranách 8 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní
za rok končiaci sa 31. decembra 2014

v tis. eur

	Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Fond z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk/(strata) vlastnom imaní	Podiely pripadajúce osobám s podielom na materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2014	35 652	18 215	-2 046	1 004	52 825	-	52 825
Celkový súhrnný výsledok za obdobie Zisk za obdobie	-	-	-	2 149	2 149	-	2 149
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-	-	-260	-	-260	-	-260
Ostatné súčasti súhrnného výsledku celkom	-	-	-260	-	-260	-	-260
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	-	-	-260	2 149	1 889	-	1 889
Transakcie s vlastníckmi, účtované priamo do vlastného imania	-	-11	-	11	-	-	-
Kompensácia kumulovaných strát	-	-11	-	11	-	-	-
Celkové transakcie s vlastníckmi	-	-11	-	11	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2014	35 652	18 204	-2 306	3 164	54 714	-	54 714

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

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

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 2013	90 950	18 188	-47	-3 209	105 882	-	105 882
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	-	-	-	4 240	4 240	-	4 240
Zisk za obdobie	-	-	-	4 240	4 240	-	4 240
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-	-	-1 999	-	-1 999	-	-1 999
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-	-	-1 999	-	-1 999	-	-1 999
Ostatné súčasti súhrnného výsledku celkom	-	-	-1 999	-	-1 999	-	-1 999
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	-	-	-1 999	4 240	2 241	-	2 241
Transakcie s vlastníkmi, účtované priamo do vlastného imania	-	27	-	-27	-	-	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	-55 298	-	-	-	-55 298	-	-55 298
Zníženie základného imania	-55 298	27	-	-27	-55 298	-	-55 298
Celkové transakcie s vlastníkmi	35 652	18 215	-2 046	1 004	52 825	-	52 825
Zostatok k 31. decembru 2013							

Poznámky uvedené na stranách 8 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

**Konsolidovaný výkaz peňažných tokov
za rok končiaci sa 31. decembra 2014**

v tis. eur

	Bod	2014	2013
Prevádzkové činnosti			
Zisk pred zdanením		4 224	4 317
Úpravy týkajúce sa:			
Strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	3	383	4 337
Odpisy a amortizácia	8	242	346
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	10	-	672
Ostatné straty zo zníženia hodnoty		179	28
Strata z finančných záväzkov	13	164	613
Nerealizované kurzové zisky, netto		-344	-2 611
Úrokové náklady, netto	12	7 641	4 065
Zmena stavu zásob		24	-30
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku, ostatného majetku a ostatného finančného majetku		837	-1 844
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a ostatných finančných záväzkov		-2 250	-3 526
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		11 100	6 367
Zaplatená daň z príjmu		-9	-44
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		11 091	6 323
Investičné činnosti			
Obstaranie pozemkov, budov a zariadení	16	-2	-
Poskytnuté pôžičky		-2 528	-29 441
Splátky poskytnutých pôžičiek		3 820	31 034
Prijaté úroky		10	2 368
Peňažné toky z investičnej činnosti		1 300	3 961
Finančné činnosti			
Výdavky na zníženie základného imania		-	-33 025
Čerpanie dlhodobých úverov a pôžičiek		201	44 480
Splátky úverov a pôžičiek		-5 183	-83 821
Emitované dlhopisy		-	68 000
Zaplatené úroky		-7 358	-6 874
Peňažné toky z finančnej činnosti		-12 340	-11 240
Prírastok/(úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, netto		51	-956
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		7 235	8 266
Vplyv kurzových zmien na peňažné prostriedky		-7	-75
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	22	7 279	7 235

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. decembru 2014 obsahujú peňažné prostriedky, s ktorými skupina nemôže voľne disponovať v celkovej výške 1 125 tis. eur (2013: 595 tis. eur).

Transakčné náklady vynaložené v roku 2013 v súvislosti s emitovaním dlhopisov boli vo výške 1 299 tis. eur a sú zahrnuté v položke zmena stavu pohľadávok z obchodného styku, ostatného majetku a ostatného finančného majetku.

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.	Tržby z prenájmu	35
6.	Ostatné tržby	35
7.	Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností	35
8.	Odpisy a amortizácia	35
9.	Osobné náklady	35
10.	Strata zo zníženia hodnoty goodwillu	36
11.	Ostatné prevádzkové náklady	36
12.	Úrokové výnosy a náklady	36
13.	Strata z finančných záväzkov	36
14.	Daň z príjmu	37
15.	Goodwill a ostatný nehmotný majetok	38
16.	Pozemky, budovy a zariadenia	39
17.	Investície v nehnuteľnostiach	40
18.	Pohľadávky z obchodného styku	41
19.	Poskytnuté pôžičky	41
20.	Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok	42
21.	Zásoby	43
22.	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	43
23.	Ostatný majetok	44
24.	Ostatný finančný majetok	44
25.	Vlastné imanie	44
26.	Prijaté úvery a pôžičky	46
27.	Emitované dlhopisy	47
28.	Záväzky z obchodného styku	47
29.	Ostatné finančné záväzky	48
30.	Ostatné záväzky	48
31.	Údaje o reálnej hodnote	49
32.	Podmienené záväzky a zábezpeky	50
33.	Operatívny lízing	50
34.	Informácie o riadení rizika	51
35.	Spriaznené osoby	57
36.	Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu	58
37.	Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	59
38.	Spoločnosti v rámci Skupiny	59
39.	Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky	59

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

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 2014 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 2014 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 2013 bola 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

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2014 obsahuje účtovnú závierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina").

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

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

Priemerný počet zamestnancov Skupiny v roku 2014 bol 2, z toho 1 vedúci zamestnanec (2013: 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 Skupiny k 31. decembru 2014 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 2014 do 31. decembra 2014.

Účtovná závierka bola schválená predstavenstvom dňa 29. apríla 2015.

(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 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 2014 a boli Skupinou aplikované pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky:

Aplikácia doleuvedených štandardov a doplnení nemala významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny.

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 vykazať 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 vehicle), a ak áno, potom je potrebné brať do úvahy právnu formu oddelenej jednotky, zmluvné požiadavky a podmienky a iné faktory a okolnosti.

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).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 toky bola stanovená na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Doplnenie **IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement** (Finančné nástroje: Účtovanie a oceňovanie: Novácia 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.

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

K 31. decembru 2014 boli vydané a následne prijaté EÚ nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, doplnenia a interpretácie k štandardom, ktoré ešte nenadobudli účinnosť a teda neboli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Doplnenie k **IAS 19 Programy so stanovenými požitkami: Príspevky zamestnanca** (Defined Benefit Plans: Employee Contributions), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. februára 2015 alebo neskôr. Doplnenie je relevantné iba pre tie programy so stanovenými požitkami¹ ktoré obsahujú príspevky od zamestnancov alebo od tretích strán a ktoré spĺňajú určité kritériá. Konkrétne, že sú: uvedené vo formálnych podmienkach programu, vzťahujú sa k službe a sú nezávislé od počtu rokov, počas ktorých sa služba poskytuje. Keď sú tieto kritériá splnené, spoločnosť ich môže (ale nemusí) vykázat ako zníženie nákladov na služby v tom období, v ktorom je súvisiaca služba poskytnutá. Doplnenie sa aplikuje retrospektívne. Skoršia aplikácia je dovoľená.

IFRIC 21 Levies (Poplatky). Účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 17. júna 2014 alebo neskôr, aplikuje sa retrospektívne. Skoršia aplikácia je dovoľená. Interpretácia poskytuje návod ako identifikovať zaväzujúcu udalosť, na základe ktorej vzniká záväzok, a obdobie, v ktorom sa má vykázat záväzok zaplatiť poplatok vyrubený orgánmi štátnej správy. Podľa interpretácie, zaväzujúca udalosť je činnosť, ktorá má za následok platbu poplatku, je identifikovaná v príslušnej legislatíve, a v dôsledku ktorej sa záväzok zaplatiť poplatok vykáže v tom období, kedy táto udalosť nastane. Záväzok zaplatiť poplatok sa vykáže postupne, ak zaväzujúca udalosť nastáva postupne počas určitého obdobia. Ak zaväzujúcou udalosťou je dosiahnutie minimálnej hranice aktivít, súvisiaci záväzok sa vykáže vtedy, keď sa táto minimálna hranica dosiahne. Interpretácia vysvetľuje, že Skupina nemôže mať konštruktívny záväzok zaplatiť poplatok, ktorý vznikne z jej fungovania v budúcich obdobiach ako výsledok toho, že spoločnosť je nútená pokračovať vo svojej činnosti v budúcich obdobiach.

Ročné vylepšenia IFRS

Vylepšenia prinášajú 11 doplnení 9 štandardov a nadväzujúce doplnenia k iným štandardom a interpretáciám. Väčšina z doplnení sa má aplikovať na účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. februára 2015 alebo neskôr, pričom skoršia aplikácia je dovoľená. Ďalšie 4 doplnenia 4 štandardov sú aplikovateľné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2015 alebo neskôr, skoršia aplikácia je dovoľená.

Očakáva sa, že mnohé z týchto zmien nebudú mať významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny. Uvádzame preto len doplnenia a vylepšenia, pri ktorých sa očakáva vplyv na účtovnú závierku:

Ročné vylepšenia IFRS, cyklus 2010-2012, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. februára 2015 alebo neskôr:

Doplnenie **IFRS 3 Business combinations** (Podnikové kombinácie), s nadväzujúcimi doplneniami iných štandardov, upresňuje, že podmienené plnenie, ktoré je klasifikované ako majetok alebo záväzok, by malo byť ocenené reálnou hodnotou ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Doplnenie **IAS 24 Related Party Disclosures** (Zverejnenia o spriaznených osobách) upresňuje, že ak účtovná jednotka získa služby kľúčových členov manažmentu od inej účtovnej jednotky, je pre ňu táto účtovná jednotka spriaznenou osobou a vykazujúca účtovná jednotka musí tieto služby zverejniť ako transakcie so spriaznenou stranou.

Doplnenie **IFRS 13 Fair Value Measurement** (Oceňovanie reálnou hodnotou) vysvetľuje, že vydaním štandardu **IFRS 13 Fair Value Measurement** (Oceňovanie reálnou hodnotou) nebola eliminovaná možnosť oceňovať krátkodobé pohľadávky a záväzky, ktoré nemajú stanovenú úrokovú mieru v ich nediskontovanej hodnote, pokiaľ nepoužitie diskontácie nemá významný dopad.

¹ Programy so stanovenými požitkami po ukončení pracovného pomeru (post-employment defined benefit plans) alebo iné dlhodobé zamestnanecké programy so stanovenými požitkami (other long-term employee benefit plans).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ročné vylepšenia IFRS, cyklus 2011-2013, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr:

Doplnenie **IFRS 3 Business combinations** (Podnikové kombinácie) upresňuje, že štandard **IFRS 3 Business combinations** (Podnikové kombinácie) sa nevzťahuje na účtovanie vzniku všetkých typov spoločných dohôd v účtovných závierkach samotnej spoločnej dohody.

Doplnenie **IFRS 13 Fair Value Measurement** (Oceňovanie reálnou hodnotou) objasňuje, že portfóliová výnimka umožňujúca účtovnej jednotke určovať reálnu hodnotu skupiny finančných aktív a finančných záväzkov na netto báze, sa vzťahuje na všetky zmluvy v rozsahu **IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement** (Finančné nástroje: Účtovanie a oceňovanie) alebo **IFRS 9 Financial Instruments** (Finančné nástroje) bez ohľadu na to, či spĺňajú kritériá finančných aktív a finančných záväzkov podľa **IAS 32 Financial Instruments: Presentation** (Finančné nástroje: Prezentácia).

Doplnenie **IAS 40 Investment property** (Investície v nehnuteľnostiach) objasňuje vzájomný vzťah štandardov **IAS 40 Investment property** (Investície v nehnuteľnostiach) a **IFRS 3 Business combinations** (Podnikové kombinácie). Uvedené štandardy sa vzájomne nevylučujú. Pri rozhodovaní o tom, či je obstaranie investície v nehnuteľnostiach obstaranie aktíva, skupiny aktív alebo podniková kombinácia sa účtovná jednotka riadi požiadavkami **IFRS 3 Business combinations** (Podnikové kombinácie).

Skupina aktuálne vyhodnocuje vplyv hore uvedených doplnení na účtovnú závierku.

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 tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Skupinou. Kontrola existuje vtedy, ak má Skupina právomoc nad investíciou a zároveň je Skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná ovplyvniť výšku týchto výnosov z investície využitím svojich právomocí nad investíciou. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

ii. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2014 bolo zahrnutých sedem spoločností (k 31. decembru 2013; sedem spoločností). Všetky spoločnosti konsolidované metódou úplnej konsolidácie zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2014. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 38 – Spoločnosti v rámci Skupiny.

iii. 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.

iv. 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 vlastníkom 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.

v. 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.

vi. 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(d) Cudzia 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 prezentačnou 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 účtujúcich v inej mene ako je funkčná mena Spoločnosti (zahraničné podniky), vrátane goodwillu a úprav na reálnu hodnotu vyplývajúcich 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 pôžičky, 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.

Finančné záväzky

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 pôžičky 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 zvierka, 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 zvierka 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 zvierka.

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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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.

(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 budúcej výstavby 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 (o)) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 pôžičky 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 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 závierka.

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 spoločnosti obsahujú aj účtovnú hodnotu goodwillu, ktorý sa týka vyradenej spoločnosti.

Záporný goodwill, ktorý vznikne pri nadobudnutí, je prehodnotený manažmentom 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 a nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách s neobmedzenou dobou životnosti, 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 oddelene.

Nehuteľnosti sa považujú za obstarané vtedy, keď Skupina nadobudne 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 účtovnú 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 (l).

(l) Tržby

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

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 prenájmom

Tržby z poskytovania služieb súvisiacich s prenájmom 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 samostatne.

iii. Predaj zásob

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

(m) 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 energiu a verejné služby, nájomné, administratívne náklady súvisiace s investíciami v nehnuteľnostiach a iné náklady súvisiace s prevádzkovaním budov a investícií v nehnuteľnostiach.

(n) 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. 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**(o) 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 vymožitelné 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 vyrovať 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.

(p) Dividendy

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

(q) Odhady reálnych hodnôt

Nasledovné odseky opisujú hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov uvedených v bode 31 – Údaje o reálnej hodnote:

i. Poskytnuté pôžičky

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 skutočností, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty pôžičiek vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade pôžičiek s fixnou úrokovou sadzbou.

ii. Prijaté úvery a pôžičky a emitované dlhopisy

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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

iii. Pohľadávky/závázky z obchodného styku a ostatný finančný majetok/závázky

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

(r) Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sú časti Skupiny, ktoré sú schopné generovať výnosy a náklady, a o ktorých sú k dispozícii finančné informácie, ktoré pravidelne vyhodnocujú osoby s rozhodovacou právomocou na účely alokácie zdrojov a posúdenie výkonnosti. Skupina vykazuje informácie o výnosoch plynúcich zo služieb (vykazované segmenty sú strategické podnikateľské celky (projekty), ktoré poskytujú podobné služby a sú samostatne sledované (manažované)), informácie o výnosoch podľa lokácie zákazníka, informácie o dlhodobom majetku podľa geografických oblastí a informácie o hlavných zákazníkoch (pozri bod 4 - Prevádzkové segmenty).

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 Spoločnosti 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 súčasne aj budúce obdobia).

(a) 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.

K 31. decembru 2014 je goodwill plne odpísaný.

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 použitá reálna hodnota znížená o náklady na predaj. Náklady na predaj boli odhadnuté vo výške 2%.

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.

(b) 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 neprenajatého, všeobecné trhové vnímanie bonity nájomníkov, rozvrhnutie zodpovedností súvisiacich s údržbou a poistením majetku medzi Skupinu a nájomcov a zostávajúcu životnosť majetku.

3. Významné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2014 je celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach vo výške 221 743 tis. eur ocenená nezávislým znalcom (31. december 2013: celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach vo výške 222 145 tis. eur bola ocenená nezávislým znalcom).

K 31. decembru 2014 je celková hodnota investícií v nehnuteľnostiach ocenená výnosovou metódou tak, ako je opísané nižšie (31. december 2013: 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 2014 vykázala vo výsledku hospodárenia strata z precenenia vo výške 383 tis. eur (v roku 2013: strata 4 337 tis. eur). Pri zaraďovaní 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.

Detaily k vstupom a oceňovacím technikám k 31. decembru 2014 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	147 200	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	7,00%-7,25%	
			nájomné v eur za m ² /rok		168
			dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	4-7	
			vek nehnuteľností	4-8	
Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	74 543	kapitalizácia výnosov	očakávaná miera výnosnosti (exit yield)	6,65%-7,50%	
			nájomné v eur za m ² /rok		172
			dohodnutá zostávajúca doba prenájmu (v rokoch)	1-20	
			vek nehnuteľností	6-12	

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

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	
			vek nehnuteľností	3-7	
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	
			vek nehnuteľností	5-11	

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

Trieda	Reálna hodnota v tis. eur	Reálna hodnota v tis. eur		Ostatné informácie	
	31.december 2014	31.december 2013		1. január 2014 až 31. december 2014	1. január 2013 až 31. december 2013
Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	147 200	147 100	celková prenajímaná plocha v m2	62 593	62 850
Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	74 543	75 045	celková prenajímaná plocha v m2	31 674	31 609

3. Významné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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

<i>v tis. eur</i>	Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	Kancelárske a obchodné priestory v Prahe	Kancelárske a obchodné priestory v Bratislave	Kancelárske a obchodné priestory v Prahe
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2013
Rozsah očakávanej výnosnosti (%)	7,00%-7,25%	6,65%-7,50%	7,25%-7,50%	6,75%-7,50%
Zmena hodnoty pri očakávanej výnosnosti vyššej o 1%	-16 819	-8 968	-18 431	-9 006
Zmena hodnoty pri očakávanej výnosnosti nižšej o 1%	25 704	11 816	21 877	11 857
Priemerné nájomné v eur za m2/rok				
Zmena hodnoty pri zvýšení o 10%	14 720	7 454	14 710	7 505
Zmena hodnoty pri znížení o 10%	-14 720	-7 454	-14 710	-7 505

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2014

v tis. eur

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Bea Development, a.s.		Prosek Point s.r.o.	Braislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	883	-	-	86	-	-	969
Pozemky, budovy a zariadenia	60	-	1 283	5	-	-	1 348
Investície v nehmotnostiach	15 065	59 478	67 200	80 000	-	-	221 743
Poskytnuté pôžičky	-	-	802	-	58 965	-54 701	5 066
Zásoby	-	-	73	-	-	-	73
Pohľadávky z obchodného styku	42	59	1 089	1 681	-	-	2 871
Ostatný finančný majetok	151	19	38	48	5	-	261
Ostatný majetok	44	309	201	115	213	-87	795
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	38	-	-	-	-	38
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	389	337	1 590	3 465	373	-	6 154
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	1 125	-	-	-	-	1 125
Celkové aktíva segmentu	16 634	61 365	72 276	85 400	59 556	-54 788	240 443
Prijaté úvery a pôžičky	5 426	43 229	52 884	51 664	-	-54 701	98 502
Emitované dlhopisy	-	-	-	-	67 422	-	67 422
Závazky z obchodného styku	290	197	488	302	196	-87	1 386
Ostatné finančné záväzky	111	124	1	56	10	-	302
Ostatné záväzky	259	982	959	360	173	-	2 733
Odlložené daňové záväzok	1 567	2 297	4 276	7 190	-	-	15 330
Závazky zo splatnej dane z príjmu	15	-	3	3	33	-	54
Celkové záväzky segmentu	7 668	46 829	58 611	59 575	67 834	-54 788	185 729

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 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013

v tis. eur

	Javor	Prosek Point Prosek Point s.r.o. nábřeží, s.r.o.	River Park Bratislavské Pribinova 25, s.r.o.	Tower115	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	1 020	-	-	94	-	-	1 114
Pozemky, budovy a zariadenia	73	-	1 375	6	-	-	1 454
Investície v nehnuteľnostiach	15 549	59 496	67 300	79 800	-	-	222 145
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	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	83 790	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 záväzok	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 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2014

	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.			
Tržby z prenájmu	1 073	3 137	4 688	5 518	-	-	14 416
Ostatné tržby	11	581	5	1 012	229	-229	1 609
Tržby celkom	1 084	3 718	4 693	6 530	229	-229	16 025
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti	-	64	118	253	2	-	437
Zisk/(strata) z kurzových rozdielov z prevádzkovej činnosti	170	653	-	-	-8	-	815
Zisk/(strata) z precenenia investícií v nehmuteľnostiach	-483	-	-100	200	-	-	-383
Náklady súvisiace s prevádzkou nehmuteľností	-272	-417	-264	-1 481	-27	-	-2 461
Odpisy a amortizácia	-140	-	-93	-9	-	-	-242
Osobné náklady	-4	-1	-2	-2	-139	-	-148
Strata zo zníženia hodnoty	-1	-15	-31	-132	-	-	-179
Ostatné prevádzkové náklady	-172	-171	-186	-809	-254	229	-1 363
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom	-589	-604	-576	-2 433	-420	229	-4 393
Úrokové výnosy	-	-	24	-	3 625	-3 489	160
Úrokové náklady	-299	-1 446	-2 651	-2 198	-4 696	3 489	-7 801
Strata z kurzových rozdielov z finančnej činnosti	-	-472	-	-	-	-	-472
Strata z finančných záväzkov	-	-36	-	-128	-	-	-164
Zisk/(strata) pred zdanením	-117	1 877	1 508	2 224	-1 268	-	4 224
Daň z príjmu	20	-713	-489	-853	-40	-	-2 075
Zisk/(strata) po zdanení za obdobie	-97	1 164	1 019	1 371	-1 308	-	2 149

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 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2014

	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.			
	-97	1 164	1 019	1 371	-1 308	-	2 149
Zisk/(strata) po zdanení za obdobie							
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-84	-159	-	-	-17	-	-260
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-84	-159	-	-	-17	-	-260
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení							
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	-181	1 005	1 019	1 371	-1 325	-	1 889

v tis. eur

Zisk/(strata) po zdanení za obdobie
 Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení
 Rozdiely z prepočtu cudzích mien
 Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení
 Celkový súhrnný výsledok za obdobie

Pripadajúci na:

- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti
 - nekontrolný podiel

-181	1 005	1 019	1 371	-1 325	-	1 889
-	-	-	-	-	-	-

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

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.			
Tržby z prenájmu	1 136	3 261	4 689	5 230	-	-	14 316
Ostatné tržby	13	200	-	833	229	-229	1 046
Tržby celkom	1 149	3 461	4 689	6 063	229	-229	15 362
Ostatné výnosy 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 nehnuteľností	-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 z finančnej činnosti	-	-3 772	-	-	-	-	-3 772
Strata z finančných záväzkov	-	-485	-	-128	-	-	-613
Zisk/(strata) 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 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

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

	Javor	Prosek Point	River Park	Tower15	Centrála skupiny	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Bea Development, a.s.		Prosek Point s.r.o.	Bratislavské nábrežie, s.r.o.	Pribinova 25, s.r.o.			
	1 310	1 299	-2 279	1 496	2 414		4 240
Zisk/(strata) po zdanení za obdobie							
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-814	-1 180	-	-	-5	-	-1 999
Rozdiely z prepočtu cudzích mien							
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení	-814	-1 180	-	-	-5	-	-1 999
Celkový súhrnný výsledok za obdobie	496	119	-2 279	1 496	2 409	-	2 241

v tis. eur

Pripadajúci na:

- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti
- nekontrolný podiel

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Informácie o geografických oblastiach (majetok)

v tis. eur	Slovensko		Česká republika		Ostatné		Celkom	
	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	86	94	883	1 020	-	-	969	1 114
Budovy, pozemky a zariadenia	1 288	1 381	60	73	-	-	1 348	1 454
Investície v nehmotných investíciách	147 200	147 100	74 543	75 045	-	-	221 743	222 145
Ostatný majetok	-	-	247	-	27	30	274	30
Celkom	148 574	148 575	75 733	76 138	27	30	224 334	224 743

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 31. decembra 2014

v tis. eur	Slovensko		Česká republika		Ostatné		Celkom	
	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013	31. decembra 2014	31. decembra 2013
Tržby z prenájmu	9 123	5 293	-	-	-	-	14 416	14 416
Ostatné tržby	1 052	549	8	1 609	-	-	1 609	1 609
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti	371	66	-	-	-	-	437	437
Výnosy celkom	10 546	5 908	8	16 462	8	16 462	16 462	16 462

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 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	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Tržby z prenájmu	9 849	4 445	22	14 316	-	-	14 316	14 316
Ostatné tržby	827	217	2	1 046	-	-	1 046	1 046
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti	232	10	20	262	-	-	262	262
Výnosy celkom	10 908	4 672	44	15 624	44	15 624	15 624	15 624

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

Informácie o hlavnom zákazníkovi

Skupina mala v roku 2014 nasledovné transakcie so zákazníkmi, presahujúce 10% jej výnosov z prevádzkovej činnosti: výnosy segmentu Tower 115 vo výške 3 331 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi , výnosy segmentov Javor a River Park vo výške 2 364 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi a výnosy segmentu Prosek Point vo výške 1 684 tis. eur voči jednému externému zákazníkovi (2013: 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 Prosek 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 2014

5. Tržby z prenájmu

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Nájomné z investícií v nehnuteľnostiach	14 354	14 303
Ostatné tržby z prenájmu	62	13
Celkom	14 416	14 316

V roku 2014 tržby z prenájmu predstavovali najmä tržby z prenájmu kancelárskej budovy Tower 115 v Bratislave (Slovensko) vo výške 5 518 tis. eur (2013: 5 231 tis. eur) a tržby z prenájmu kancelárskej budovy River Park v Bratislave (Slovensko) vo výške 4 675 tis. eur (2013: 4 676 tis. eur).

6. Ostatné tržby

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Odmena za správu nehnuteľností a s tým súvisiace služby	1 465	1 039
Ostatné	144	7
Celkom	1 609	1 046

7. Náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľností

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Náklady na úpravu investícií v nehnuteľnostiach podľa požiadaviek nájomcov	-965	-843
Náklady na opravy a údržbu	-424	-382
Administratívne náklady týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach	-355	-365
Poplatky a provízie	-347	-323
Prenájom priestorov	-47	-50
Ostatné	-323	-103
Celkom	-2 461	-2 066

8. Odpisy a amortizácia

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	-108	-204
Amortizácia nehmotného majetku	-134	-142
Celkom	-242	-346

9. Osobné náklady

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Mzdové náklady	-121	-132
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-27	-30
Ostatné sociálne náklady	-	-1
Celkom	-148	-163

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

10. Strata zo zníženia hodnoty goodwillu

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu		
Prosek Point s.r.o.	-	- 672
Celkom	<u>-</u>	<u>- 672</u>

11. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Náklady na konzultačné služby	-534	-1 070
Náklady na audit a účtovné služby	-257	-240
Spotreba materiálu	-65	-83
Ostatné dane a poplatky	-43	-39
Náklady na outsourcing	-37	-
Nájomné (iné ako prenájom priestorov)	-21	-20
Ostatné	-406	-361
Celkom	<u>-1 363</u>	<u>-1 813</u>

Skupina využíva služby audítorských spoločností 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 2014 boli vo výške 105 tis. eur (2013: 105 tis. eur). Náklady na iné služby poskytované audítorskými spoločnosťami KPMG Slovensko spol. s.r.o. a FINAUDIT s.r.o. za rok končiaci sa 31. decembra 2014 boli vynaložené vo výške 7 tis. eur (2013: 9 tis. eur).

12. Úrokové výnosy a náklady

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Úrokové náklady	-7 801	-7 453
Úrokové výnosy	160	3 388
Úrokové náklady, netto	<u>-7 641</u>	<u>-4 065</u>

Za rok končiaci sa 31. decembra 2014 úrokové náklady predstavujú náklady na úvery a pôžičky vo výške 3 105 tis. eur (2013: 6 210 tis. eur) a úrokové náklady z vydaných dlhopisov vo výške 4 696 tis. eur (2013: 1 243 tis. eur).

13. Strata z finančných záväzkov

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Strata z úrokových derivátov	-164	-613
Celkom	<u>-164</u>	<u>-613</u>

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

14. Daň z príjmu

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Splatná daň:		
Bežné obdobie	-89	-33
Úpravy predchádzajúcich období	-3	-
Splatná daň celkom	-92	-33
Odložená daň:		
Zaúčtovanie a zúčtovanie dočasných rozdielov	-1 983	-504
Zmena sadzby dane	-	460
Daň z príjmu, celkom	-2 075	-77

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 je vykázaný po zdanení.

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých na Slovensku, Skupina použila zákonom stanovenú sadzbu 22% (2013: 22%) a na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Českej republike sadzbu 19% (2013: 19%).

Konsolidovaná daň z príjmov vzťahujúca sa na ostatné súčasti súhrnného výsledku

<i>v tis. eur</i>	2014			2013		
	Pred zdanením	Daň	Po zdanení	Pred zdanením	Daň	Po zdanení
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-260	-	-260	-1 999	-	-1 999
Ostatné súčasti súhrnného výsledku	-260	-	-260	-1 999	-	-1 999

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

<i>v tis. eur</i>	2014		2013	
	%	<i>v tis. eur</i>	%	<i>v tis. eur</i>
Zisk pred zdanením		4 224		4 317
Daň pri použití daňovej sadzby Spoločnosti	22%	929	23%	993
Vplyv sadzby dane zahraničných jurisdikcií	-1%	-27	1%	30
Daňovo neuznané náklady	26%	1 099	13%	549
Nezdaniteľné výnosy	-29%	-1 242	-35%	-1 511
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	-	-	0%	-19
Daňová strata bežného obdobia, ku ktorej nebola tvorená odložená daňová pohľadávka	14%	601	0%	1
Expirácia daňových strát, ku ktorým bola tvorená odložená daň	12%	499	-	-
Úpravy dane v predchádzajúcich obdobiach	0%	3	-	-
Vplyv zmien v sadzbe dane	-	-	-11%	-460
Daňové licencie	0%	6	-	-
Zmeny v dočasných rozdieloch, pre ktoré odložená daňová pohľadávka nebola účtovaná	5%	207	11%	494
Celkom	49%	2 075	2%	77

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

14. Daň z príjmu (pokračovanie)

Expirácia daňových strát, ku ktorým bola tvorená odložená daňová pohľadávka vyplýva najmä z toho, že sa v niektorých dcérskych spoločnostiach začali uplatňovať daňové odpisy. Z tohto dôvodu nebolo možné tieto straty umoriť.

Do budúca sa očakáva dostatočný daňový základ, voči ktorému bude možné umoriť daňové straty, ku ktorým sa tvorila odložená daňová pohľadávka.

Pozri tiež bod 20 – Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok.

15. Goodwill a ostatný nehmotný majetok

<i>v tis. eur</i>	Goodwill	Ostatný nehmotný majetok	Celkom
Obstarávacia cena			
Počiatkový 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
Počiatkový stav k 1. januáru 2014	8 456	1 385	9 841
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-38	-15	-53
Zostatok k 31. decembru 2014	8 418	1 370	9 788
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku			
Počiatkový 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
Počiatkový stav k 1. januáru 2014	-8 456	-271	-8 727
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	38	4	42
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-134	-134
Zostatok k 31. decembru 2014	-8 418	-401	-8 819
Zostatková hodnota			
Zostatok k 1. januáru 2013	694	1 352	2 046
Zostatok k 31. decembru 2013	-	1 114	1 114
Zostatok k 1. januáru 2014	-	1 114	1 114
Zostatok k 31. decembru 2014	-	969	969

K 31. decembru 2014 sú najvýznamnejšou položkou v rámci ostatného nehmotného majetku výhodné nájomné zmluvy v spoločnosti Bea Development, a.s., identifikované pri obstaraní spoločnosti, s účtovnou hodnotou 883 tis. eur (2013: 1 020 tis. eur) a zostávajúcou dobou odpisovania sedem rokov (2013: osem rokov).

16. Pozemky, budovy a zariadenia

<i>v tis. eur</i>	Budovy	Inventár, stroje a zariadenia	Ostatné	Celkom
Obstarávacia cena				
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
Počiatočný stav k 1. januáru 2014	1 328	274	330	1 932
Prírastky	-	-	2	2
Zostatok k 31. decembru 2014	1 328	274	332	1 934
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku				
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
Počiatočný stav k 1. januáru 2014	-70	-199	-209	-478
Odpisy bežného účtovného obdobia	-39	-14	-55	-108
Zostatok k 31. decembru 2014	-109	-213	-264	-586
Zostatková hodnota				
Zostatok k 1. januáru 2013	1 297	145	223	1 665
Zostatok k 31. decembru 2013	1 258	75	121	1 454
Zostatok k 1. januáru 2014	1 258	75	121	1 454
Zostatok k 31. decembru 2014	1 219	61	68	1 348

Poistenie majetku

Skupina poistila stroje, zariadenia a ostatný dlhodobý hmotný majetok voči živelným pohromám, strojovým rizikám, odcudzeniu a vandalizmu. Celková výška poistnej hodnoty majetku k 31. decembru 2014 je 217 tis. eur (2013: 217 tis. eur).

Strata zo zníženia hodnoty

Za rok končiaci sa 31. decembra 2014 a 31. decembra 2013 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadení.

Zábezpeka

K 31. decembru 2014 nebolo na zabezpečenie bankových úverov zriadené záložné právo na žiadne pozemky, budovy a zariadenia (2013: žiadne).

17. 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 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	147 100	75 045	222 145
Počiatočný stav k 1. januáru 2014	147 100	75 045	222 145
Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	-	-19	-19
Úpravy reálnej hodnoty s vplyvom na výsledok hospodárenia	100	-483	-383
Zostatok k 31. decembru 2014	147 200	74 543	221 743

Presun zo zásob v roku 2013 predstavoval hodnotu parkovacích miest v kancelárskej budove River Park v Bratislave (Slovensko).

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 2014 je 118 721 tis. eur. (2013: 119 241 tis. eur).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov k 31. decembru 2014 bolo zriadené záložné právo na investície v nehnuteľnostiach v hodnote 205 520 tis. eur (2013: 222 145 tis. eur).

Hodnoty vykázané vo výsledku hospodárenia

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Tržby z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	14 354	14 303
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas účtovného obdobia generovali tržby z prenájmu	-2 433	-2 027
Celkom	11 921	12 276

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

18. Pohľadávky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Pohľadávky z obchodného styku	3 047	2 918
Opravná položka k pohľadávkam	-176	-41
Celkom	2 871	2 877
<i>Krátkodobé</i>	2 871	2 877
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	2 871	2 877

Pohľadávky z obchodného styku tvoria bežné prevádzkové pohľadávky.

K 31. decembru 2014 sa na zabezpečenie bankových úverov použili pohľadávky vo výške 2 455 tis. eur (k 31. decembru 2013: 2 050 tis. eur).

Skupina neprijala žiadne zábezpeky k pohľadávkam okrem depozitov.

19. Poskytnuté pôžičky

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
<i>Krátkodobé</i>	5 066	6 209
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	5 066	6 209

K 31. decembru 2014 krátkodobé pôžičky predstavujú pôžičku spoločnosti J&T Private Equity B.V. vo výške 4 070 tis. eur (31. decembra 2013: 6 140 tis. eur) s pevnou úrokovou sadzbou 2,5% p.a. (31. decembra 2013: 2,5% p.a.), výška nesplatených kumulovaných úrokov k tejto pôžičke je 195 tis. eur (31. decembra 2013: 69 tis. eur) a pôžičku spoločnosti J&T Real Estate Private Equity B.V. vo výške 778 tis. eur, s pevnou úrokovou sadzbou 4% p.a., výška nesplatených kumulovaných úrokov k tejto pôžičke je 23 tis. eur.

20. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávky 2014	Závazky 2014	Netto 2014
Pozemky, budovy a zariadenia	50	-9	41
Nehmotný majetok	-	-168	-168
Investície v nehnuteľnostiach	-	-16 166	-16 166
Daňové straty	939	-	939
Ostatné	24	-	24
Započítanie	-1 013	1 013	-
Celkom	-	-15 330	-15 330

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávky 2013	Závazky 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

Pohyb odloženej daňovej pohľadávky a odloženého daňového záväzku

	Zostatok k 1. januáru 2014	Vykázané vo výkaze ziskov a strát	Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	Zostatok k 31. decembru 2014
Pohľadávky				
Pozemky, budovy a zariadenia	37	13	-	50
Daňové straty	2 167	-1 223	-5	939
Ostatné	8	16	-	24
Závazky				
Pozemky, budovy a zariadenia	-10	1	-	-9
Nehmotný majetok	-194	24	2	-168
Investície v nehnuteľnostiach	-15 397	-814	45	-16 166
Celkom	-13 389	-1 983	42	-15 330

	Zostatok k 1. januáru 2013	Vykázané vo výkaze ziskov a strát	Vplyv pohybu kurzov cudzích mien	Zostatok k 31. decembru 2013
Pohľadávky				
Pozemky, budovy a zariadenia	6	31	-	37
Daňové straty	3 408	-1 170	-71	2 167
Ostatné	28	-20	-	8
Závazky				
Pozemky, budovy a zariadenia	-11	-	1	-10
Nehmotný majetok	-238	26	18	-194
Investície v nehnuteľnostiach	-16 824	1 089	338	-15 397
Celkom	-13 631	-44	286	-13 389

20. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok (pokračovanie)

Niektoré odpočítateľné dočasné rozdiely sa podľa súčasnej daňovej legislatívy nevyrovnajú. 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>	2014	2013
Daňové straty	2 464	377
Celkom	2 464	377

Predpokladané posledné obdobia na umorenie daňových strát:

<i>v tis. eur</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Daňové straty	881	881	881	1 841	2 457

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

21. Zásoby

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Nedokončená výroba	73	128
Celkom	73	128

K 31. decembru 2014 nebolo na zásoby zriadené záložné právo (2013: žiadne záložné právo).

22. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Bežné účty v bankách	6 152	6 638
Peniaze v hotovosti	2	2
Celkom	6 154	6 640

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Bežné účty v bankách, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	1 125	595
Celkom	1 125	595

Bežné účty v bankách, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať predstavujú prostriedky z prijatého nájomného a depozitov blokované v prospech financujúcej banky.

22. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)**Zábezpeka**

K 31. decembru 2014 sa na zabezpečenie bankových úverov použili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktorých zostatková hodnota bola 3 123 tis. eur (31. decembra 2013: 1 012 tis. eur).

23. Ostatný majetok

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Náklady budúcich období	775	1 844
Daňové pohľadávky (DPH)	20	83
Celkom	795	1 927
<i>Krátkodobé</i>	521	1 897
<i>Dlhodobé</i>	274	30
Celkom	795	1 927

24. Ostatný finančný majetok

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Poskytnuté preddavky	207	100
Ostatné pohľadávky	54	13
Celkom	261	113
<i>Krátkodobé</i>	261	113
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	261	113

25. 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 2014 (k 31. decembru 2013 v nominálnej hodnote 392 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. Zo zníženia základného imania vznikol Skupine záväzok voči akcionárom vo výške 55 298 tis. eur. Z celkového záväzku voči akcionárom bolo 33 025 tis. eur zaplatených a zvyšná časť vo výške 22 273 tis. eur bola započítaná s poskytnutou pôžičkou voči jednému z akcionárov.

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

25. Vlastné imanie (pokračovanie)

Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2014 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 2013 bola 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

Nedeliteľné fondy

Nedeliteľné fondy pozostávajú zo zákonného rezervného fondu vo výške 18 204 tis. eur (k 31. decembru 2013: 18 215 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 prídelenie 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.

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 zvierok zahraničných spoločností na menu vykazovania.

Rozdelenie zisku

Vedenie Skupiny navrhuje nasledovné rozdelenie zisku za finančný rok 2014:

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

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

26. Prijaté úvery a pôžičky

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
<i>Krátkodobé</i>	9 764	5 598
<i>Dlhodobé</i>	88 738	97 967
Celkom	98 502	103 565

Prijaté úvery a pôžičky k 31. decembru 2014 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Veriteľ	Zostatok	Akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilnej sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
Poštová banka, a.s.	27 930	-	Variabilné	12M EURIBOR	2,89%	31.12.2020
Česká spořitelna a.s.	24 094	-	Variabilné	3M EURIBOR	1,88%	31.12.2029
Všeobecná úverová banka, a. s.	20 017	-	Variabilné	3M EURIBOR	3,33%	31.12.2017
Československá obchodná banka, a.s.	20 017	-	Variabilné	3M EURIBOR	3,33%	31.12.2017
HYPO NOE Gruppe Bank AG	5 168	-	Fixné	-	5,45%	5.12.2015
Ostatné neúročené	946	-	Neúročené	-	-	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené fixnou sadzbou	235	-	Fixné	-	0,01%	pri ukončení nájmu
Ostatné úročené variabilnou sadzbou	70	25	Variabilné	3M EURIBOR	0,19%	pri ukončení nájmu
	98 477	25				

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
	103 538	27				

Priemerná úroková miera na úvery od bánk k 31. decembru 2014 bola vo výške 3,23% (k 31. decembru 2013: 3,57%).

K 31. decembru 2014 z celkovej výšky prijatých úverov a pôžičiek predstavujú 946 tis. eur neúročené úvery a pôžičky (k 31. decembru 2013: 923 tis. eur).

Zábezpeka

K 31. decembru 2014 boli na zabezpečenie bankových úverov použité investície v nehnuteľnostiach, peniaze na bankových účtoch a ostatné zábezpeky vo výške 211 098 tis. eur (k 31. decembru 2013: 224 790 tis. eur).

27. Emitované dlhopisy

Skupina eviduje dlhopisy v nasledovnej štruktúre:

<i>v tis. eur</i>									Zostatková	Zostatková
Typ	ISIN	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Pôvodná mena emisie	Nominálna hodnota emisie v pôvodnej mene v tisícoch	Úroková sadzba p.a. v %	Efektívna úroková miera v %	Zostatková	Zostatková	
								hodnota k 31. decembru 2014	hodnota k 31. decembru 2013	
Na doručiteľa	SK4120009 697 séria 01	18.12.2013	18.12.2017	EUR	38 000	6M EURIBOR + 5,8	6,72	37 734	37 528	
Na doručiteľa	SK4120009 200 séria 01	20.6.2013	20.6.2016	EUR	30 000	6,5	7,56	29 688	29 452	
								67 422	66 980	

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 2014 splnila podmienku negatívnych záväzkov vo vzťahu k zadlženiu Emitenta (ukazovateľ LTV), ku ktorej sa zaviazala pri vydaní oboch emisií dlhopisov.

28. Záväzky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Záväzky z obchodného styku	623	1 187
Zádržné voči zmluvným stranám	362	365
Nevyfakturované dodávky	401	154
Celkom	1 386	1 706
<i>Krátkodobé</i>	1 189	1 384
<i>Dlhodobé</i>	197	322
Celkom	1 386	1 706

K 31. decembru 2014 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 155 tis. eur (k 31. decembru 2013: 227 tis. eur).

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
 Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

29. Ostatné finančné záväzky

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Prijaté preddavky	232	1 241
Úrokové deriváty	54	1 170
Ostatné	16	16
Celkom	302	2 427
<i>Krátkodobé</i>	302	1 599
<i>Dlhodobé</i>	-	828
Celkom	302	2 427

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Reálna hodnota úrokových derivátov		
Úroveň 2 – odvodené od kótovaných cien	54	1 170
Celkom	54	1 170

30. Ostatné záväzky

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Výnosy budúcich období	2 019	2 102
Ostatné daňové záväzky	296	112
Výdavky budúcich období	68	24
Ostatné	350	136
Celkom	2 733	2 374
<i>Krátkodobé</i>	2 306	1 546
<i>Dlhodobé</i>	427	828
Celkom	2 733	2 374

Výnosy budúcich období predstavujú najmä nájom budúcich období fakturovaný vopred.

31. Údaje o reálnej hodnote

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

v tis. eur	2014		2013	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Účtovná hodnota	Reálna hodnota
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	1 125	-	595	-
Finančné záväzky				
Prijaté úvery a pôžičky	98 502	104 338	103 565	109 112
Záväzky z obchodného styku	1 386	1 386	1 706	1 706
Ostatné finančné záväzky	248	248	1 257	1 257
Emitované dlhopisy	67 422	69 335	66 980	69 026

K 31. decembru 2014 nie sú úrokové deriváty v hodnote 54 tis. eur (2013: 1 170 tis. eur) zahrnuté do ostatných finančných záväzkov, pretože sú účtované v reálnej hodnote (pozri bod 29 – Ostatné finančné záväzky).

Skupina nezverejnila reálne hodnoty finančného majetku niektorých položiek z dôvodu, že ich splatnosť je predpokladaná do jedného roka a ich účtovná hodnota sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

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

Nasledujúca tabuľka predstavuje prehľad finančného majetku a záväzkov k 31. decembru 2014 podľa spôsobu stanovenia ich reálnej hodnoty:

v tis. eur	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	6 154	-	6 154
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	1 125	-	1 125
Poskytnuté pôžičky	-	5 066	-	5 066
Pohľadávky z obchodného styku	-	2 871	-	2 871
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	38	-	38
Ostatný finančný majetok	-	261	-	261
Finančné záväzky				
Prijaté úvery a pôžičky	-	98 502	-	98 502
Záväzky z obchodného styku	-	1 386	-	1 386
Ostatné finančné záväzky	-	248	-	248
Emitované dlhopisy	-	67 422	-	67 422

31. Údaje o reálnej hodnote (pokračovanie)

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 pôžičky	-	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

32. Podmienené záväzky a zábezpeky

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Založené investície v nehnuteľnostiach	205 520	222 145
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	1 125	595
Ostatné zábezpeky	4 453	2 050
Celkom	211 098	224 790

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.

33. Operatívny lízing**Prenájom na strane nájomcu**

Skupina si prenájom 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 2014 vykázané vo výsledku hospodárenia predstavovali 68 tis. eur (za rok končiaci sa 31. decembra 2013: 70 tis. eur).

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Menej ako rok	26	26
Od jedného do piatich rokov	62	61
Viac ako päť rokov	186	229
Celkom	274	316

33. Operatívny leasing (pokračovanie)

Prenájom na strane prenajímateľa

Skupina prenajíma najmä administratívne priestory formou operatívneho prenájmu. Zmluvy na prenájom kancelárskych a maloobchodných priestorov sú zvyčajne uzatvorené na dobu päť až jedenásť rokov, najdlhšie na dobu dvadsať päť rokov, a pre ostatný operatívny lízing na dobu jeden a pol roka. Počas roka končiaceho sa 31. decembra 2014 boli vo výkaze ziskov a strát vykázané výnosy z prenájmu vo výške 14 416 tis. eur (2013: 14 316 tis. eur).

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Menej ako jeden rok	11 541	10 288
Od jedného do piatich rokov	33 981	31 570
Viac ako päť rokov	6 388	12 391
Celkom	51 910	54 249

34. Informácie o riadení rizika

Táto časť poskytuje detaily o finančných 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 očakávané straty, 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 2014

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Ostatné	Celkom
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	6 153	-	1	6 154
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	1 125	-	-	1 125
Poskytnuté pôžičky	801	-	4 265	-	5 066
Pohľadávky z obchodného styku	2 647	130	94	-	2 871
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	38	38
Ostatný finančný majetok	261	-	-	-	261
	3 709	7 408	4 359	39	15 515

34. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

K 31. decembru 2013

<i>v tis. eur</i>	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 pôžičky	-	-	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 2014 bola celá hodnota pôžičiek poskytnutá dvom tretím stranám (2013: celá hodnota pôžičiek bola poskytnutá jednej tretej strane). Poskytnuté pôžičky boli splatné 31. januára 2015 a 31. marca 2015.

Vedenie Skupiny posúdilo úverovú bonitu protistrán v prípade poskytnutých pôžičiek a pohľadávok z obchodného styku a dospelo k záveru, že tie pohľadávky po splatnosti, ku ktorým nie sú vytvorené opravné položky sú návratné v plnej výške a z tohto dôvodu nie je potrebné zníženie ich hodnoty.

K 31. decembru 2014 bola priemerná úroková sadzba poskytnutých pôžičiek 2,74 % (2013: 2,5%).

Úverové riziko podľa krajiny

K 31. decembru 2014

<i>v tis. eur</i>	Slovensko	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 428	726	-	-	6 154
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	1 125	-	-	1 125
Poskytnuté pôžičky	-	-	5 066	-	5 066
Pohľadávky z obchodného styku	2 661	210	-	-	2 871
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	38	-	-	38
Ostatný finančný majetok	91	170	-	-	261
	8 180	2 269	5 066	-	15 515

K 31. decembru 2013

<i>v tis. eur</i>	Slovensko	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 753	887	-	-	6 640
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	595	-	-	595
Poskytnuté pôžičky	-	-	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

34. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Úverové riziko - zníženie hodnoty finančného majetku

Poskytnuté pôžičky

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Do splatnosti	5 066	6 209	-	-	5 066	6 209
Poskytnuté pôžičky celkom	5 066	6 209	-	-	5 066	6 209

Pohľadávky z obchodného styku

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Do splatnosti	1 025	694	-	-	1 025	694
Po splatnosti do 30 dní	995	439	-	-	995	439
Po splatnosti 31 – 180 dní	618	879	-	-13	618	866
Po splatnosti 181 – 365 dní	241	449	-16	-	225	449
Po splatnosti nad 1 rok	169	457	-161	-28	8	429
Pohľadávky z obchodného styku celkom	3 048	2 918	-177	-41	2 871	2 877

Ostatný finančný majetok

v tis. eur	Brutto		Opravná položka		Netto	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Do splatnosti	261	113	-	-	261	113
Ostatný finančný majetok celkom	261	113	-	-	261	113

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 jednotlivéj spoločnosti.

Nasledovná tabuľka obsahuje analýzu finančného majetku a záväzkov Skupiny zoskupených podľa zmluvnej zostatkovej doby splatnosti finančného majetku a záväzkov k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Vykázané hodnoty zahŕňajú aj odhadované platby úrokov a predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Táto analýza predstavuje najopatrnější 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“.

34. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Splatnosti finančného majetku a záväzkov

K 31. decembru 2014

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	Nediskontované 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	6 154	6 154	6 154	-	-	-	-
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	1 125	1 125	1 125	-	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	5 066	5 083	5 083	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	2 871	2 871	2 871	-	-	-	-
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	38	38	-	38	-	-	-
Ostatný finančný majetok	261	55	55	-	-	-	-
	15 515	15 326	15 288	38	-	-	-
Záväzky							
Prijaté úvery a pôžičky	98 502	112 469	2 173	10 398	55 524	44 363	11
Záväzky z obchodného styku	1 386	1 386	881	308	197	-	-
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	54	54	39	15	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	248	15	13	2	-	-	-
Úrokové deriváty	54	54	54	-	-	-	-
Emitované dlhopisy	67 422	77 951	80	4 297	73 574	-	-
	167 666	191 929	3 240	15 020	129 295	44 363	11

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 vysporiadať emisiou nových dlhopisov alebo odpredaním časti portfólia.

K 31. decembru 2013

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	Nediskontované 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 pôžičky	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	-

34. 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 2014 finančný majetok a záväzky denominované v cudzích menách vyjadrené v tis. eur sú nasledovné:

	EUR	CZK	Celkom
Majetok			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 598	556	6 154
Peňažné prostriedky, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	1 125	-	1 125
Poskytnuté pôžičky	5 066	-	5 066
Pohľadávky z obchodného styku	2 787	84	2 871
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	-	38	38
Ostatný finančný majetok	91	170	261
	14 667	848	15 515
Záväzky			
Prijaté úvery a pôžičky	92 793	5 709	98 502
Záväzky z obchodného styku	891	495	1 386
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	39	15	54
Ostatné finančné záväzky	68	234	302
Emitované dlhopisy	67 422	0	67 422
	161 213	6 453	167 666

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 pôžičky	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

Analýza senzitivity

Posilnenie eura oproti českej korune o 10% k 31. decembru 2014 a 31. decembru 2013 by malo nasledovný vplyv (v prípade oslabenia s opačným vplyvom) na vlastné imanie Skupiny. Táto analýza predpokladá, že ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostanú nezmenené.

v tis. eur

	Vplyv na vlastné imanie
31. december 2014	
CZK	510
31. december 2013	
CZK	535

34. 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.

Profil finančných nástrojov

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

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	
	2014	2013
Finančné nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Majetok	5 066	6 209
Záväzky	-35 091	-34 902
Finančné nástroje s pohyblivou úrokovou sadzbou		
Majetok	-	-
Záväzky	-129 887	-134 720

Z celkovej výšky prijatých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2014 predstavujú neúročené úvery a pôžičky 946 tis. eur (2013: 923 tis. eur).

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

Informácie o úrokových swapoch sú uvedené v tabuľke nižšie:

	2014	2013
Účtovná hodnota v tis. eur	54	45
Dátum uzatvorenia	25.1.2013	25.1.2013
Splatnosť	30.1.2015	30.1.2015
Účtovná hodnota v tis. eur	-	1 125
Dátum uzatvorenia	11.7.2007	11.7.2007
Splatnosť	31.12.2014	31.12.2014

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.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014

34. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Analýza senzitivity peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou

Zmena úrokovej sadzby o 100 základných 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.

<i>v tis. eur</i>	Zisk alebo strata	
	100 bb nárast	100 bb pokles
31. december 2014		
Senzitivita peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou, netto	-1 572	1 572
31. december 2013		
Senzitivita peňažných tokov nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou, netto	-1 687	1 687

35. 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 2014 a k 31. decembru 2013 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

K 31. decembru 2014 je najvyšším kontrolujúcim akcionárom spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED.

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

Pohl'advky a záväzky z transakcií so spriaznenými osobami

<i>v tis. eur</i>	Ref.	Pohl'advky 2014	Záväzky 2014	Pohl'advky 2013	Záväzky 2013
Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi	1	5	1	244	45
Celkom		5	1	244	45

"Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi" k 31. decembru 2014 zahŕňajú spoločnosť LimeWood, a.s. a 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.

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

<i>v tis. eur</i>	Ref.	Výnosy 2014	Náklady 2014	Výnosy 2013	Náklady 2013
Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi	1	173	-108	888	-49
Landererova, s. r. o.	2	-	-	60	-
Slovenská produkčná, a.s.	2	-	-	13	-
LimeWood, a. s.	3,4	-	-	-	-6
Celkom		173	-108	961	-55

"Akcionári a spoločnosti, ktoré sú kontrolované akcionármi" zahŕňajú nasledujúce subjekty: J&T Real Estate, a.s.; MENOLLI, s.r.o.; Landererova, s.r.o. a J&T Real Estate Holding, a.s. za obdobie 1. januára 2014 až 1. júla 2014; spoločnosť LimeWood, a. s. za obdobie 1. januára až 31. decembra 2014; spoločnosti 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 2014 a k 31. decembru 2013 neboli poskytnuté/prijaté žiadne záruky voči spriazneným osobám.

Transakcie s členmi kľúčového manažmentu

K 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013 neboli členom kľúčového manažmentu poskytnuté žiadne úvery, ani iné formy benefítov, okrem odmien uvedených nižšie.

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

<i>v tis. eur</i>	2014	2013
Odmeny	90	90

36. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu

V priebehu roka 2013 Spoločnosť emitovala dve emisie dlhopisov (pozri bod 27 – Emitované dlhopisy) v celkovej nominálnej hodnote 68 000 tis. eur. Dlhopisy z oboch emisií boli prijaté a sú obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.. Obe emisie sú spojené s pravidelnou výplatom kupónu, ktorú Skupina zabezpečuje z vlastných prostriedkov.

Vedenie Skupiny pristupuje k riadeniu kapitálu s cieľom zabezpečiť dostatočné množstvo prostriedkov na plánované investície v tom období, na ktoré boli investície naplánované. Ani na Spoločnosť a ani na jej dcérske spoločnosti sa nevzťahujú žiadne externé požiadavky na riadenie kapitálu.

V priebehu obdobia od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014, a ani za predchádzajúce účtovné obdobie, nenastali žiadne zmeny v prístupe vedenia Skupiny k riadeniu kapitálu.

CEETA a. s. a dcérske spoločnosti**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2014****37. 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 2014 do 31. decembra 2014.

38. Spoločnosti v rámci Skupiny

Zoznam spoločností v rámci Skupiny k 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013 je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Metóda konsolidácie	2014 Podiel Skupiny	2013 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 99,9998% akcií spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING prostredníctvom materskej spoločnosti CEETA a. s. a ďalších 0,0002% prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Night sky, s. r. o.

39. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka na stranách 1 až 59 bola zostavená a schválená Predstavenstvom na vydanie dňa 29. apríla 2015.



Ing. Roman Korbačka
predseda predstavenstva

**Preklad správy audítora do anglického jazyka
(Translation of the Independent Auditor's Report)**



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

Translation of the statutory Auditor's Report originally prepared in Slovak language

Independent Auditor's Report

To the Shareholders, Supervisory Board and Board of Directors of CEETA a.s.:

We have audited the accompanying consolidated financial statements of CEETA a.s. and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the statement of consolidated financial position as at 31 December 2014, the consolidated statements of profit or loss, other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

Management as represented by the statutory body is responsible for the preparation of these consolidated financial statements that give true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on our judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, we consider internal control relevant to the entity's preparation of the consolidated financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2014, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

29 April 2015
Bratislava, Slovak Republic

Auditing company:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
License SKAU No. 96



Responsible auditor:
Robert Jung
License UDVA No. 973