



BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNÁ A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2013

| B | H | P |

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

1. Príhovor predsedu predstavenstva	4
2. Profil Best Hotel Properties a.s.	7
3. Predstavenie portfólia	10
<i>Hotel Baltschug Kempinski Moskva</i>	11
<i>Hotel Kadashevskaya Moskva</i>	13
<i>Hotel InterContinental Praha</i>	15
<i>Kempinski Hotel River Park Bratislava</i>	17
<i>Crowne Plaza Bratislava</i>	19
<i>Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese</i>	21
<i>Buddha-Bar Praha</i>	23
<i>ZION SPA</i>	25
4. Analýza trhov a trendy vývoja hotelového odvetvia	28
5. Rizikové faktory a manažment rizík	36
6. Správa predstavenstva - súhrn výsledkov finančného roka	40
7. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia	52
8. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)	58
9. Doplňujúce informácie	61
Prílohy	69



1. PRÍHOVOR BRANISLAVA BABÍKA, PREDSEDU PREDSTAVENSTVA BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

Vážení akcionári,

uplynulý rok sme si stanovili viacero cieľov vrátane rozšírenia portfólia o jeden až dva hotely a taktiež cieľ manažovať ďalšiu nehnuteľnosť pod značkou BHP. Som veľmi rád, že sa nám podarilo rozšíriť portfólio o ikonu pražského hotelierstva – InterContinental a intenzívne sme pokračovali v aktivitách smerujúcich k priamemu riadeniu ďalších hotelov na základe manažérskeho kontraktu. Skupina Best Hotel Properties tak významne posilnila svoju pozíciu jedného z najväčších hotelových holdingov v strednej a východnej Európe.

Vďaka akvizícii hotela InterContinental Praha sa pôsobenie Skupiny rozšírilo o ďalší trh. Celkovo tak momentálne pôsobíme na troch mestských trhoch – moskovskom, bratislavskom a pražskom, pričom jediná nehnuteľnosť mimo mesta je voľnočasový Grand Hotel Kempinski vo Vysokých Tatrách.

Z pohľadu konsolidovaných finančných výsledkov Skupiny za rok 2013 sa nám podarilo udržať vývoj výnosov na úrovni minulého roka, hrubý prevádzkový zisk sa dokonca zvýšil o takmer 6% na 11,3 miliónov EUR. To aj napriek nepriaznivým ekonomickým pomerom v Európe, renovácii 20% izieb kremelského krídla v hoteli Batschug Kempinski a nepriaznivému vývoju výmenného kurzu ruského rubľa voči euru.

Hlavne vďaka pražskej akvizícii narástol majetok Skupiny o 22% na takmer 596 miliónov EUR. Celková zadlženosť vyjadrená v pomere k vlastnému imaniu sa zvýšila na 39%, stále však ostáva na konzervatívnej úrovni a necháva priestor pre budúci rast Skupiny prostredníctvom ďalších investícií.

Teší ma, že rok 2013 bol pre nás pomerne priaznivý z pohľadu výkonnosti najmä slovenských hotelov. Počas roka sme zaznamenali významné percentuálne nárasty obsadenosti vo všetkých hoteloch v Bratislave aj vo Vysokých Tatrách, ktoré odrážajú pozitívne trendy vývoja domáceho hotelového trhu najmä v prvej polovici roka. Naše hotely opätovne obhájili prvé a druhé miesto v rebríčku Trend Top.

Kempinski Hotel River Park v ukazovateli RevPAR, ktorý má najväčšiu vypovedaciu schopnosť o prevádzkovej výkonnosti hotela na úrovni výnosov, zaznamenal nárast o 8,8%. V Bratislave je teda absolútnou jednotkou. Takisto mu patrí prvenstvo v počte ubytovaných VIP hostí a usporiadaných top podujatí v meste.

Hotel Crowne Plaza dlhodobo kraľuje lokálnemu trhu čo sa týka obsadenosti. Tá dosiahla v uplynulom roku 64%. Celkový nárast RevPAR hotela bol na úrovni 9,3 %. Pyšní sme tiež na fakt, že hotel je stále lídrom v celkovom počte usporiadaných kongresov v Bratislave.

Najvýraznejšie medziročné nárasty RevPAR z celého portfólia zaznamenal Grand Hotel Kempinski High Tatras. Priemerné tržby za dostupnú izbu sa zvýšili až o 14%. Teší ma, že tento výsledok okrem iného odzrkadľuje aj dlhoročnú snahu manažmentu systematicky pracovať s už existujúcou klientelou. Vďaka tomu sa viac ako 30% hostí do tohto hotela pravidelne vracia.

Najväčšou výzvou z pohľadu prevádzkovej výkonnosti hotelov v uplynulom roku bola pre nás Moskva. V segmente luxusných hotelov trh v porovnaní s predchádzajúcim rokom kvôli nárastu ubytovacích kapacít štvor a päťhviezdičkových nehnuteľností viac menej stagnoval. V hoteli Baltshug Kempinski, ktorý sa na celkových tržbách Skupiny v minulom roku podieľal takmer 50%, sme napriek prebiehajúcej renovácii udržali vývoj tržieb v lokálnej mene a zaznamenali dokonca nárast prevádzkového zisku pred úrokmi, daňami a odpismi (EBITDA) o 12,5%. Nižší rast EBITDA vyjadrený v mene euro, v ktorej publikujeme konsolidované výsledky Skupiny, bol spôsobený oslabením výmenného kurzu ruského rubľa voči euru.

Oslabenie rubľa sa odzrkadľilo aj na výsledku hotela Kadashevskaya. Skupine sa aj napriek tomu podarilo udržať medziročný rast ukazovateľa RevPAR v lokálnej mene na rovnakej úrovni ako v predchádzajúcom roku. Hotel si taktiež dlhodobo udržiava pozíciu vo svojom komparatívnom sete v prvej dvojke. Toto umiestnenie je pre nás v BHP dôkazom, že rozvíjanie know-how pri manažovaní hotelov má zmysel a naša ambícia budovať vlastnú hotelovú manažérsku sieť je opodstatnená.

Pre rok 2014 bude kľúčové udržať prevádzkovú výkonnosť hotelov v Moskve na úrovni minulého roka s ohľadom na vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii. Celkovo v Skupine očakávame potvrdenie pozitívneho vplyvu akvizície hotela InterContinental Praha na prevádzkovú výkonnosť portfólia.

Okrem investície do hotela Crowne Plaza, kde spoločnosť v apríli prebrala jeho manažment, je pre vedenie jednou z hlavných priorít získať ďalší hotel na manažovanie pod značkou BHP.

Ing. Branislav Babík
Predseda predstavenstva
Best Hotel Properties a.s.

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY SKUPINY

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY SKUPINY				
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V EUR				
Počet izieb	818	818	1 187	45,1%
Obsadenosť %	51%	56%	58%	5,1%
Priemerná denná cena za izbu	155	148	137	-7,3%
RevPAR	79	82	80	-2,5%
V tisícoch EUR				
Tržby	43 658	45 717	45 595	-0,3%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	12 003	10 648	11 277	5,9%
EBITDA	10 728	9 403	3 575	-62%
EBITDA %	25%	21%	8%	-61,9%
EBITDA upravená*	4 982	6 141	4 436	-27,6%
EBITDA % upravená	11%	13%	10%	-27,6%
Čistý zisk**	7 454	-44 736	-1 482	96,7%
Zisk na akciu (v EUR)	0,213	-1,274	-0,028	97,8%

* EBITDA upravená – prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace s prevádzkovou činnosťou hotelov. Pre viac informácií viď str. 54.

** Individuálny čistý zisk BHP, materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2013 dosiahol výšku 4,9 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS), konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti.



2. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť je kótovaná na Burze cenných papierov v Bratislave.

BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi (Kempinski, InterContinental Hotels Group, Westmont Hospitality), ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Jeden z hotelov (Kadashevskaya v Moskve) si Spoločnosť prevádzkuje sama. Portfólio hotelov dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50% podiel v reštaurácii patriacej do svetoznámej siete Buddha-Bar.

Skupina BHP (materská spoločnosť a dcérske spoločnosti) predstavuje platformu pre prémiové hotelové aktíva v regióne strednej a východnej Európy, poskytujúcu možnosti využívania synergií plynúcich z vlastníctva viacerých hotelov. Každý hotel v unikátnej kolekcii BHP patrí medzi tzv. „trophy assets“ – aktíva, ktoré svojou jedinečnosťou vytvárajú pridanú hodnotu nielen prevádzkovými výsledkami, ale aj svojou „trophy“ rentou, teda hodnotou, ktorú sú investori ochotní zaplatiť za unikátnosť polohy, či architektonické riešenie hotela.

Primárnym ekonomickým zámerom BHP je na pôde tejto platformy jedinečných hotelových aktív ponúknuť investorom zaujímavú investičnú príležitosť, ktorá má za cieľ svojim akcionárom zabezpečiť zhodnotenie vloženého kapitálu a možnosť čerpať benefity v rámci členstva v Akcionárskom klube BHP.

Postupnou akvizíciou jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných troch rokov rozvinula do nasledujúcej podoby (stav k 31.12.2013):



Hotely BHP		V portfóliu BHP od	Podiel BHP	Operátor	Vlastnený prostredníctvom	Počet izieb
Rusko	Baltschug Kempinski v Moskve	12/2009	75%	Kempinski	Baltschug, LLC	227
	Kadashevskaya v Moskve*	8/2010	99%	BHP	LLC Hotel Kadashevskaya	35
Česká republika	InterContinental Praha v Prahe	12/2013	90%	Westmont Hospitality	Wittily Investment Limited	372
Slovensko	Crowne Plaza v Bratislave	4/2010	100%	IHG**	Diamond Hotels Slovakia s.r.o.	224
	Kempinski Hotel River Park v Bratislave	12/2010	100%	Kempinski	Best Hotel Properties a.s.	231
	Grand Hotel Kempinski High Tatras	2/2011	100%	Kempinski	BHP Tatry, s.r.o.	98

* Skupina má hotel v nájme

**IHG – InterContinental Hotels Group do 1.4. 2014, od apríla 2014 BHP

STRATÉGIA

Dlhodobým cieľom BHP je postupne získavať do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované špičkovými hotelovými operátormi, ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Zároveň plánujeme vybudovať vlastnú manažérsku sieť hotelov, postavenú na know-how a referenciách manažmentu BHP.

PREDSTAVENIE MANAŽMENTU

Branislav Babík, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ, (na obr. v strede)

- ★ *Dlhoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii generálneho manažéra hotela Forum a neskôr Crowne Plaza Bratislava a iných významných manažérskych pozícií v slovenských hoteloch*
- ★ *Viac ako 15 rokov skúseností na manažérskych pozíciách vo viacerých slovenských a medzinárodných spoločnostiach (Procter & Gamble, Benckiser), vrátane investičných fondov (VÚB Kupón)*

Rudolf Križan, člen predstavenstva, (na obr. vľavo)

- ★ *Mnohoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii vrcholového manažéra viacerých slovenských hotelov (vrátane Skaritz Hotel & Residence, MaMaison Hotels and Apartments a hotela Danube)*
- ★ *Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltshug Kempinski*

Michal Zuber, finančný riaditeľ a člen predstavenstva, (na obr. vpravo)

- ★ *Viac ako 10 rokov skúseností z medzinárodnej finančno-poradenskej spoločnosti KPMG Slovensko na viacerých pozíciách vrátane finančného auditu a poradenských služieb v oblasti fúzií a akvizícií*
- ★ *Člen ACCA (Chartered Certified Accountant) medzinárodnej organizácie v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva*







Hotel Baltschug
Kempinski

MOSCOW

3. PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

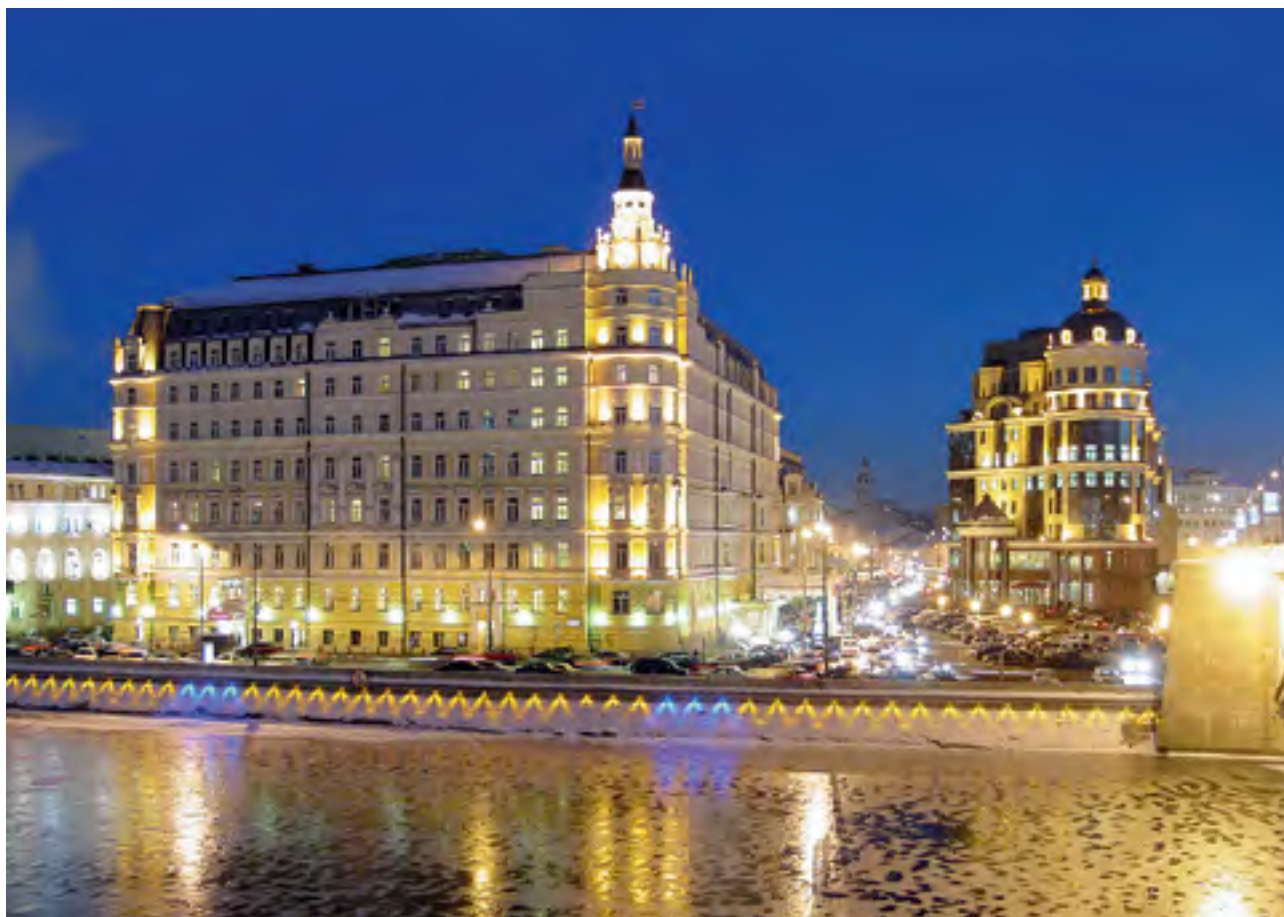
Hotel Baltschug Kempinski Moskva

Operátor	Kempinski
Počet izieb	227
Konferenčné priestory	1 400 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2009

Historicky najprestížnejší hotel v Moskve s dlhoročnou tradíciou, v súčasnosti jeden z piatich najluxusnejších hotelov v meste, je situovaný v absolútnom centre Moskvy, len 5 minút chôdze od Kremľa. Táto jedinečná historická budova a zároveň ikona ruského hotelierstva, postavená v roku 1898, v spojitosti s neopakovateľnou atmosférou ponúka okrem luxusného ubytovania aj 8 špičkových konferenčných sál, výnimočnú gastronómiu a exkluzívne spa s vnútorným bazénom.

Po ukončení renovácie v celkovej hodnote viac ako 30 miliónov eur, s novým lobby, luxusnými kongresovými priestormi a elegantnými izbami vrátane jedinečných apartmánov s výhľadom na Kremel', hotel potvrdí svoju pozíciu na špici moskovského hotelierstva.

Poloha: Ideálne umiestnenie hotela na brehu rieky Moskva rovno oproti Kremľu a Červenému námestiu. Hotel Baltschug Kempinski je vzdialený 35 km od letiska Šeremetevo, 50 km od letiska Domodedovo a 20 km od letiska Vnukovo.





Hotel Kadashevskaya Moskva

Operátor	BHP
Počet izieb	35
Konferenčné priestory	N/A
Súčasťou portfólia BHP od	8/2010

Hotel Kadashevskaya je unikátnym boutique hotelom v centre Moskvy. Z moderne zariadených izieb poskytuje výhľad na fontány na kanáli rieky Moskva a Kremľ. Je vhodným miestom na obchodné rokovania ako aj na romantické víkendy.

Špeciálna pozornosť bola venovaná navrhnutiu 35 izieb a apartmánov tak, aby zabezpečovali hotelovým hosťom všetok komfort očakávaný od 4* hotela – bezplatný prístup na internet, LCD TV a zdarma kávu a čaj. Moderné izby v hnedastých farbách sú dekorované švédskymi textíliami.

V priestoroch hotela sa nachádza vychýrená luxusná talianska reštaurácia Mamma Giovanna pod vedením šéfkuchára Massima Attanasia.

Poloha: V centre Moskvy na kanáli rieky Moskva. Len 10 minút chôdze od Červeného námestia, 5 minút chôdze od Štátnej Treťakovskej galérie, 35 km od letiska Šeremetevo, 50 km od letiska Domodedovo a 20 km od letiska Vnukovo.





INTERCONTINENTAL.
PRAGUE

InterContinental Praha

Operátor	Westmont Hospitality
Počet izieb	372
Konferenčné priestory	1 700 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2013

Pražský hotel InterContinental, ktorý sa nachádza v absolútnom centre Prahy na Pařížskej ulici, bol postavený v rokoch 1968 - 1974 v tzv. štýle brutalizmus. Vo svete sa nenachádza veľa objektov postavených v tomto štýle a aj samotný hotel je zapísaný do zoznamu pražských pamiatok. V posledných rokoch prešiel kompletnou renováciou – od rekonštrukcie fasády, obnovy spoločných priestorov až po úplnú obnovu interiérov. V hoteli sa nachádza 372 izieb a 14 konferenčných miestností, relaxačné centrum Health Club&Spa, či panoramatická reštaurácia Zlatá Praha.

Poloha: InterContinental Praha má unikátnu polohu v centre mesta, len päť minút chôdze od Staromestského námestia. Pražské letisko Ruzyne je vzdialené približne 15 km.





Kempinski Hotel
River Park

BRATISLAVA

Kempinski Hotel River Park Bratislava

Operátor	Kempinski
Počet izieb	231
Konferenčné priestory	1 200 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2010

Najluxusnejší 5* hotel v Bratislave, v novom, modernom centre mesta so špičkovou polohou priamo pri rieke Dunaj, bol otvorený na jar v roku 2010. Hotel ponúka 231 luxusných izieb a apartmánov vybavených exkluzívnym zariadením s materiálmi ako mramor, ónyx, či hodváb; špičkové konferenčné priestory na ploche 1 200 m², klubové „Executive“ poschodie, ako aj luxusné ZION SPA o rozlohe 1 500 m² umiestnené na najvyššom poschodí s výhľadom na rieku Dunaj a lužné lesy.

Kempinski Hotel River Park sa od roku 2010 stal vyhľadávaným miestom známych osobností svetového formátu. V kombinácii s najvyššou úrovňou služieb je hotel jedinečnou voľbou pre najnáročnejších návštevníkov hlavného mesta Slovenskej republiky.

Poloha: Hotel je situovaný 58 km od letiska Viedeň - Schwechat, 10 km od letiska M.R.Štefánika Bratislava, vzdialený 67 km od centra Viedne, 200 km od centra Budapešti a 340 km od centra Prahy.





CROWNE PLAZA®
BRATISLAVA

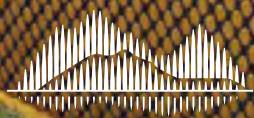
Crowne Plaza Bratislava

Operátor	IHG
Počet izieb	224
Konferenčné priestory	1 200 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	4/2010

Hotel situovaný v absolútnom centre hlavného mesta Slovenska, priamo oproti Prezidentskému palácu, bol po úplnej rekonštrukcii znovu otvorený v auguste 2005. Ponúka 14 konferenčných miestností s rozlohou viac ako 1 200 m², ktoré sú ideálne na rokovania, konferencie, recepcie a spoločenské udalosti. Hotel ponúka 224 izieb vrátane 15 apartmánov, klubové „Executive“ poschodie a modernú gastronómiu. Na najvyššom hotelovom poschodí sa nachádza exkluzívny Club Floor.

Poloha: Crowne Plaza Bratislava je situovaný 58 km od letiska Viedeň – Schwechat, 10 km od letiska M. R. Štefánika Bratislava, vzdialený 67 km od centra Viedne, 200 km od centra Budapešti a 340 km od centra Prahy.





Grand Hotel
Kempinski

HIGH TATRAS SLOVAKIA

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

Operátor	Kempinski
Počet izieb	98
Konferenčné priestory	325 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	2/2011

Hotel s bohatou históriou, ktorá siaha až do roku 1893, bol po úplnej rekonštrukcii znovu otvorený 1. mája 2009. Hotel sa nachádza v bezprostrednej blízkosti najkrajšieho horského plesa na Slovensku – Štrbského plesa v nadmorskej výške 1 346 m. n. m. Kombinácia plesa a nadmorskej výšky zaručuje jedinečné podmienky na liečenie chorôb horných dýchacích ciest – tzv. klimatické spa.

Nielen svojou polohou, ale aj spojením 98 luxusných izieb vrátane 22 apartmánov, konferenčných priestorov s modernými technológiami a jedného z najkrajších ZION SPA s rozlohou 1 300 m² vytvára možnosť celoročného využitia hotela s elimináciou nízkej sezóny. Uvedené skutočnosti zaraďujú hotel celosvetovo medzi najexkluzívnejšie rezorty v rámci siete Kempinski a posúvajú ho na pozíciu jednoznačného lídra na slovenskom trhu luxusných hotelov.

Hotel ponúka ubytovanie v priestraných izbách a apartmánoch s výhľadom na Štrbské pleso, tatranské štíty a okolitú prírodu Tatranského národného parku.

Poloha: Grand Hotel Kempinski High Tatras je situovaný 28 km od letiska Poprad – Tatry a 145 km od letiska Košice.





佛
buddha-bar

Buddha-Bar Praha

Jedinečný a nezameniteľný koncept vizionára Davida Visana, zakladateľa spoločnosti George V, prezentuje tzv. eatertainment – jedenie spojené so zážitkom. Jedinečnosť zážitku znásobujú nielen kulinárske špeciality, ale aj prostredie secesnej budovy z počiatku 20. storočia a tiež exotická atmosféra – zmes chutí, voní a hry svetiel. Buddha-Bar, ktorý slávi úspechy vo svetových centrách, ako sú Viedeň, Londýn, Paríž či Dubaj, bol otvorený v apríli 2009 ako prvý koncept, ktorý okrem Buddha-Baru zahŕňa aj Buddha-Bar Hotel.

Projekt Buddha-Bar bol zrealizovaný ako spoločná investícia s českou hotelovou spoločnosťou CPI, ktorá vlastní Buddha-Bar Hotel a reštauráciu Siddharta. Ihneď po otvorení sa Buddha-Bar s kapacitou približne 150 miest stal jednou z najnavštevovanejších luxusných reštaurácií v Prahe.





ZION SPA
MEET YOURSELF

ZION SPA

Značka ZION SPA vznikla v septembri 2009 s cieľom stať sa operátorom luxusných spa. Je špičkovým klubom a ponúka kompletný balík wellness služieb šitý na mieru pre najnáročnejšiu klientelu.

Mestské spa, ktoré sa nachádzajú v Bratislave v Kempinski Hoteli River Park a v hoteli Crowne Plaza, fungujú na báze členstva, pričom je však možné využiť aj ponuku denného spa. ZION SPA - Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese je primárne určený pre hotelových hostí.







4. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA HOTELOVÉHO ODVETVIA

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. V Ruskej federácii je jej pôsobnosť zastúpená dvomi hotelmi v Moskve; v Českej republike vlastní jeden hotel a na Slovensku má dva hotely v Bratislave a jeden vo Vysokých Tatrách.

Podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ekonomická situácia v regióne strednej a východnej Európy bola v roku 2013 poznačená medziročným spomalením rastu o 0,6 percentuálneho bodu na 2%. Tento trend najviac postihol Rusko a krajiny v oblasti Kaukazu. Na druhej strane, vďaka zdravšiemu externému prostrediu a väčšiemu dopytu po exporte, mierny rast zaznamenali krajiny regiónu s výraznejším napojením na Eurozónu a krajiny Európskej únie¹.

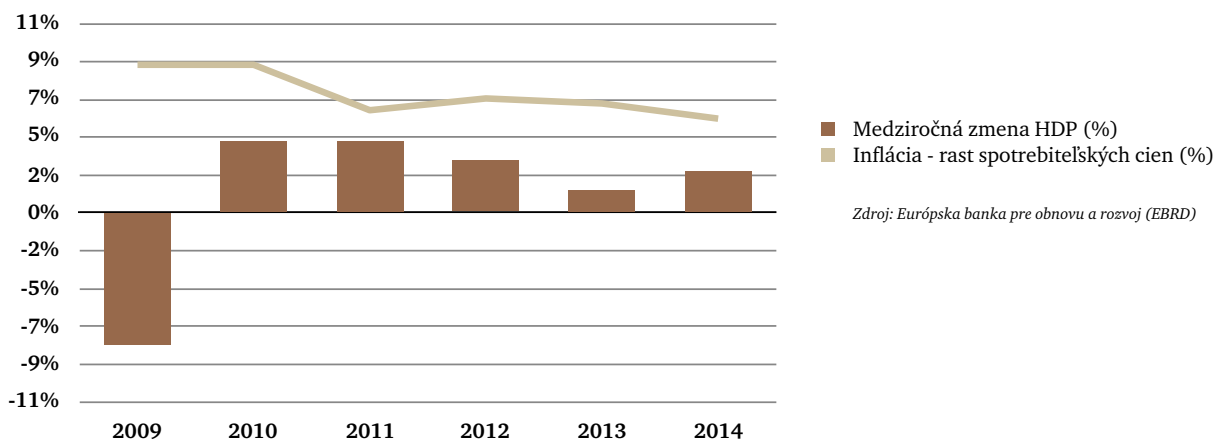
Ruská federácia

Ekonomický rast Ruskej federácie podľa EBRD spomalil hlavne ako dôsledok poklesu ceny ropy z oblasti Uralu, a to o viac ako 3% a tiež celkovo nižšiemu objemu exportu. Po priemernom raste 3% – 5% v období rokov 2010 až 2012 sa tak medziročný rast počas roka 2013 v jednotlivých kvartáloch pohyboval medzi 1,2 – 1,6%².

V Rusku taktiež naďalej pokračoval trend odlivu čistého privátneho kapitálu (v roku 2013 na úrovni cca 3% HDP). Na jeho pozadí a tiež vplyvom nižšieho prebytku bežného účtu mierne oslabil ruský rubel oproti euru aj americkému doláru. Inflácia pritom ostala na relatívne vysokej úrovni 6,5%³.

EBRD predpokladá Rusku v roku 2014 rast HDP okolo 2,5%. Strednodobý výhľad bude závisieť od vývoja politickej situácie s ohľadom na Ukrajinu a tiež vývoj exportu a cien komodít.

Ruská federácia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Moskva

Hlavné mesto Ruskej federácie, Moskva, v ktorej má Skupina dva zo svojich hotelov, je industriálnym centrom a vstupnou bránou Ruska. V posledných rokoch systematicky priťahuje obrovské objemy zahraničných investícií do segmentu maloobchodu, veľkoobchodu, ale aj stavebníctva a developmentu nehnuteľností. Mesto je tiež centrom ruského bankovníctva, poisťovníctva a ostatných finančných odvetví.

¹ <http://www.ebrd.com/downloads/research/REP/rep-1401.pdf>, str. 1 a 2

^{2,3} <http://www.ebrd.com/downloads/research/REP/rep-1401.pdf>, str. 17

Rast Moskvy ako obchodno-finančného centra sa prejavuje okrem iného aj na počte a veľkosti dostupných kancelárskych priestorov. Celkovo sa odhaduje, že v priebehu roku 2013 pribudlo v Moskve takmer 890 000 m² kancelárskych priestorov, čo je o 57% viac ako v roku 2012⁴. Podľa Jones Lang LaSalle (JLL) tento trend bude pokračovať aj v roku 2014, kedy by v Moskve mal pribudnúť približne ďalší milión m² kancelárskych priestorov.

V roku 2013 taktiež v Moskve významne rástol trh s maloobchodnými priestormi. Podľa odhadov JLL by mal tento trend pokračovať aj v roku 2014, kedy predpokladajú dokončenie nových priestorov vo výmere 612 tis. m².

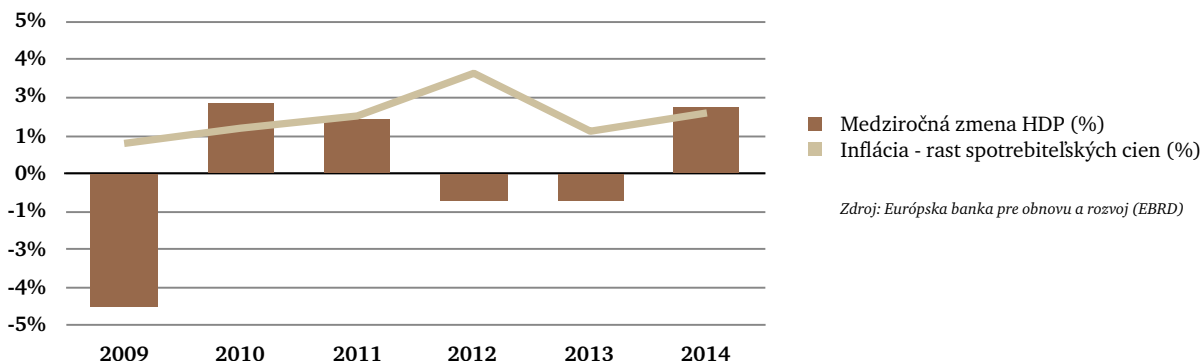
Municipalita tiež systematicky pracuje na zvýšení dôležitosti Moskvy ako destinácie pre usporiadanie kongresov a veľtrhov európskej a svetovej dôležitosti. Podľa analýzy AMR International možno očakávať v najbližších rokoch významný nárast počtu usporiadaných kongresov⁵.

Česká republika

Po poklese HDP v roku 2012 česká ekonomika nevystúpila z recesie ani v roku 2013. Podľa Českej národnej banky (ČNB) medziročný pokles predstavoval 0,9%.

Pre ďalší vývoj ČNB po úprave kurzu českej koruny predpokladá oživenie externého dopytu a celkový rast ekonomiky na úrovni 2,2%. Relatívne nízka miera inflácie predikovaná vo výške 2% by tiež mohla potiahnuť stagnujúci domáci dopyt po výrobkoch a službách⁶.

Česká republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Praha

V hlavnom meste Českej republiky Skupina vlastní hotel InterContinental a tiež 50% podiel v reštaurácii Buddha Bar. Praha patrí medzi mestá s najvyššou hodnotou HDP na obyvateľa v rámci celej Európy⁷. Zároveň vďaka zachovalému historickému centru mesta je jednou z najpopulárnejších turistických destinácií sveta a tiež jedným z najrozvinutejších maloobchodných trhov Európy. Podľa JLL je dokonca v prvej desiatke najatraktívnejších európskych miest pre luxusné svetové značky s potenciálom pre ďalší rast.

Praha tiež v minulom roku žila čulou investičnou aktivitou. Po utlmenom roku 2012 z pohľadu investícií sa ich celkový objem v roku 2013 v Čechách zvýšil medziročne o 103% na 1,39 mld. EUR, pričom väčšina z nich bola zrealizovaná práve v Prahe. JLL zároveň odhaduje, že pozitívny trend rastu investícií bude pokračovať aj v roku 2014⁸.

⁴ <http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/EN-GB/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=30197>

⁵ http://moscow.ru/en/government/lifein_moscow/news/printable.php?id4=1002770&print=1

⁶ http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/stanoviska/stanoviska_2014/13_hdp_4q.html

⁷ <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=30456>

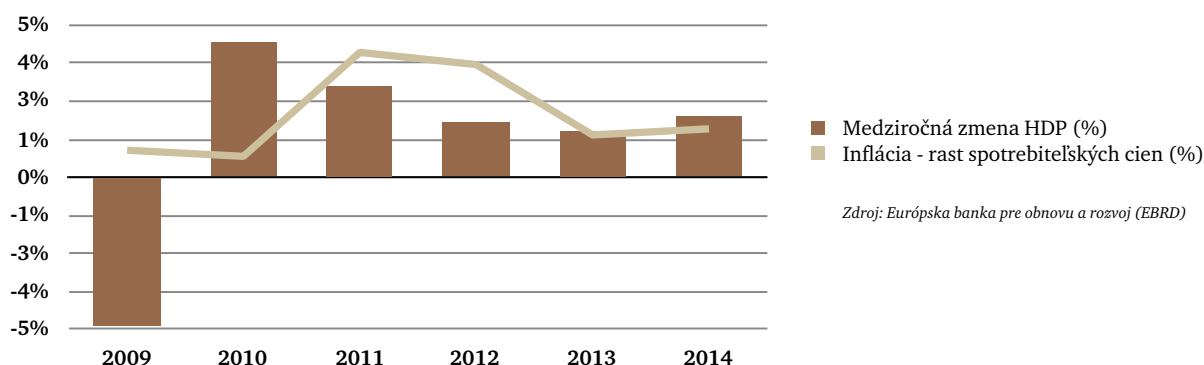
⁸ http://www.joneslanglasalle.cz/ResearchLevel1/Prague_City_Report_Q4_2013_cz.pdf

Slovenská republika

V posledných rokoch Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Podľa Štatistického úradu SR v roku 2013 hrubý domáci produkt (HDP) za celý rok medziročne narástol o 1,5%⁹. Export, ktorý je naviazaný najmä na nemeckú a českú ekonomiku, tvorí v Slovenskej republike až 80% HDP. Výdavky spotrebiteľov však najmä kvôli pretrvávajúcej vysokej nezamestnanosti (na úrovni cca 14% v 2013) miernym tempom klesali.

Rast ekonomiky v roku 2014 by mal podľa EBRD najmä vďaka zvýšenej produkcii automobilového priemyslu dosiahnuť 2%. Pri absencii dopytových faktorov sa inflácia v tomto období môže pohybovať okolo 1,6%¹⁰.

Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Bratislava

Hlavné mesto Slovenska, Bratislava, kde má Skupina dva zo svojich hotelov, generuje asi štvrtinu národného HDP napriek tomu, že je to najmenší z ôsmich regiónov v krajine. Vela celosvetových spoločností (napríklad IBM, Dell, Siemens alebo AT&T) si vybralo Bratislavu ako vhodné miesto pre svoje aktivity vďaka polohe v centre Európy a nižším nákladom na prevádzku napríklad v porovnaní s Viedňou alebo inými veľkými mestami v regióne. Po obmedzenej investičnej aktivite v roku 2012, kedy objem transakcií dosiahol približne iba 20 mil. EUR, Slovensko zažilo v roku 2013 významné oživenie realitnej investičnej aktivity. Celkový objem investícií zaznamenaný JLL v tomto roku predstavoval 297 mil. EUR a zahŕňal veľké investície vo všetkých triedach nehnuteľností, pričom väčšina týchto investícií sa zrealizovala práve v hlavnom meste a jeho okolí¹¹.

Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v uplynulom roku opäť rástol, a to dokonca nad očakávania, zotavujúc sa z významných ekonomických turbulencií počas rokov 2008 a 2009. Napriek pretrvávajúcej neistote ekonomického vývoja vo svete počet medzinárodných príjazdov (international tourist arrivals) meraný metodikou World Tourism Organization (UNWTO), dosiahol v roku 2013 historické maximum vo výške 1,087 miliardy cestujúcich (medziročná zmena 5%). Najvyšší nárast (6%) zaznamenal región Ázie a Tichomoria a tiež región Afriky. Európa napriek negatívnej ekonomickej klíme v počte medzinárodných príjazdov rástla v priemere o 5%, čo je o 1,7 percentuálneho bodu rýchlejší rast ako v roku 2012. V absolútnom číselnom vyjadrení dokonca Európa zaznamenala najväčší nárast zo všetkých regiónov sveta – v roku 2013 ju navštívilo o 29 miliónov ľudí viac ako v roku predchádzajúcom a celkový počet cestujúcich tak dosiahol 563 miliónov. V regióne strednej a východnej Európy, ktorý je hlavným trhom BHP, sa medzinárodná návštevnosť medziročne zvýšila najviac v Európe, a to o 7%¹².

⁹ <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=67068>

¹⁰ <http://www.ebrd.com/downloads/research/REP/rep-1401.pdf>

¹¹ http://www.joneslanglasalle-slovakia.com/ResearchLevel1/Bratislava_City_Report_Q4_2013_svk.pdf

¹² <http://media.unwto.org/press-release/2014-01-20/international-tourism-exceeds-expectations-arrivals-52-million-2013>

Medzi faktory, ktoré najvýznamnejšou mierou ovplyvnili tieto nárasty patria pretrvávajúci dopyt po cestovaní hlavne na vnútroeurópskom trhu, ale aj zo vzdialenejších destinácií (Čína, Japonsko, India, Ruská federácia a USA) a tiež agresívna cenová politika namierená na cestujúcich, ktorí senzitivne reagujú na cenu napríklad za ubytovanie, čo sa v konečnom dôsledku prejavilo na klesajúcom trende priemerných denných cien za izbu v regióne¹³.

Podľa Slovenskej agentúry pre cestovný ruch (SACR) Slovenskú republiku v roku 2013 celkovo navštívilo 4,1 milióna návštevníkov, čo predstavuje 7,3% medziročný rast. Počet prenocovaní bol na úrovni 11,5 milióna nocí, čo v priemere predstavuje dĺžku pobytu 2,9 dňa na jedného návštevníka. Najviac turistov na Slovensko prišlo z Českej republiky (492 tisíc), Poľska (167 tisíc) a Nemecka (154 tisíc). Najvýznamnejší absolútny medziročný nárast návštevníkov Slovensko zaznamenalo medzi návštevníkmi z Ukrajiny (+ 40 tisíc), Nemecka (+ 19 tisíc) a Ruska (+ 14 tis.)¹⁴.

Podľa Štatistického úradu ČR sa počet ubytovaných hostí v Českej republike v minulom roku zvýšil o 1,6% na 13,9 milióna. Zahraničných návštevníkov prišlo o 2% viac, a to 7,3 milióna. Priemerná dĺžka pobytu bola 2,8 dňa. Najviac zahraničných návštevníkov bolo z Nemecka (1,4 milióna), Ruska (759 tisíc), Slovenska (395 tisíc), USA (386 tisíc) a Veľkej Británie (354 tisíc). Najvýznamnejšie medziročné nárasty návštevníkov vyjadrené v absolútnych číslach boli z Číny (12,7%) a Ruska (9,7%)¹⁵.

Počet zahraničných návštevníkov Ruskej federácie sa podľa ruského štatistického úradu zvýšil o 9,3% na 30,8 mil. Počet hotelov a ubytovacích zariadení sa v minulom roku zvýšil o 11% na 9 316; počet lôžok narástol o 8%¹⁶. Ďalší rast cestovného ruchu v Ruskej federácii sa bude do významnej miery odvíjať od politickej situácie a vízovej politiky¹⁷.

Hotelový trh v regióne

Nárast počtu medzinárodných príjazdov v Európe sa prejavil aj na vyššej obsadenosti hotelov. Priemerný nárast obsadenosti v európskych hoteloch vo výške 2,4% bol dokonca najvyšší zo všetkých regiónov sveta. Vyššia obsadenosť a konkurenčný boj o cenovo senzitivného zákazníka sa však v Európe prejavili na miernom poklese priemernej dennej ceny za izbu (ADR), a to o 0,6% (vyjadrených v mene EUR). Na pokles mali vplyv aj veľké eventy, ktoré sa v Európe konali v roku 2012 (UEFA v Poľsku a Olympijské hry vo Veľkej Británii) a kvôli ktorým boli výrazne vyššie minuloročné obsadenosti na týchto trhoch¹⁸.

Zo všetkých európskych regiónov obsadenosť najviac rástla v strednej a východnej Európe a tiež na severe kontinentu. Najvyšší medziročný percentuálny nárast obsadenosti hotelov zaznamenala Litva (9,6%); druhé miesto v rebríčku obsadilo Slovensko (6,8%) pred Írskom (5,7%) a Poľskom (5,5%). Najväčší prepád obsadenosti v Európe zaznamenali Fínsko (-3,7%) a Turecko (-2,1%). Takmer nezmenená bola obsadenosť v Estónsku a Rakúsku. V Ruskej federácii medziročne narástla o 3,5% a Českej republike o 1,8%¹⁹.

Podobne ako obsadenosť, aj priemerná denná cena, vyjadrená v lokálnych menách, zo všetkých európskych trhov najviac rástla v Litve, a to o 17,2%. Ďalší najvyšší nárast zaznamenali Estónsko (8,7%) a Turecko (7%), trhy na ktorých klesala obsadenosť²⁰.

Najvýraznejší pokles ADR zaznamenalo Poľsko (-9,6%), a to vplyvom už spomínaného efektu šampionátu UEFA z roku 2012, keď boli priemerné ceny vďaka tomuto podujatiu vyššie ako v minulých obdobiach.

Čo sa týka krajín relevantných pre podnikateľskú činnosť BHP, priemerná denná cena za izbu ostala relatívne nezmenená na českom trhu (nárast 1,1%) a mierne sa zvýšila v Rusku (3,3%) a kvôli väčšej konkurencii poklesla na Slovensku o 3%²¹.

¹³ http://www.etc-corporate.org/images/reports%5CETC-Q4-2013_Trends_and_Prospects.pdf

¹⁴ http://www.sacr.sk/sacr/statistiky/Navstevnici_v_ubytovacich_zariadeniach_CR_na_Slovensku_2013_vs_2012

¹⁵ <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ccru020714.docx>

¹⁶ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2014/rus14.pdf

¹⁷ <http://www.joneslanglasalle.com/hotels/EN-GB/Pages/NewsDetail.aspx?ItemID=30050>

^{18, 19, 20, 21} http://www.etc-corporate.org/images/reports%5CETC-Q4-2013_Trends_and_Prospects.pdf

Hotelový trh v Bratislave

V roku 2013 Bratislavu navštívilo 948 tisíc turistov, čo predstavuje medziročný nárast o 15,1%. Počet prenocovaní sa zvýšil o 11,4% na 1,9 milióna. Zahraniční návštevníci predstavovali takmer 69% všetkých turistov v počte 658 tisíc (+16,5%). Títo návštevníci uskutočnili v Bratislave 1 075 787 prenocovaní (+11,4%). Priemerná dĺžka pobytu bola na úrovni 1,7 dňa²².

Najviac zahraničných návštevníkov v Bratislave bolo z Českej republiky (87 tisíc, medziročná zmena +4%). Ďalšie krajiny s najväčším počtom návštevníkov boli Nemecko (70 tisíc, +27%), Rakúsko (40 tisíc, +13%) a Veľká Británia (36 tisíc, +11%). Nemecko bolo aj krajinou s absolútnym najväčším medzinárodným nárastom návštevníkov (+14,9 tisíc). Ďalší absolútny najväčší medziročný nárast medzinárodných návštevníkov Bratislava zaznamenala z Ukrajiny (+12,3 tis. na 24,7 tisíc) a Ruska (+7,4 tisíc na 23 tisíc)²³.

V roku 2013 sa znížil oproti roku 2012 počet ubytovacích zariadení v Bratislave zo 136 na 128, napriek tomu sa počet izieb a lôžok zvýšil. Až 40% izieb a 36% lôžok poskytovali ubytovacie zariadenia v kategórii 4* a 5*²⁴.

Priemerná cena za izbu v Bratislave sa v roku 2013 zvýšila o 1,4% na 36,94 EUR. Priemerná obsadenosť vo všetkých kategóriách ubytovacích zariadení bola 30,4%. Hotely triedy 4* a 5* v roku 2013 dosiahli oproti roku 2012 nárast obsadenosti o 9,1% na 36,6%²⁵.

Hotelový trh v Prahe

Prahu v roku 2013 navštívilo 5,5 milióna turistov, z toho 4,8 milióna návštevníkov bolo zahraničných. Celkový počet návštevníkov Prahy sa tak medziročne zvýšil o 2%. Celkový počet prenocovaní bol na úrovni 13,7 milióna, čo predstavuje 0,5% medziročný nárast²⁶. Hlavné mesto Česka sa pritom podľa servera Tripadvisor, ktorý vyhodnocuje obľúbenosť turistických lokalít po celom svete, umiestnilo na deviatom mieste medzi najobľúbenejšími mestami sveta a od roku 2012 si tak zlepšilo svoju pozíciu v tomto rebríčku o sedem miest²⁷.

V januári 2014 Praha disponovala približne 26 100 hotelovými izbami v 339 nehnuteľnostiach. Až 51% celej ponuky tvorili štvor a päťhviezdičkové hotely, pričom ich ponuka by sa mala počas tohto roka podľa JLL ešte rozšíriť. Čo sa týka výkonnosti pražského hotelového trhu, v roku 2013 po troch rokoch systematického rastu RevPAR hlavné mesto ČR zaznamenalo pokles priemerných tržieb za izbu o 0,5% na 49,72 EUR, a to hlavne ako dôsledok poklesu priemernej dennej ceny o 1,8% na 71,58 EUR pri miernom raste obsadenosti o 1,3% na 70,3%²⁸.

Hotelový trh v Moskve

Rok 2013 Moskve nepriniesol významné zmeny vo výkonnosti hotelového odvetvia. Trh 4* a 5* hotelov zaznamenal vstup viacerých nováčikov (Kempinski Nikolskaya, Sheraton Sheremetyevo, Novotel Moscow City), čím sa zvýšila ponuka v tomto segmente o 7%. Napriek vyššej návštevnosti mesta však obsadenosti hotelov podľa JLL začali dosahovať maximum trhu a ďalšie nárasty budú závisieť hlavne od vývoja politickej situácie a zrušenia vízovej povinnosti v krajine. Priemerná denná cena za izbu v roku 2013 pritom najviac rástla v segmente luxusných hotelov (+4% v lokálnej mene na 13 100 RUB), ktorý má aj v budúcnosti najväčší potenciál rastu v lokálnej mene.

Vývoj a trendy

Napriek pretrvávajúcej dlhovej kríze a celkovému spomaleniu európskej ekonomiky Európska komisia pre cestovný ruch (ETC) očakáva mierne pozitívny vývoj v segmente turistického ruchu na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí. Pre rok 2014 ETC predpokladá v Európe rast na úrovni 3% - 4%²⁹. Manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

^{22, 23, 24, 25} http://visit.bratislava.sk/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=700013&id_dokumenty=11017005

²⁶ <http://www.czzo.cz/csu/csu.nsf/informace/ccru020714.docx>

²⁷ <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=30456>

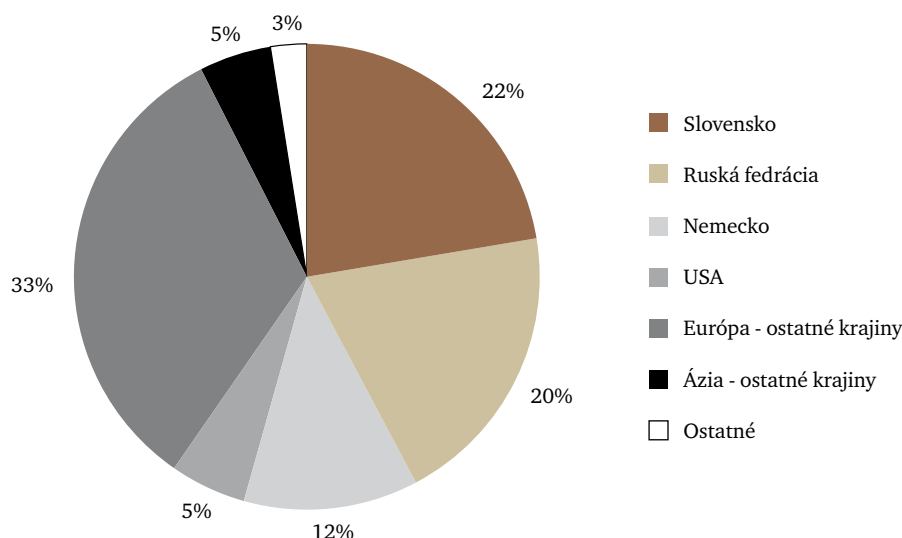
²⁸ http://www.joneslanglasalle.cz/ResearchLevel1/Prague_City_Report_Q4_2013_cz.pdf

²⁹ http://www.etc-corporate.org/images/reports/5CETC-Q4-2013_Trends_and_Prospects.pdf

Pokračujúci rast ekonomiky

Pozitívny výhľad globálneho rastu svetovej ekonomiky a tiež rast hrubého domáceho produktu (HDP) na trhoch, z ktorých pochádza väčšina klientov hotelov v portfóliu BHP (hlavne Ruská federácia a krajiny EÚ) podporený rastovým trendom v odvetví cestovného ruchu vytvára predpoklady pre priaznivý vývoj podnikateľskej činnosti Skupiny

Tržby z hotelových služieb podľa geografickej lokácie zákazníka



Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest

Vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa celosvetovo zvyšuje počet medzinárodných cestujúcich. Podľa UNWTO by mal počet medzinárodných príjazdov v roku 2014 opäť medziročne narásť o 4% - 4,5%. Z dlhodobého hľadiska je rastový trend podporený odhadom priemerného medziročného rastu o 3,8% až do roku 2030³⁰.

Cyklickosť hotelového odvetvia

Hotelové odvetvie sa v závislosti od miery ponuky a dopytu na trhu správa cyklicky. S narastajúcim dopytom sa zvyšujú na trhu ceny ubytovania, čo zvyšuje záujem investorov o daný trh. Po rozšírení ponuky vďaka novým investíciám sa trh saturuje, konkurencia sa zvyšuje a ceny klesajú. Dopad cyklickosti hotelového odvetvia na výkonnosť hotelov na trhu sa bez ohľadu na vplyv ekonomickej krízy z roku 2009 prejavil v Bratislave po zvýšení ponuky na trhu 4-hviezdičkových hotelov. V roku 2014 sa podľa JLL Bratislava bude nachádzať v rámci cyklu hotelového trhu v štádiu, keď rast ukazovateľa výkonnosti hotelov (Rev PAR) z rokov 2012 a 2013 vystrieda mierny pokles. Podobne to v tomto roku bude aj v Moskve, kde bude väčšina trhu s výnimkou najluxusnejších hotelov mierne klesať. Praha bude pravdepodobne opäť pokračovať v štádiu poklesu rastu RevPAR, aj keď zrejme celkovo bude výsledok ešte stále pozitívny³¹.

Demografické zmeny

Ako populácia starne a stáva sa bohatšou, najmä na rozvinutých trhoch sa cestovanie a hotelové pobyty stávajú bežnou súčasťou trávenia voľného času starnúcej populácie. Naopak, mladšia generácia sa pokúša dosiahnuť balans medzi pracovným a súkromným životom, a preto má čoraz vyššie nároky na kvalitu ubytovania pri svojich cestách. Tento trend má viacero pozitívnych implikácií najmä na voľnočasovú turistiku, pričom jedným z hlavných dôsledkov je zvýšený dopyt po hoteloch, ktoré patria medzi celosvetovo známe značky.

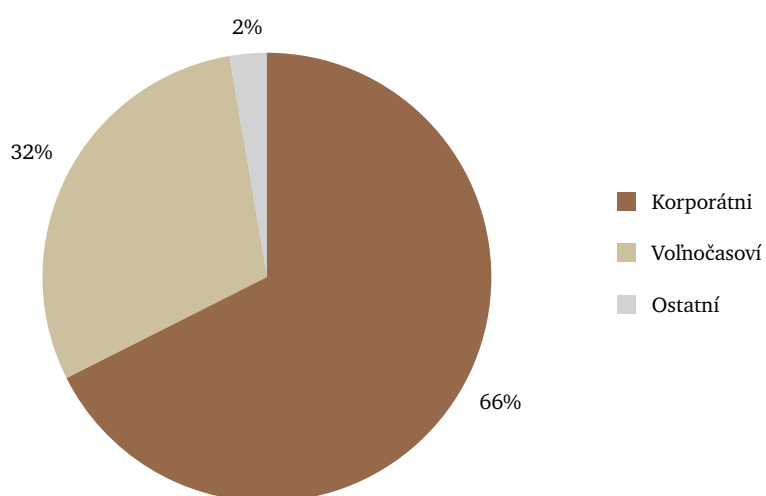
³⁰ http://www.etc-corporate.org/images/reports%5CETC-Q4-2013_Trends_and_Prospects.pdf

³¹ http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/JLL_HIO-Hotel-Investment-Outlook-2014_1.pdf

Pokračujúci trend rastu podielu korporátnej klientely na turistickom ruchu

Na turistickom ruchu – napriek tomu, že v roku 2013 tvoril podiel medzinárodných ciest len necelých 20%, očakáva sa, že tento podiel bude ďalej stúpať³², keďže po obmedzení výdavkov na cestovanie ako dôsledok ekonomickej krízy 2008 – 2009 korporátni klienti opäť vo výraznejšej miere cestujú na medzinárodné konferencie, mítingy, výstavy a korporáciami sponzorované zahraničné cesty. Keďže klientela BHP je podľa počtu prenocovaní až zo 66% tvorená práve korporátnymi cestujúcimi, tento trend môže mať významný vplyv na ďalší vývoj obsadenosti portfólia.

Počet prenocovaní v hoteloch Skupiny podľa typu klientov (r. 2013)



³² UNWTO World Tourism Barometer



5. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK

Skupina je vystavená viacerým rizikám, medzi ktoré patria napríklad trhové, prevádzkové a finančné riziká. Predstavenstvo Spoločnosti nesie plnú zodpovednosť za definovanie a manažment rizík Skupiny. Niektoré typy rizík (najmä viaceré trhové alebo menové riziká) sú z hľadiska ich povahy mimo kontrolu manažmentu.

Trhové riziká

Riziká súvisiace s politickým a ekonomickým vývojom trhov

Skupina je vystavená inherentnému riziku celosvetového a regionálneho politického a ekonomického vývoja, vrátane recesie, inflácie, menových výkyvov, a iných, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vývoj výnosov. Ekonomická recesia znižuje ochotu a schopnosť cestovať či už v prípade turistických alebo korporátnych klientov, a má teda vplyv na vývoj obsadenosti, priemerných cien za ubytovanie a iných služieb, ktoré hotely ponúkajú. Skupina je z tohto pohľadu najviac vystavená rizikám týkajúcich sa trhov Európskej Únie a Ruskej Federácie. Manažment pritom pozorne sleduje súčasný vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii, keďže daná situácia má vplyv na prevádzkovú výkonnosť oboch hotelov v Moskve.

Riziká typu „force majeure“

Priemerné ceny za ubytovanie a obsadenosť hotelov môžu byť ovplyvnené udalosťami s potenciálnym negatívnym dopadom na domácu alebo zahraničnú turistiku. Medzi takéto udalosti, ktoré predstavujú riziká tzv. „vyššej moci“, patria napríklad teroristické útoky, vojny, epidémie, prírodné katastrofy (sopka na Islande, požiare v Moskve). Nad nepredvídateľnými situáciami tohto typu nemá manažment žiadnu kontrolu.

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

Budúca prevádzková výkonnosť Skupiny môže byť do istej miery ovplyvnená nadmernou ponukou (počet izieb v kategóriách hotelov portfólia) a zníženým dopytom na trhoch, kde Skupina pôsobí. Na minimalizovanie tohto rizika manažment systematicky sleduje novovznikajúcu konkurenciu na lokálnych trhoch a taktiež aj vývoj cien u etablovaných konkurenčných hotelov.

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

Akákoľvek udalosť, ktorá by mohla materiálne ovplyvniť reputáciu a dobré meno značky niektorého z prevádzkovateľov hotelov v portfóliu Skupiny, alebo neschopnosť týchto značiek udržať si svoju zákaznícku platformu, môže nepriaznivo ovplyvniť výkonnosť portfólia. Skupina taktiež nemá kontrolu nad preferenciami potenciálnych zákazníkov a ich vnímaním značiek hotelov v portfóliu. Za účelom budovania dobrého mena jednotlivých hotelov Skupina spolupracuje na tvorbe PR stratégie každého hotela v portfóliu.

Sezónnosť

Model podnikateľskej činnosti spoločnosti BHP je do istej miery závislý od sezónnosti. Aj keď v portfóliu je väčšina mestských hotelov, ktoré nie sú výhradne citlivé na sezónnosť v zmysle ročných období (leto, zima), keďže sú primárne zamerané na korporátnu klientelu, ich výkonnosť zväčša klesá počas víkendov.

V Moskve a Prahe je najväčší dopyt korporátnej klientely o hotelové ubytovanie v jarných a jesenných mesiacoch, voľnočasoví turisti ich najčastejšie navštevujú v lete.

Bratislava je takisto najmä destinácia pre korporátnych cestujúcich s najvyššou obsadenosťou počas pracovných dní pondelka až štvrtka, pričom najviac sú hotely vyťažené v mesiacoch marec až jún a september až november.

Jediný hotel rezortnej povahy v portfóliu, Grand Hotel Kempinski High Tatras je situovaný v turistickej, vysokohorskej destinácii, a preto jeho obsadenosť osciluje v závislosti od turistickej sezóny v oblasti. Obdobie s najvyšším počtom návštevníkov trvá od januára do marca, najmä čo sa počtu lyžiarov týka a od júla do septembra, čo sa týka návštevníkov

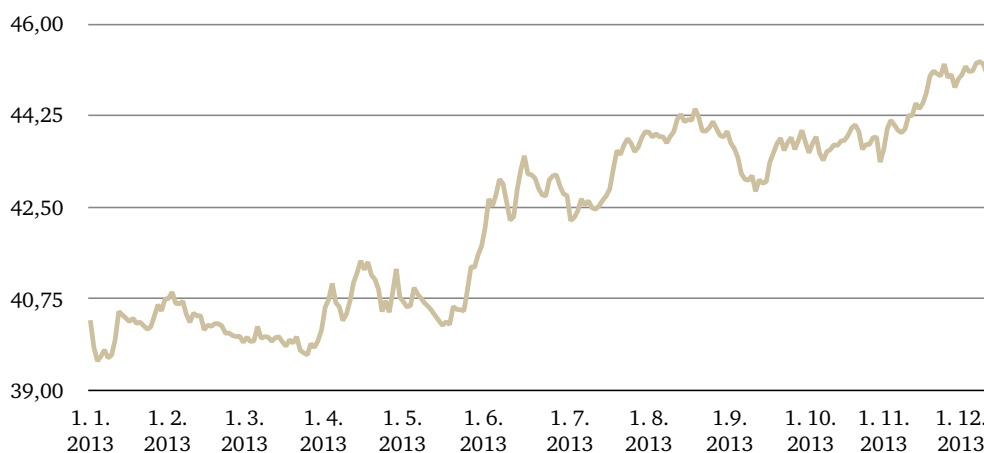
prichádzajúcich do Tatier kvôli letnej vysokohorskej turistike. Manažment neustále pracuje na tom, aby prilákal návštevníkov do tohto hotela aj mimo sezóny napríklad prostredníctvom organizácie eventov v mimosezónnych obdobiach. Tatier kvôli letnej vysokohorskej turistike. Manažment neustále pracuje na tom, aby prilákal návštevníkov do tohto hotela aj mimo sezóny napríklad prostredníctvom organizácie eventov v mimosezónnych obdobiach.

Finančné riziká

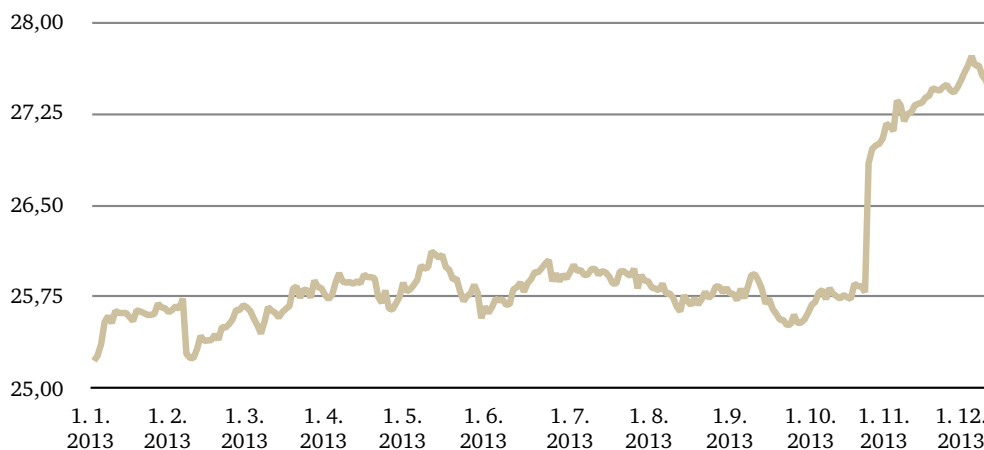
Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rublu a od decembra 2013 aj k českej korune je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže dvaja z hotelov v portfóliu sú prevádzkované v Ruskej federácii a jeden v Českej republike. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. Pomerne významný objem peňažných prostriedkov a vkladov v bankách v mene ruský rubel manažment nepovažuje za rizikový, keďže tieto prostriedky sú určené na renováciu hotela Baltshug a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene.

Vývoj ceny EUR vs RUB



Vývoj ceny EUR vs CZK



Úrokové miery

Rozsah 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. Obdobie fixnej sadzby finančného instrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z krátko- a dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia alebo s 3-mesačnou sadzbou EURIBOR. Okrem bankových úverov Skupina drží časť svojich peňažných ekvivalentov vo forme zmeniek s fixnou úrokovou sadzbou 5,5% p. a., čím Skupina zmierňuje riziko poklesu úrokových sadzieb.

Finančné investície a úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých úveroch. Rozsah tohto rizika je vyjadrený v účtovnej hodnote aktív v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, úverov a pôžičiek predstavuje najväčšie možné riziko účtovnej straty, ktorá by musela byť vyúčtovaná v prípade zlyhania protistrany – protistrane sa nepodarí plne splniť svoje zmluvné záväzky a všetky garancie a záruky by mali nulovú hodnotu.

Likvidita

Riziko likvidity vzniká pri všeobecnom financovaní aktivít Skupiny a riadení finančnej pozície. Zahŕňa v sebe riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzbe a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Jednotlivé spoločnosti v rámci skupiny používajú rozličné metódy na riadenie rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na riadenie a monitorovanie likvidity každej spoločnosti tak, aby bral do úvahy sezónnosť hotelového odvetvia. Kvôli riadeniu likvidity manažment na mesačnej báze sleduje predpokladané budúce výdaje (náklady) ako aj príjmy (tržby), ktoré vie s relatívne dobrou presnosťou odhadnúť na základe rezervačného systému. Na základe predpokladaných príjmov vie odhadnúť aj splatnosť pohľadávok, podľa ktorej dokáže manažovať likviditu Skupiny. Taktiež v súvislosti s vlastníctvom zmeniek, ktoré sú povinne splatné pri ich predložení, má Spoločnosť zabezpečenú dostatočnú likviditu.

Prevádzkové riziká

Súvisia s rizikom sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania IT systémov a bezpečnosti. Tieto riziká vznikajú pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v Skupine. Prevádzkové riziká zahŕňajú aj riziko súdnych sporov.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby preventívne zabránil finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkových rizík v Skupine, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom oddelenia kontroingu monitoruje na pravidelnej báze.



6. SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA

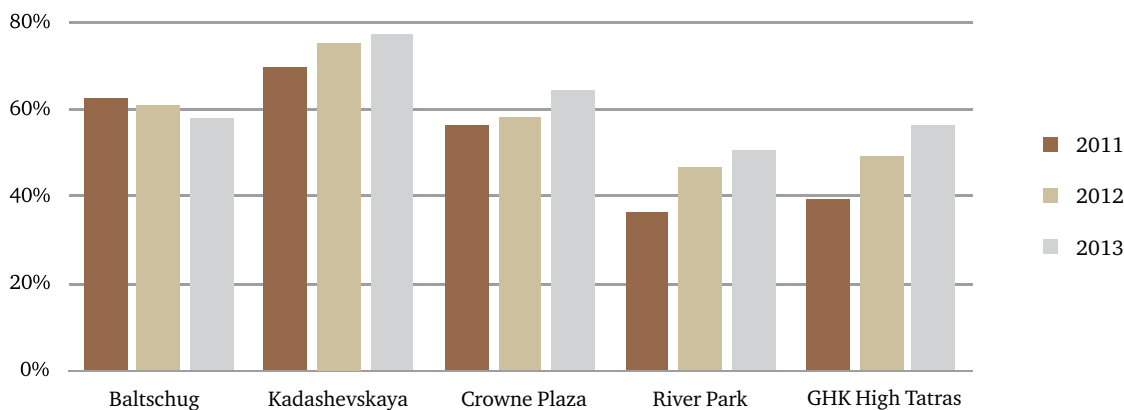
V decembri 2013 sme prostredníctvom dcérskej spoločnosti Wittily Investment Limited nadobudli 90% podiel v hoteli InterContinental Praha. Táto akvizícia pre nás znamenala naplnenie cieľa v podobe rozšírenia portfólia o ďalšie trophy aktívum v strednej Európe, a to na jednom z najvýkonnejších trhov v regióne, ktorým Praha z nášho pohľadu jednoznačne je.

Prezentované finančné výsledky v našej správe nezahŕňajú vplyv tejto akvizície na prevádzkové výnosy a náklady Skupiny za rok 2013, keďže ich vplyv (cca 10 dní v portfóliu od nadobudnutia) je z pohľadu výsledkov portfólia nemateriálny. Vplyv akvizície na konsolidované výsledky BHP sa tak prejavil v roku 2013 len na úrovni nákladov v súvislosti s transakciou a na výške majetku Skupiny.

Čo sa týka finančnej výkonnosti portfólia bez hotela InterContinental Praha, napriek pretrvávajúcim nepriaznivým ekonomickým pomeroch v Európe a klesajúcemu kurzu ruského rubľa k euru sa nám podarilo udržať výnosy Skupiny na úrovni roka 2012. Výnosy jednotlivých hotelov sa v segmente ubytovania, ktorý tvorí viac ako 50% všetkých tržieb Skupiny, odvíjajú od obsadenosti a výšky priemernej dennej ceny na izbu.

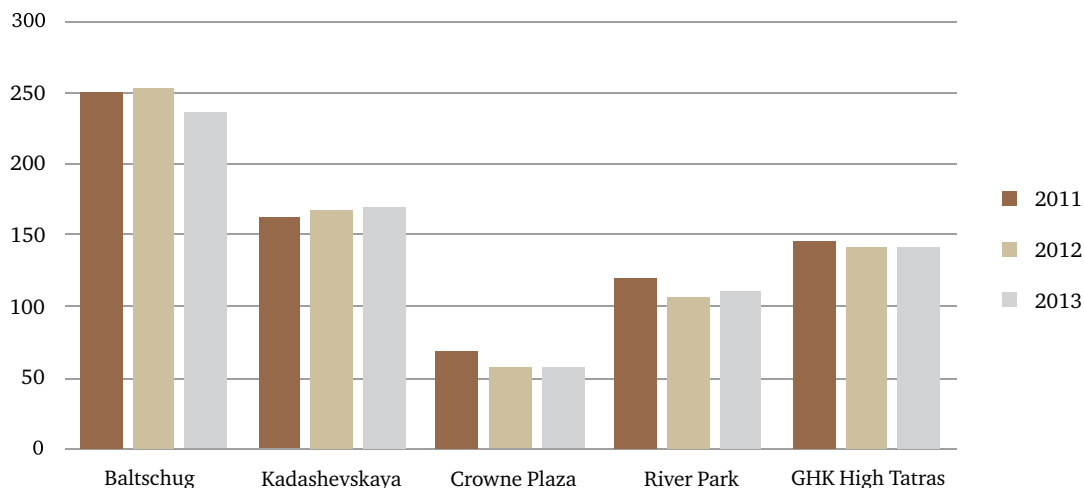
Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti portfólia pozitívne hodnotíme fakt, že v priebehu posledných troch rokov obsadenosť každého hotela v portfóliu s výnimkou renovovaného hotela Baltschug pod našim manažmentom vykazuje stúpajúci trend. Celková priemerná obsadenosť portfólia medziročne v roku 2013 dokonca vzrástla o viac ako 5% na 58%. Najvýznamnejší medziročný nárast obsadenosti dosiahol Grand Hotel Kempinski High Tatras vo výške 13,5%. Hotel Crowne Plaza Bratislava, v ktorom obsadenosť medziročne vzrástla o 10,3% je zároveň lídrom bratislavského trhu v tomto ukazovateli.

Vývoj obsadenosti jednotlivých hotelov v rokoch 2011 - 2013



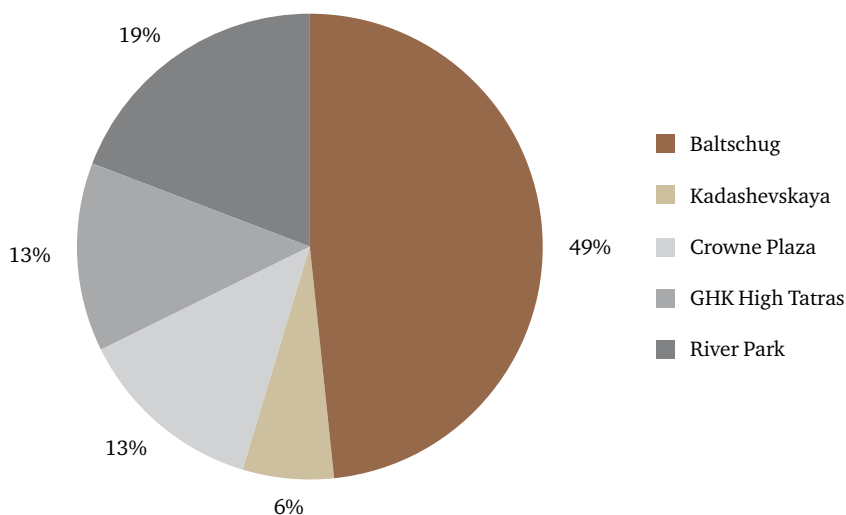
Hoci sa priemerná denná cena za izbu (ADR) na úrovni portfólia hlavne vplyvom poklesu ceny ruského rubľa voči euru v priebehu roka znížila o 7,3% na 137 EUR, pozitívne vnímame udržanie, resp. mierny rast ADR v slovenských hoteloch. Z pohľadu porovnania so zvyškom trhu Kempinski Hotel River Park v Bratislave už tretí rok po sebe drží pozíciu lídra trhu vo výške ADR a v priebehu roka 2013 sa tiež stal absolútnou jednotkou vo výške celkových tržieb na izbu (RevPAR). Priemerná cena za izbu v dôsledku nadmernej ponuky ubytovacích kapacít v Bratislave v poslednom období z roka na rok klesala, preto sme radi, že v roku 2013 sa podarilo prelomiť tento trend a v našich hoteloch cenu stabilizovať. Medziročný pokles výšky ADR vyjadrenej v eurách o 8,2% v hoteli Baltschug bol čiastočne ovplyvnený renováciou izieb na druhom až štvrtom podlaží kremelského krídla hotela a čiastočne už spomínaným poklesom kurzu ruského rubľa voči euru.

Vývoj priemernej dennej ceny - ADR - jednotlivých hotelov v rokoch 2011 - 2013 (v EUR)



Pokles RevPAR na úrovni portfólia sa odrazil aj na celkovom poklese tržieb z ubytovania Skupiny. Napriek nárastu tržieb z jedál a nápojov o takmer 5% tak medziročne celkové výnosy Skupiny ostali relatívne nezmenené. Najväčším vplyvom sa na nich podieľal Hotel Baltschug Kempinski v Moskve (49%), nasledovaný Kempinski Hotelom River Park (19%), hotelmi Crowne Plaza Bratislava, Grand Hotel Kempinski High Tatra (13%) a hotelom Kadashevskaya (6%).

Podiel jednotlivých hotelov na tržbách Skupiny v roku 2013 plynúcich z činnosti hotelov



Výkonnosť jednotlivých hotelov

Skupina BHP mala k 31.12.2013 v portfóliu šesť hotelov, ktorých výkonnosť manažment sleduje individuálne. Hotel InterContinental Prague do portfólia pribudol v decembri 2013 a vzhľadom na nemateriálny vplyv jeho finančnej výkonnosti za obdobie 10 dní, počas ktorých ho Skupina v minulom roku vlastnila, sa manažment rozhodol nezaraďiť ho do konsolidácie portfólia na úrovni prevádzkových výnosov a nákladov.

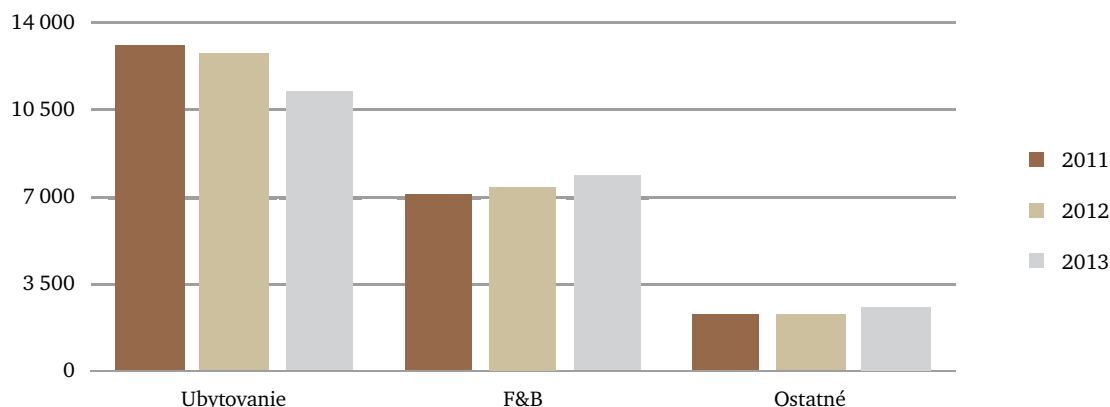
V rámci výkonnosti jednotlivých hotelov sleduje manažment vývoj tržieb a nákladov podľa ubytovania, tržieb z jedál a nápojov (food & beverages – F&B) a ostatných nákladov, medzi ktoré patria najmä tržby z nájmov hotelových priestorov, parkovania a hotelových wellness a fitness centier. Pre rozdelenie konsolidovaného výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia a konsolidovaného výkazu finančnej pozície pozri konsolidovanú účtovnú závierku – bod 4 Informácie o segmentoch.

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

BALTSCHUG KEMPINSKI - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)			
	2012	2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V tisícoch EUR			
Tržby	22 604	21 462	-5,1%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	7 265	7 366	1,4%
EBITDA	4 273	4 578	12,8%
EBITDA %	19%	21%	12,8%
EBITDA upravená	4 273	4 578	7,1%
EBITDA % upravená	19%	21%	12,8%
Čistý zisk / strata	-526	-1 964	-273,2%

Tržby v hoteli Baltshug Kempinski v porovnaní s minulým rokom poklesli o 5,1% na 21,5 mil. EUR. Hlavný dopad na pokles tržieb v mene euro mal pokles kurzu ruského rubľa. Okrem neho na výšku RevPAR vplývala aj renovácia izieb na druhom až štvrtom poschodí kremelského krídla hotela, kvôli ktorej mierne poklesla aj celková obsadenosť hotela (-4,7%). Celkovo boli tržby z ubytovania medziročne nižšie o takmer 14% (11,2 mil. EUR, v lokálnej mene - 8,2%). Tento pokles bol čiastočne zmiernený vyššími tržbami z F&B (+ 5,3% na 7,8 mil. EUR, v lokálnej mene + 12,3%) a nárastom ostatných tržieb (+ 12,4% na 2,5 mil. EUR, v lokálnej mene + 19,9%). Z pohľadu RevPAR napriek prebiehajúcej renovácii hotel drží svoju pozíciu medzi top šiestimi najluxusnejšími moskovskými hotelmi.

Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2011 - 2013 (v tis. EUR)



Napriek nižším tržbám prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi (EBITDA) medziročne vzrástol o 7,1% na 4,6 mil. EUR najmä kvôli minuloročným vyšším fixným nákladom a vyšším jednorazovým nákladom v priamej spotrebe v súvislosti s renováciou. EBITDA marža sa tak medziročne zlepšila o takmer 13% na 21%. Čistá strata, spôsobená najmä výškou odpisov (6,7 mil. EUR), sa medziročne prehĺbila hlavne vplyvom vyšších odpisov v súvislosti s minuloročným precenením hotela a kvôli poklesu úrokových výnosov spôsobených využitím voľných peňažných zdrojov a vyšším finančným nákladom v súvislosti s čerpaným úverom na renováciu.

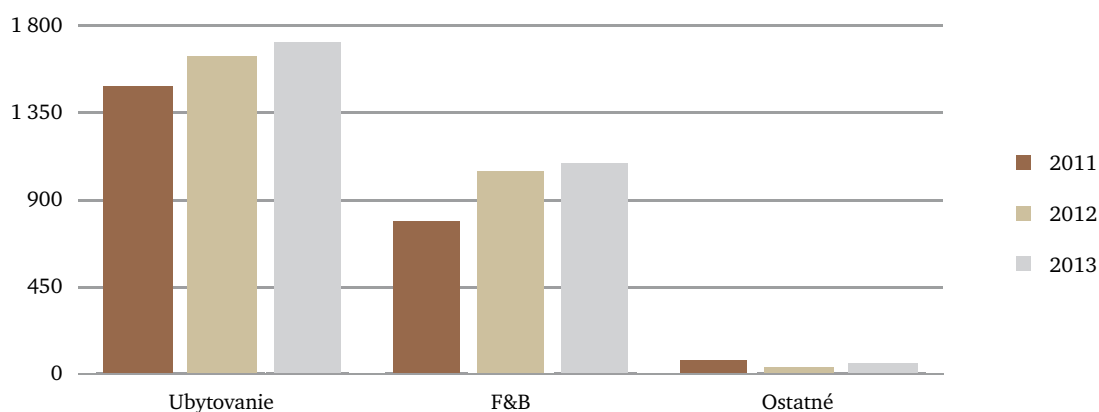
Hotel Kadashevskaya Moskva

KADASHEVSKAYA - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)

	2012	2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V tisícoch EUR			
Tržby	2 735	2 807	2,6%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	985	1 091	10,7%
EBITDA	198	-1	-100,6%
EBITDA %	7%	0%	-100,6%
EBITDA upravená	198	-1	-100,6%
EBITDA % upravená	7%	0%	-100,6%
Čistý zisk / strata	179	9	-94,9%

Jediný hotel v portfóliu prevádzkovaný v roku 2013 pod značkou BHP, Kadashevskaya, zvýšil svoje tržby o takmer 3% na 2,8 mil. EUR najmä ako dôsledok nárastu tržieb z ubytovania o 3,1% (1,7 mil. EUR, +8,2% v lokálnej mene), ale tiež vďaka mierne vyšším výnosom z F&B. Tržby z ubytovania rástli hlavne pod vplyvom vyššej obsadenosti (+2,6%), čo sa manažmentu podarilo dosiahnuť najmä oslovením klientely „voľnočasového“ (leisure) segmentu.

Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov 2011 - 2013 (v tis. EUR)



Prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi (EBITDA) ostal napriek vyšším výnosom a lepšiemu hrubému prevádzkovému zisku (GOP) na rovnakej úrovni ako v minulom roku kvôli vyšším nákladom za prenájom. Medziročný pokles čistého zisku na 9 tis. EUR odráža nižší prevádzkový výsledok.

Kempinski Hotel River Park Bratislava

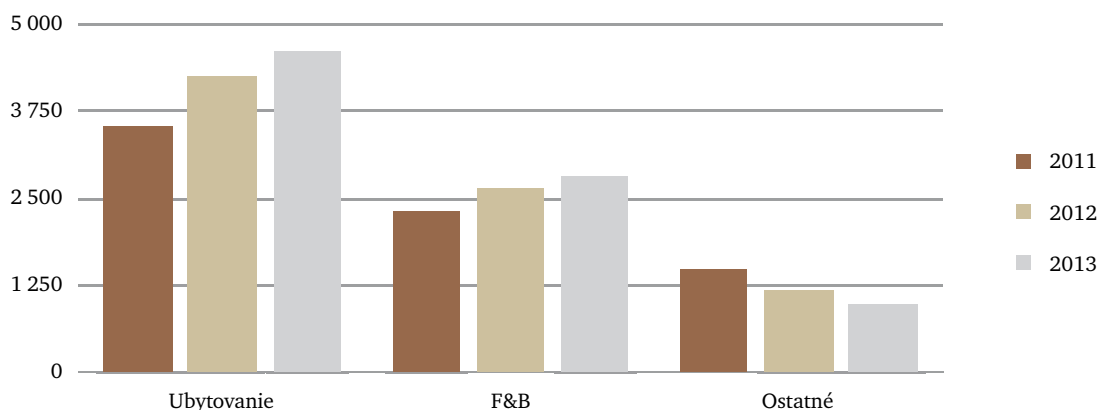
KEMPINSKI HOTEL RIVER PARK - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)			
	2012	2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V tisícoch EUR			
Tržby	8 147	8 522	4,6%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	1 025	1 096	6,9%
EBITDA	504	591	17,3%
EBITDA %	6%	7%	12,2%
EBITDA upravená	504	591	17,3%
EBITDA % upravená	6%	7%	12,2%
Čistý zisk / strata	-19 660	-1 804	90,8%

Hotel s druhým najvyšším podielom (19%) na výnosoch Skupiny vykázal významné nárasty tržieb aj ziskovosti počas uplynulého roka. Nárasty odrážajú pozitívne trendy vývoja bratislavského hotelového trhu najmä v prvej polovici roka.

Tržby Kempinski Hotela River Park v sledovanom období vzrástli o 4,6% na 8,5 mil. EUR, a to hlavne vďaka nárastu výnosov z ubytovania o 8,5% na 4,6 mil. EUR kvôli vyššej obsadenosti. Priemerná cena za izbu (ADR), v ktorej je hotel absolútnym lídrom trhu, zaznamenala mierny nárast o 0,4%.

Tržby z jedál a nápojov (F&B) v Kempinski Hotel River Park medziročne narástli o 7,3% na 2,8 mil. EUR, a to hlavne ako dôsledok systematickej práce manažmentu pri neustálom skvalitňovaní F&B služieb hotela.

Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2011 - 2013 (v tis. EUR)



V dôsledku celkových vyšších tržieb, ale tiež aj ako dôsledok efektívnejšej prevádzky hotela po ukončení záberovej fázy v minulom roku narástol aj prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA) o viac ako 17% na 0,6 mil. EUR. EBITDA marža oscilovala na úrovni 7%.

Čistá strata 1,8 mil. EUR predstavuje medziročné zlepšenie o takmer 91% najmä kvôli tomu, že v minulom roku bol zaúčtovaný jednorazový odpis ceny majetku vo výške 20,1 mil. EUR z dôvodu zmeny účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia trhovou hodnotou a tiež vďaka nižším odpisom v dôsledku precenenia.

Crowne Plaza Bratislava

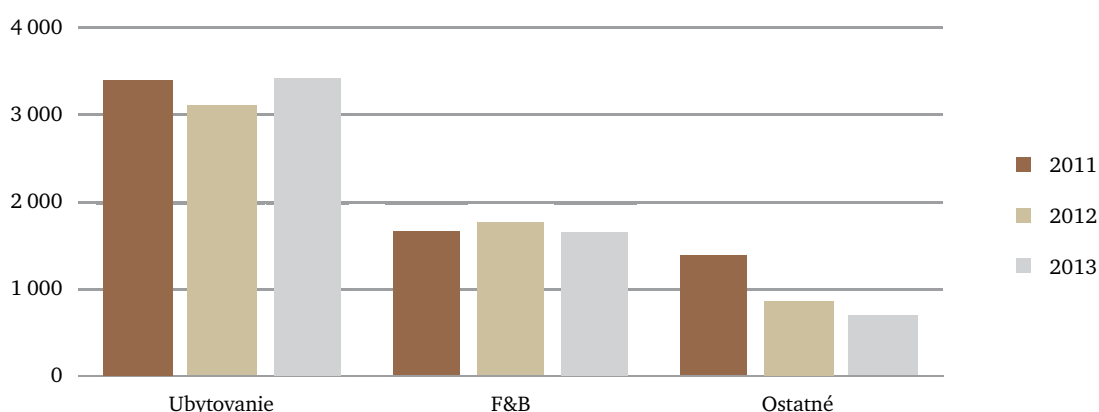
CROWNE PLAZA - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)			
	2012	2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V tisícoch EUR			
Tržby	5 714	5 794	1,4%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	811	580	-28,6%
EBITDA	1 908	62	-96,7%
EBITDA %	33%	1%	-96,8%
EBITDA upravená*	402	352	-12,6%
EBITDA % upravená	7%	6%	-13,8%
Čistý zisk / strata	-23 533	-1 804	92,3%

* EBITDA upravená – prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi je upravený v roku 2012 o jednorazové výnosy v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok a v roku 2013 o doúčtované manažérske poplatky operátora za predchádzajúce obdobie.

Tržby tohto bratislavského hotela v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka narástli o 1,4% na cca 5,8 mil. EUR hlavne ako dôsledok nárastu tržieb z ubytovania o 9% na 3,3 mil. EUR vďaka vyššej obsadenosti. Napriek saturovanému trhu sa aj vďaka vyššiemu počtu prenocovaní v Bratislave manažmentu podarilo medziročne zvýšiť obsadenosť o viac ako 9%. Celkovo v porovnaní s komparatívnym setom³³ za rok 2013 hotel vykázal najvyššie percento obsadenosti na trhu a obsadil štvrtú priečku z pohľadu výšky priemernej dennej tržby za izbu (Rev PAR).

Tržby z F&B napriek vyššej obsadenosti medziročne poklesli o 2,5% na 1,7 mil. EUR. Ostatné výnosy boli nižšie o 17,2% na úrovni 0,7 mil. EUR, čo bolo spôsobené najmä menšími tržbami z prenájmov.

Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2011 - 2013 (v tis. EUR)



EBITDA napriek vyšším tržbám medziročne poklesol o takmer 97% kvôli doúčtovaniu manažérskych poplatkov operátora za predchádzajúce obdobia a kvôli jednorazovému výnosu v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok vo výške 1,5 mil. EUR zaúčtovanému v roku 2012.

Čistá strata 1,8 mil. EUR predstavuje medziročné zlepšenie o viac ako 92% najmä kvôli tomu, že v minulom roku bol zaúčtovaný jednorazový odpis ceny majetku vo výške 27,8 mil. EUR z dôvodu zmeny účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia trhovou hodnotou a tiež vďaka nižším odpisom v dôsledku precenenia.

³³ Zdroj: STR Reports (komparatívny set zahŕňa hotely Kempinski River Park, Sheraton, Radisson Blu Carlton, Austria Trend, a Falkensteiner s priemernou obsadenosťou 53%, ADR 77 EUR.

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

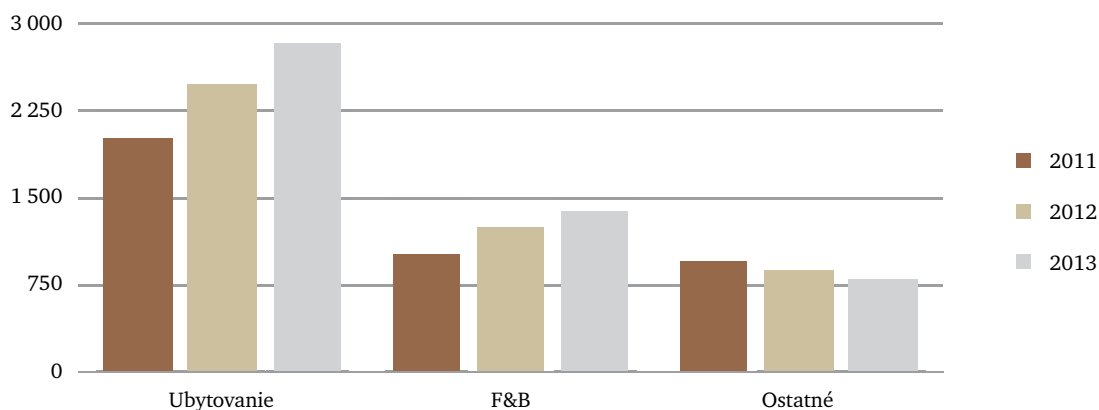
GRAND HOTEL KEMPINSKI HIGH TATRAS - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)			
	2012	2013	Medziročná
	12 mesiacov	12 mesiacov	zmena %
V tisícoch EUR			
Tržby	5 396	5 819	7,8%
GOP (Hrubý prevádzkový zisk)	808	1 050	29,9%
EBITDA	1 036	289	-72,1%
EBITDA %	4%	5%	-74,1%
EBITDA upravená*	196	289	47,9%
EBITDA % upravená	4%	5%	37,2%
Čistý zisk / strata	-11 361	-2 277	80,0%

* EBITDA upravená – prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi je upravený v roku 2012 o jednorazové výnosy v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok.

Jediný hotel v portfóliu BHP situovaný mimo mesta, Grand Hotel Kempinski High Tatras na brehu Štrbského plesa, počas roka 2013 zaznamenal nárast výnosov o takmer 8% na 5,8 mil. EUR.

Nárast celkových tržieb sa podarilo manažmentu dosiahnuť hlavne vďaka vyšším tržbám z ubytovania o 13,8% na 2,8 mil. EUR kvôli vyššej obsadenosti. Celkovo je hotel absolútnym lídrom trhu vo výške RevPAR v Tatrách. Tržby z jedál a nápojov (F&B) takisto medziročne rástli, a to o 7,5% na 2,2 mil. EUR, čo je výsledkom snahy manažmentu o oživenie F&B konceptu.

Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2011 - 2013 (v tis. EUR)



Napriek vyšším výnosom vykázaný prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA) poklesol v porovnaní s minulým rokom o viac ako 72% na 0,3 mil. EUR hlavne kvôli jednorazovému výnosu v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok vo výške 850 tis. EUR zaúčtovanému v roku 2012.

Čistá strata 2,3 mil. EUR predstavuje medziročné zlepšenie o takmer 80% najmä kvôli tomu, že v roku 2012 bol zaúčtovaný jednorazový odpis ceny majetku vo výške 12 mil. EUR z dôvodu zmeny účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia trhovou hodnotou a tiež vďaka nižším odpisom v dôsledku preceňovania.

ZION SPA

Od začiatku roka 2012 BHP prevzalo do svojho portfólia prevádzkovateľa luxusných súkromných wellness klubov, ZION SPA. V priebehu roka 2013 vygenerovali prevádzky ZION SPA v slovenských hoteloch BHP tržby v celkovom objeme 1,2 mil. EUR. Prevádzkový zisk pred daňami, úrokmi a odpismi bol na úrovni 114 tis. EUR, čo predstavuje prevádzkovú efektivitu meranú tzv. EBITDA maržou vo výške takmer 10%. Čistá strata bola na úrovni 62 tis. EUR.



Významné aktivity operatívny BHP

Počas roka sme vyvíjali viaceré aktivity smerujúce k maximalizácii využitia kapacít v portfóliu hotelov a zároveň znižovaniu prevádzkových nákladov. Okrem strategického smerovania obchodných aktivít jednotlivých hotelov medzi tieto činnosti patria napríklad aktivity v oblasti Event manažmentu, Akcionárskeho klubu a rozvíjania know-how v oblasti prevádzkovania hotelov.

Event manažment

V roku 2013 sme opäť rozvíjali aktivity v oblasti organizácie podujatí s cieľom podporiť obsadenosť portfólia a zvýšiť tržby hotelov v mimosezónnych obdobiach. BHP tak vďaka znalosti lokálneho trhu a svojim kontaktom poskytuje podporu operátorom hotelov v Skupine.

Spolu sa nám v roku 2013 podarilo zorganizovať päť podujatí a päť vínnych seminárov. Celkový čistý výnos z týchto podujatí pre Skupinu bol na úrovni 142 tis. EUR.

Medzi interpretmi, ktorí vystúpili v našich hoteloch v roku 2013 boli okrem iného Karel Gott či Lucie Bílá.

Vzhľadom na popularitu tejto iniciatívy u hotelových hostí najmä v Grand Hoteli Kempinski High Tatras plánujeme v aktivitách Event manažmentu pokračovať aj v tomto roku. Celkovo máme zatiaľ naplánovaných sedem podujatí.

Akcionársky klub

Akcionársky klub je vernostný program, ktorý prispieva k vytváraniu a posilňovaniu väzieb medzi BHP a akcionármi Spoločnosti. Jeho hlavným cieľom je sprostredkovať bližší vzťah akcionárov k hotelom v portfóliu Skupiny formou využívania členských benefitov. Vďaka zľavovým katám a ubytovacím voucherom si členovia Akcionárskeho klubu môžu vyskúšať všetky služby, ktoré v BHP ponúkame a zároveň nám poskytnúť spätnú väzbu o ich kvalite. Aj keď zatiaľ bez významného dopadu na rozvoj tržieb, pre záujem členov bude Akcionársky klub pokračovať, a to dokonca so zvýhodnenými benefitmi, aj naďalej. Dôvodom je práve spätná väzba od našich akcionárov, ktorej vedenie Spoločnosti pripisuje vysokú dôležitosť.

Centrálny nákup

Počas roka 2013 sme pokračovali v rozvíjaní činností centralizovania nákupu niektorých surovín pre slovenské hotely v portfóliu v spolupráci s Tatry mountain resorts, a.s. V roku 2014 plánujeme v týchto aktivitách pokračovať s cieľom aj naďalej systematicky znižovať náklady na nákup potravinárskych produktov a nápojov.

Know-how v oblasti prevádzkovania hotelov

Vďaka skúsenostiam zo spolupráce s hotelovými operátormi Kempinski a InterContinental Hotels Group a vďaka faktu, že sami prevádzkujeme hotel Kadashevskaya v Moskve, akumulujeme v BHP know-how, ktoré môže byť v budúcnosti atraktívne pre riadenie hotelov tretích strán za poplatky. Práve manažérske úspechy, ktoré zaznamenávame v hoteli Kadashevskaya a jeho obľúbenej reštaurácii Mamma Giovanna sú dôkazom toho, že táto ambícia je opodstatnená.

Vlastné riadenie hotelov je tiež efektívnym nástrojom na zbieranie informácií o lokálnych trhoch a pomáha pri efektívnejšom vyjednávaní s hotelovými operátormi a spravovaní aktív portfólia.

Investičné projekty

Kúpou hotela Baltschug Kempinski v Moskve do portfólia BHP sme prevzali záväzok zrealizovať rozsiahlu renováciu hotela v celkovom objeme približne 30 miliónov EUR. Táto strategická investícia bola pôvodne naplánovaná v troch fázach od roku 2011 do roku 2014, pričom jej hlavným cieľom je potvrdiť pozíciu v prvej trojke na trhu moskovských luxusných hotelov s ambíciou ašpirovať na pozíciu trhového lídra.

V priebehu prác sme upravili plán renovácie, ktorým sa zmenilo načasovanie jednotlivých fáz tak, aby sa strategicky do väčšej miery prispôsobili plánovanému otvoreniu nových päťhviezdičkových hotelov v Moskve. Podľa upraveného plánu počítame s dokončením zásadných častí renovácie v roku 2014.

Po ukončení prvej fázy v roku 2012, kedy sme kompletne zrenovovali lobby hotela vrátane recepcie a Concierge, Kafe Kranzler, Baltschug Grill, Lobby Bar a kongresové priestory boli zväčšené o 25%, sme v uplynulom roku pokračovali renováciou izieb.

Počas roka 2013 sme zrenovovali 20% izieb v kremelskom krídle hotela a tiež hosťovské chodby. Zrealizovali sme tiež výmenu hosťovských výťahov a ventilačných a klimatizačných jednotiek.

K 31. decembru 2013 sa celkovo na projekte renovácie hotela Baltschug Kempinski preinvestovalo 20,9 mil. EUR. Financovanie renovácie bolo primárne pokryté z vlastných zdrojov. 3,3 mil. EUR sme prefinancovali prostredníctvom GLOBEXBANK a Ekaterininsky Bank.

V roku 2014 plánujeme dokončiť renováciu hosťovských izieb na piatom až siedmom poschodí kremelského krídla. Práce budú ďalej pokračovať projektom renovácie spa a F&B priestorov na ôsmom poschodí hotela.

Iné významné kapitálové investície Skupina v období najbližších troch rokov neočakáva, keďže každý z hotelov v portfóliu si tvorí vlastný fond na obnovu vnútorného vybavenia a zariadenia (Fixtures, Fittings and Equipment Fund – FFnE fond). Táto stratégia je zárukou vysokého štandardu poskytovaných služieb a hotelového prostredia, ktoré je obnovované na priebežnej báze.

Výhľad a priority pre rok 2014

Pre rok 2014 z pohľadu manažmentu bude kľúčové udržať prevádzkovú výkonnosť jednotlivých hotelov na úrovni minulého roka. Počas prvých troch mesiacov bratislavský trh zaznamenal pokles návštevnosti aj prenocovaní, obsadenosť hotelov tak medziročne poklesla. Moskovský trh takisto nevykazuje významnejší rast. Navyše, vzhľadom na vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii bude Skupina čeliť oslabovaniu výmenného kurzu ruského rubľa voči euru.

Prvý rok sa na hospodárení Skupiny odzrkadlia aj výsledky hotela InteContinental v Prahe, ktorý do portfólia BHP pribudol v decembri 2013. Manažment očakáva významný pozitívny vplyv tohto hotela na výnosy aj prevádzkovú ziskovosť Skupiny.

Kvôli renovácii izieb a hosťovských chodieb na piatom až siedmom poschodí v hoteli Baltschug Kempinski bude pre manažment aj v najbližšom období kľúčové zabezpečiť čo najplynulejší chod hotela počas prebiehajúcich prác.

Po období konsolidácie portfólia a minuloročnej akvizícii v uplynulom roku manažment za jednu z hlavných priorít pre nasledujúce obdobie považuje ďalší rozvoj aktivít v oblasti manažovania hotelov pod značkou BHP. Od apríla 2014 Spoločnosť preberá manažment Spoločnosti hotel Crowne Plaza Bratislava na základe „franchise“ kontraktu s IHG.

Spoločenská zodpovednosť

Spoločnosť BHP vyvíja aktivity, ktoré bezprostredne súvisia s podporou regiónov, v ktorých sa nachádzajú hotely jej portfólia v zmysle zodpovedného prístupu k prostrediu, v ktorom podniká.

Aj v roku 2013 sa podpora týkala najmä Vysokých Tatier, kde spolupracuje s neziskovou organizáciou Tatranský okrášľovací spolok. V Bratislave BHP dlhodobo úzko spolupracuje s Bratislavskou organizáciou turistického ruchu – Bratislava Tourist Board, v ktorej má priame zastúpenie.

BHP taktiež podporuje mladých umelcov. Lobby bratislavského hotela Crowne Plaza zmenili na umeleckú galériu panoramatické fotografie, ktoré prezentujú Bratislavu a jej mestské nálady autora Mateja Kováča, ktorý za svoje fotografie získal viacero ocenení. Matej Kováč je sluchovo postihnutý a touto prezentáciou mu hotel vyjadril podporu pri jeho tvorbe.

V Bratislave už dlhoročne podporuje hotel Crowne Plaza detský domov Studienka. Na jeho podporu bola dokonca realizovaná dražba dresu Novaka Djokoviča.

Obchodní partneri

Skupina BHP spolupracuje s najvýznamnejšími svetovými operátormi, ktorí sa právom radia k tomu najlepšiemu, čo hotelový trh ponúka.

Kempinski Hotels je najstaršou európskou hotelovou sieťou s vyše 110-ročnou tradíciou, ktorej exkluzívny servis a privátny charakter uspokojia aj tú najnáročnejšiu klientelu na celom svete.

InterContinental Hotels Group (IHG) je s viac než 675 000 izbami v 4 150 hoteloch v takmer 100 krajinách najväčšou hotelovou spoločnosťou na svete.

Westmont Hospitality Group je jednou z najväčších spoločností na svete, ktoré pôsobia v oblasti hotelierstva a hotelového manažmentu. Počas svojej histórie mala táto skupina vlastnícke podiely alebo sa priamo podieľala na manažovaní viac ako 1100 hotelov po celom svete.





7. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA

Finančná výkonnosť Skupiny

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát je zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) za rok 2013. Prezentované finančné výsledky v našej správe nezahŕňajú vplyv akvizície 372-izbového hotela InterContinental Prague na prevádzkové výnosy a náklady Skupiny za rok 2013, keďže ich vplyv (cca 10 dní v portfóliu od nadobudnutia) je z pohľadu výsledkov portfólia nemateriálny. Vplyv akvizície na konsolidované výsledky BHP sa tak prejavil v roku 2013 len na úrovni nákladov v súvislosti s transakciou a na výške majetku Skupiny.

V prezentovaných výsledkoch sú náklady alokované do rôznych skupín tak, aby mali čo najlepšiu vypovedaciu hodnotu z pohľadu manažovania hotelových aktív, a teda tak, ako ich vníma manažment.

PREHLAD KONSOLIDOVANEJ FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY (auditované)	31.12.2012	31.12.2013
v tisícoch EUR		
Počet izieb k 1.1.	818	818
Počet izieb k 31.12.	818	815*
TRŽBY		
Ubytovanie	24 537	23 764
F&B	14 872	15 578
Ostatné	6 309	6 253
TRŽBY SPOLU	45 717	45 595
NÁKLADY		
Variabilné (ubytovanie, F&B, ostatné)	-20 206	-20 105
Režijné (energie, údržba, marketing, admin. a pod.)	-14 864	-14 213
Hrubý prevádzkový zisk (GOP)	10 648	11 277
Fixné náklady	-6 625	-6 492
Ostatné náklady / výnosy (netto)	5 380	-1 210
EBITDA	9 403	3 575
EBITDA %	21%	8%
EBITDA (upravená)*	6 141	4 436
EBITDA (upravená) %	13%	10%
Odpis a amortizácia	-12 369	-9 575
Strata z precenenia	-59 911	0
Úrokové a podobné výnosy / náklady (netto)	7 094	6 163
Čistý zisk / strata po zdanení	-44 736	-1 482

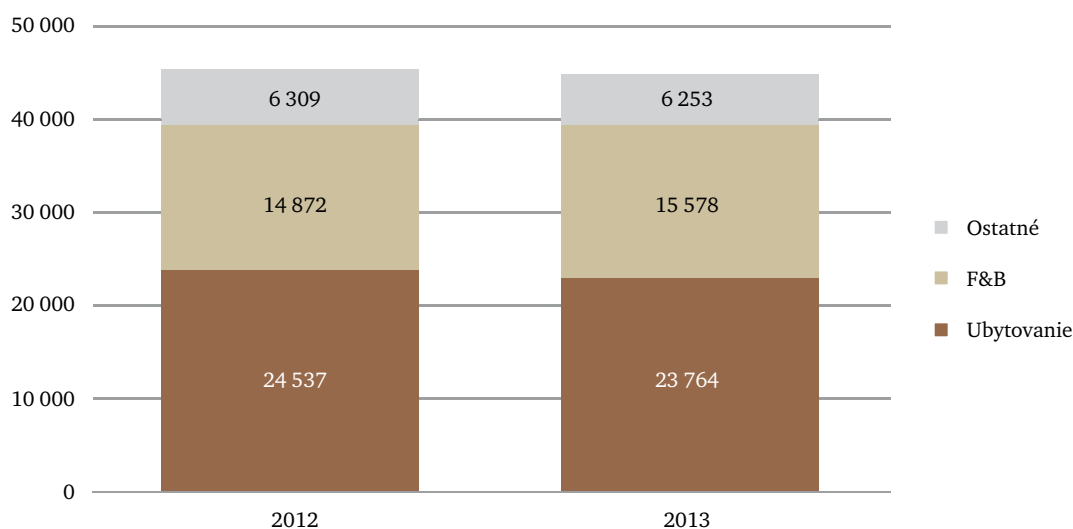
*Počet izieb nezahŕňa 372 izieb hotela InterContinental Prague, ktorý do portfólia pribudol v decembri 2013. Počas roka sa taktiež kvôli renovácii hostovských izieb v hoteli Baltschug Kempinski znížil počet izieb o tri izby na 227 kvôli nahradeniu šiestich izieb tromi apartmánmi.

Tržby

Z pohľadu typu generovaných tržieb, v roku 2013 viac ako 52% (23,8 mil. EUR) celkových tržieb plynulo z ubytovania a viac ako 34% (15,6 mil. EUR) bolo z jedál a nápojov (F&B). Ostatné tržby (parkovanie, prenájom maloobchodných a administratívnych priestorov v hoteloch tretím stranám a iné) na úrovni 6,3 mil. EUR tvorili zvyšných 14% všetkých tržieb.

Medziročný nárast zaznamenali len tržby v segmente F&B, a to o takmer 5% , hlavne ako dôsledok vyšších tržieb z reštauračných zariadení v hoteli Baltschug, ktoré boli v prvej polovici roka 2012 renovované. Tržby z ubytovania kvôli prebiehajúcej renovácii hotela Baltschug a vplyvu poklesu výmenného kurzu rubľa a eura medziročne na úrovni portfólia poklesli o približne 3%. Ostatné tržby ostali v medziročnom porovnaní relatívne nezmenené.

Rozdelenie tržieb Skupiny podľa typu za 12 mesiacov k 31.decembru (v tis. EUR)



Náklady

Sú rozdelené/alokované na základe najlepšieho uváženia manažmentu.

Vo variabilných nákladoch sú započítané náklady na predaný tovar/služby, mzdové náklady na čašníkov, kuchárov, chybné, ostatné priame náklady súvisiace s tržbami a jednorazové náklady na nákup vybavenia do zrenovovaných kongresových priestorov. Najvýznamnejšie sú mzdové náklady a náklady na predaj jedla a pitia (F&B). Variabilné náklady sa počas roka medziročne znížili o 0,5% na 20,1 mil. EUR hlavne dôsledkom nižších tržieb.

Režijné náklady zahŕňajú najmä náklady na administratívu, marketing, údržbu a opravy. V roku 2013 sa medziročne znížili o 4,4% na 14,2 mil. EUR hlavne vďaka vplyvu jednorazových nákladov súvisiacich s renováciou hotela Baltschug na výsledky v roku 2012. Vplyvom nižších variabilných a režijných nákladov medziročne narástol hrubý prevádzkový zisk o takmer 6% na 11,3 mil. EUR.

Vo fixných nákladoch sú obsiahnuté manažérske poplatky hotelovým operátorom, poistenie, daň z nehnuteľností, náklady manažmentu BHP a iné. V roku 2013 sa tieto náklady medziročne znížili o 2% na úroveň 6,5 mil. EUR.

Ostatné výnosy/náklady sú najmä kurzové zisky/straty súvisiace s prevádzkovou činnosťou Skupiny a náklady na poplatky a provízie. V roku 2013 sa oproti uplynulému roku podstatne znížili na -1,2 mil. EUR hlavne kvôli jednorazovému výnosu v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok vo výške 2,3 mil. EUR zaúčtovanému v roku 2012 a tiež kvôli nákladom spojeným s akvizíciou hotela InterContinental v Prahe.

Prevádzkový zisk pred zdanením

v roku 2013 dosiahol úroveň 3,6 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 62%. Najväčší vplyv na pokles pritom mali spomínané jednorazové výnosy v súvislosti s uplatnením pokuty v roku 2012, nižšie tržby a efektívnosť hotela Baltschug Kempinski v Moskve a tiež náklady na akvizíciu hotela InterContinental v Prahe.

Prevádzkový zisk pred zdanením, úrokmi a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace priamo s prevádzkou hotela, ktorý má z pohľadu manažmentu najlepšiu vypovedaciu hodnotu o výkonnosti portfólia, v roku 2012 dosiahol úroveň 4,4 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o takmer 28%.

	2012 12 mesiacov	2013 12 mesiacov
EBITDA adjusted (upravený prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi)	6 141	4 436
- kurzové zisky/straty nevyplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-61	17
- zisk/strata z precenenia fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia	958	-6 224
- zisk/strata z nákupu/predaja fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia	-12	6 585
- náklady na poplatky a provízie súvisiace s úložkami a zmenkami	-310	-572
- ostatné výnosy/náklady nesúvisiace s prevádzkou	2 687	326
- doúčtovanie manažérskych poplatkov za predchádzajúce obdobia	0	-290
- náklady súvisiace s kúpou IC Praha	0	-720
EBITDA	9 403	3 575

Odpisy a amortizácia

Odpisy a amortizácia celkovo dosiahli výšku takmer 9,6 mil. EUR. Najvýznamnejšou položkou sú odpisy hotela Baltschug Kempinski vo výške 6,7 mil. EUR a Kempinski Hotel River Park vo výške 1,6 mil. EUR. Pre viac informácií o dĺžke a spôsobe odpisovania viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Úrokové výnosy/náklady

Prijaté úroky (bez poplatkov 0,5%) vo výške 7,8 mil. EUR vyplývajú najmä z prostriedkov určených na budúce akvizície, ktoré BHP dočasne uložila za účelom ich zhodnotenia. Zaplatené úroky 1,7 mil. EUR vyplývajú z úveru poskytnutého Tatra Bankou v roku 2005 za účelom rekonštrukcie hotela Crowne Plaza) a Všeobecnou Úverovou Bankou v súvislosti s akvizíciou Grand Hotel Kempinski High Tatras. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

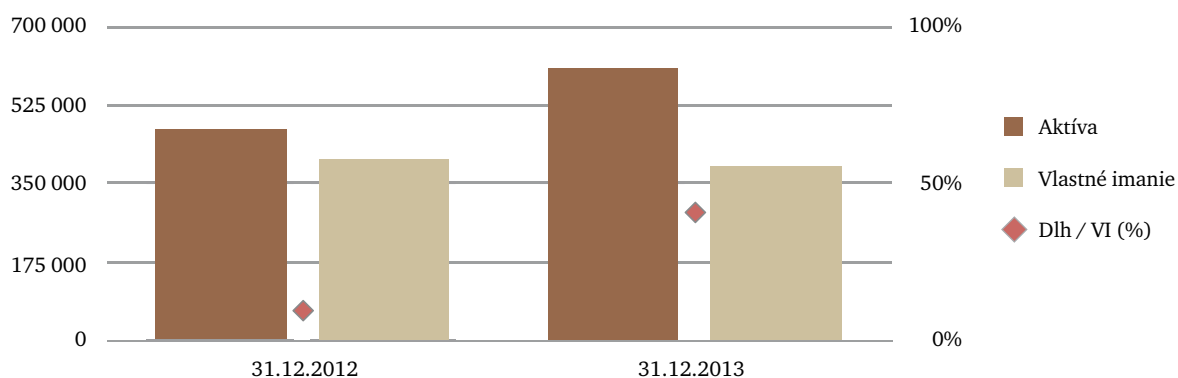


Finančná pozícia Skupiny

Skupina k 31.12.2013 disponovala celkovými aktívami v objeme takmer 596 mil. EUR. Silná pozícia stavu finančných aktív (peňažné prostriedky a ekvivalenty, termínované vklady, poskytnuté pôžičky a zmenky) v hodnote 155 mil. EUR predurčuje Skupinu na ďalšie budúce akvizície.

Stále relatívne nízka zadlženosť (39% dlhu k vlastnému imaniu k 31.12. 2013) takisto vytvára priestor na zvýšenie zadlženia, a tým aj platformu pre budúci rast prostredníctvom plánovaného zväčšovania portfólia.

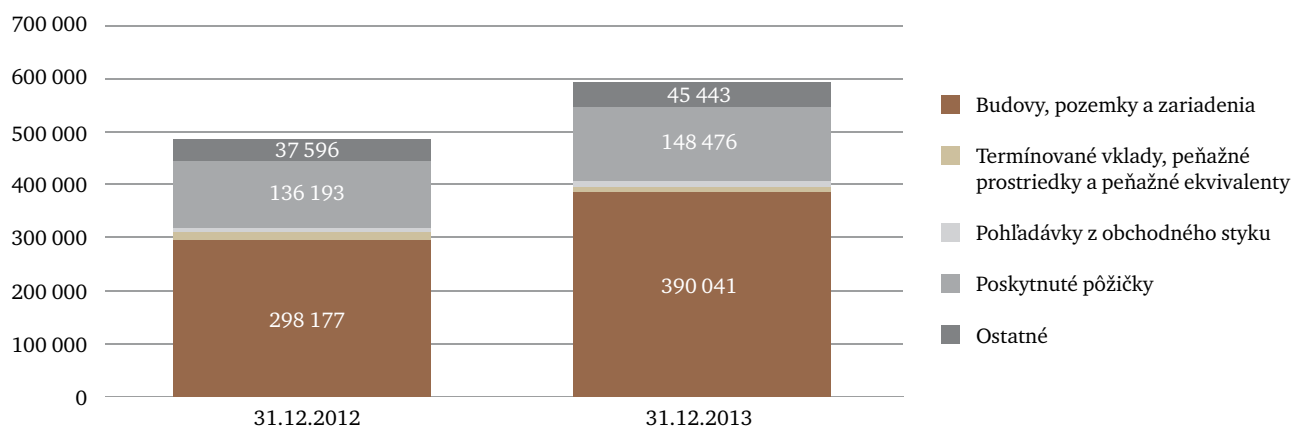
Finančná pozícia Skupiny (v tis. EUR)



Celková hodnota aktív Skupiny

V medzioročnom porovnaní k 31.12.2012 narástla o 22% na 596 mil. EUR. Najvýznamnejšou hodnotou sa na celkových aktívach Skupiny podieľali budovy, pozemky a zariadenia, ktoré tvorili až 65,5% všetkého majetku.

Štruktúra aktív Skupiny (v tis. EUR)



Budovy, pozemky a zariadenia

Hodnota Budov, pozemkov a zariadení sa pritom medzioročne zvýšila o takmer 31% na 390 mil. EUR, najmä ako dôsledok akvizície hotela InterContinental v Prahe.

Poskytnuté pôžičky a ostatné pohľadávky

V hodnote 148,5 mil. EUR k 31.12.2013 sú z pohľadu manažmentu prostriedky určené najmä na budúce akvizície.

Terminované vklady, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

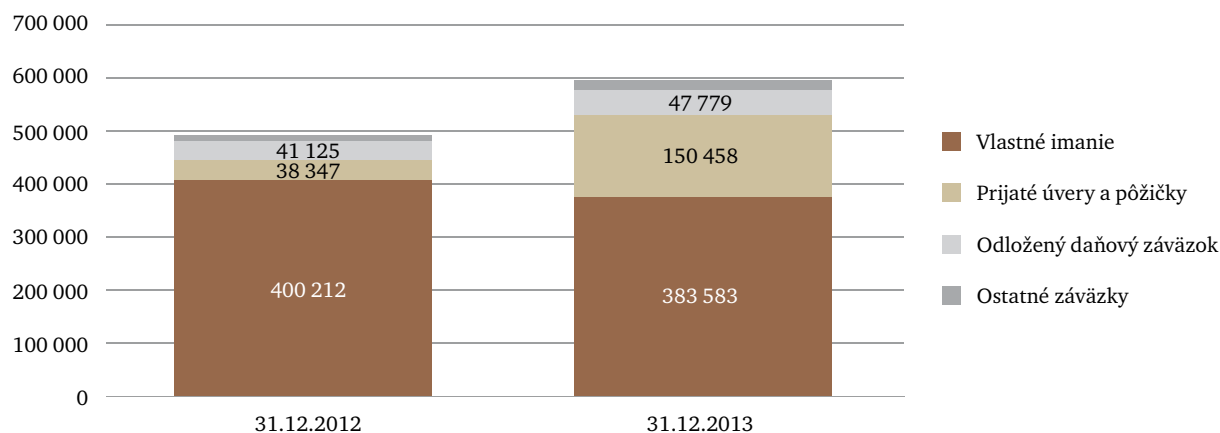
V hodnote 6,6 mil. EUR k 31.12.2013 sú prevažne prostriedky určené na renováciu hotela Baltschug a pracovný kapitál jednotlivých hotelov. Pre viac informácií ohľadom renovácie viď kapitola „Investičné projekty“ Výročnej správy.

Ostatný majetok

Obsahuje najmä prevádzkový majetok hotelov ako zásoby, pohľadávky z obchodného styku a taktiež ostatný finančný majetok Skupiny.

Vlastné imanie

Najmä vplyvom poklesu výmenného kurzu euro vs. ruský rubel, ktoré znížilo hodnotu rezervy z prepočtu cudzích mien medziročne pokleslo o 4% na 383,6 mil. EUR. Nekontrolné podiely vlastného imania pritom predstavovali k 31.12.2013 výšku 42,8 mil. EUR. Pre viac informácií o jednotlivých podieloch na vlastnom imaní viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Štruktúra vlastného imania a záväzkov Skupiny (v tis. EUR)*Prijaté úvery a pôžičky*

Boli k 31.12.2013 v objeme 150,5 mil. EUR, a predstavovali teda približne 39% vlastného imania. Sú to úvery poskytnuté J&T Bankou na kúpu 90% podielu v hoteli InterContinental Praha (39 mil. EUR), prevzatý úver spadajúci pod hotel InterContinental Praha od Aareal Bank (75 mil. EUR), úver od Tatra Banky na rekonštrukciu Crowne Plaza Bratislava v roku 2005 (18 mil. EUR), úver od VÚB v súvislosti s akvizíciou Grand Hotelu Kempinski High Tatra (18 mil. EUR) a úver čerpaný na renováciu hotela Baltschug Kempinski (1 mil. EUR). Z celkového objemu úverov a pôžičiek, viac ako 96% tvoria úvery a pôžičky so splatnosťou dlhšou ako jeden rok (127,3 mil. EUR).

Odložený daňový záväzok

k 31.12.2013 vo výške 47,8 mil. EUR vznikol z rozdielu medzi zostatkovou účtovnou a daňovou hodnotou majetku. Prevažná časť odloženého daňového záväzku Skupiny súvisí s akvizíciou hotelov Baltschug a Crowne Plaza a s následným precenením majetku spoločností vlastniacich tieto hotely. Keďže dlhodobým zámerom Skupiny je vlastníť tieto hotely, a podľa daňového zákona by sa táto odložená daň uplatnila len v prípade predaja samotného majetku týchto hotelov a nie spoločností, manažment neočakáva splatenie tohto záväzku, a teda aj hodnotu čistého majetku považuje za vyššiu o túto hodnotu.

Ostatné záväzky

K 31.12.2013 vo výške 14mil. EUR obsahujú prevažne záväzky z obchodného styku a tiež záväzky súvisiace s časovým rozlíšením nákladov na renováciu hotela Baltschug Kempinski.

Peňažné toky Skupiny

Peňažné toky Skupiny z prevádzkovej činnosti za rok 2013 dosiahli úroveň 2,9 mil. EUR. Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni -41 mil. EUR a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku 36 mil. EUR. Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2013 pritom dosiahla úroveň 6,6 mil. EUR

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

S účinnosťou po 31.12.2013 do dňa vydania tejto Výročnej správy nenastali žiadne významné skutočnosti s vplyvom na účtovnú závierku nasledujúceho obdobia.



8. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI (CORPORATE GOVERNANCE)

Kódex správy a riadenia

Spoločnosť dodržiava princípy dobrej správy a riadenia spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. pripravuje vlastný Kódex správy a riadenia spoločnosti (ďalej aj „Kódex“), ktorý vychádza z princípov formulovaných v Kódexe správy a riadenia spoločností na Slovensku. Tento Kódex spoločnosti upravuje vzťahy vnútri Spoločnosti a vzťahy Spoločnosti s jej okolím na princípe otvorenosti, poctivosti a zodpovednosti. Otvorený prístup k zverejňovaniu informácií o Spoločnosti, v medziach daných jej postavením v rámci konkurencie, je základom dôvery, ktorá musí existovať medzi Spoločnosťou a tými, ktorí sa na jej úspechu podieľajú, čiže akcionármi, zamestnancami, veriteľmi, dodávateľmi, odberateľmi a ďalšími zainteresovanými skupinami. Poctivosť vyžaduje predkladanie pravdivých informácií o hospodárení a zámeroch Spoločnosti a budovanie časom prevereného pravdivého obrazu Spoločnosti. Princíp zodpovednosti má zásadný význam pre vytváranie dôveryhodných vzťahov Spoločnosti a od členov predstavenstva a dozornej rady vyžaduje, aby prijali zodpovednosť za svoje rozhodnutia a vysvetlili svoje konanie akcionárom a ostatným zainteresovaným skupinám. Do času úplnej implementácie všetkých postupov vyplývajúcich z Corporate Governance, systém správy a riadenia Spoločnosti dopĺňajú základné organizačné normy Spoločnosti, t.j.: stanovy, pokyny a zápisy zo stretnutí vedenia Spoločnosti.

Odchýlky od Kódexu správy a riadenia spoločností na Slovensku vyplývajú z obsahu Spoločnosťou zverejneného dokumentu: „Vyhlásenie o dodržaní zásad Kódexu správy a riadenia spoločností na Slovensku“, ktoré Spoločnosť zverejnila na svojej webovej stránke. Ide o nasledovné odchýlky:

I.B.3. Akcionári by mali mať právo zúčastňovať sa na rozhodovaní o podstatných zmenách v spoločnosti a byť o nich dostatočne informovaní. Ide hlavne o tieto zmeny: Mimoriadne transakcie vrátane transferu všetkých alebo takmer všetkých aktív, ktoré majú v skutočnosti za následok predaj spoločnosti: Spoločnosť splňa čiastočne tak, že v prípade predaja majetku prostredníctvom zmluvy o predaji podniku/časti podniku, zmluva o predaji podniku podlieha schváleniu valného zhromaždenia.

I.C.1. Akcionári by mali mať možnosť efektívne sa podieľať na rozhodovaní o systémoch odmeňovania členov orgánov spoločnosti, ako aj vyššieho manažmentu. Bez ohľadu na prerozdelenie moci v spoločnosti by mala byť stratégia odmeňovania a akákoľvek jej zásadnejšia zmena samostatným bodom rokovania valného zhromaždenia: Spoločnosť nespĺňa, v súčasnosti o odmeňovaní členov predstavenstva, dozornej rady, výboru pre audit rozhoduje dozorná rada v súlade s Obchodným zákonníkom. Spoločnosť plánuje pristúpiť k systematickému riešeniu otázky odmeňovania členov orgánov Spoločnosti.

I.C.2. Odmeňovanie vo forme akcií, opcií na akcie, alebo akýchkoľvek iných práv na získanie akcií alebo odmeňovania na základe vývoja cien akcií a akékoľvek zmeny podstatne meniace tento systém odmeňovania by mali podliehať predchádzajúcemu schváleniu valného zhromaždenia akcionárov. Rovnako by schváleniu akcionárov mali podliehať aj akékoľvek ďalšie dlhodobé motivačné programy určené členom orgánov a vyššieho manažmentu spoločnosti: Spoločnosť nespĺňa, z dôvodu, že neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

I.C.3. Akcionári by mali dostať dostatočné informácie, umožňujúce im dôkladne zvážiť rozhodnutie o odmeňovaní viazanom na akcie: Spoločnosť nespĺňa, z dôvodu, že neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

I.D.3. Akcionárom by mala byť uľahčená účasť na kľúčových rozhodnutiach týkajúcich sa správy spoločnosti, ako napríklad navrhovanie a voľba členov orgánov spoločnosti. Akcionári by mali mať možnosť vyjadriť svoj názor na politiku odmeňovania členov orgánov spoločnosti a kľúčových osôb exekutívy. Akciovú zložku (opcie na akcie) schém odmeňovania členov orgánov spoločnosti a zamestnancov by mali schváliť akcionári: Spoločnosť splňa čiastočne tak, že sa uplatňuje zákonný režim. O odmeňovaní členov predstavenstva, dozornej rady, výboru pre audit rozhoduje v súlade s Obchodným zákonníkom dozorná rada. Spoločnosť neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

II.A.4. Prekážky spojené s cezhraničným hlasovaním by mali byť odstránené: Spoločnosť splňa čiastočne, možnosť dištančného hlasovania však nie je momentálne upravená v stanovách Spoločnosti.

IV.A.4. Spoločnosti by mali zverejňovať aspoň nasledovné podstatné informácie: Stratégiu odmeňovania členov predstavenstva, dozornej rady a kľúčových manažérov, a to najmä prostredníctvom výkazu o odmeňovaní, ktorý by mal obsahovať aspoň: a) vysvetlenie relatívnej dôležitosti pohyblivých a nepohyblivých zložiek odmien: Spoločnosť spĺňa čiastočne, v tejto súvislosti Spoločnosť plánuje pristúpiť k systematickému riešeniu otázky odmeňovania členov orgánov Spoločnosti.

IV.F. Rámec správy a riadenia spoločnosti by mal byť doplnený o efektívny postup, ktorý určuje a podporuje obstarávanie analýz a poradenstva od analytikov, obchodníkov s cennými papiermi, ratingových agentúr a iných. Tieto analýzy a poradenstvo, relevantné pre rozhodovanie investorov, by nemali byť zaťažené konfliktom záujmov, ktorý by mohol znehodnotiť ich integritu: Spoločnosť spĺňa čiastočne, rešpektuje predmetnú požiadavku a bude na jej príprave pracovať, aby uvedený princíp mohol byť naplnený.

V.D.2. Monitorovanie efektívnosti postupov spoločnosti v oblasti správy a riadenia a v prípade potreby uskutočnenie zmeny: Spoločnosť spĺňa čiastočne, dozorná rada predstavuje najvyšší kontrolný orgán Spoločnosti. Uplatňuje sa zákonný režim monitoringu.

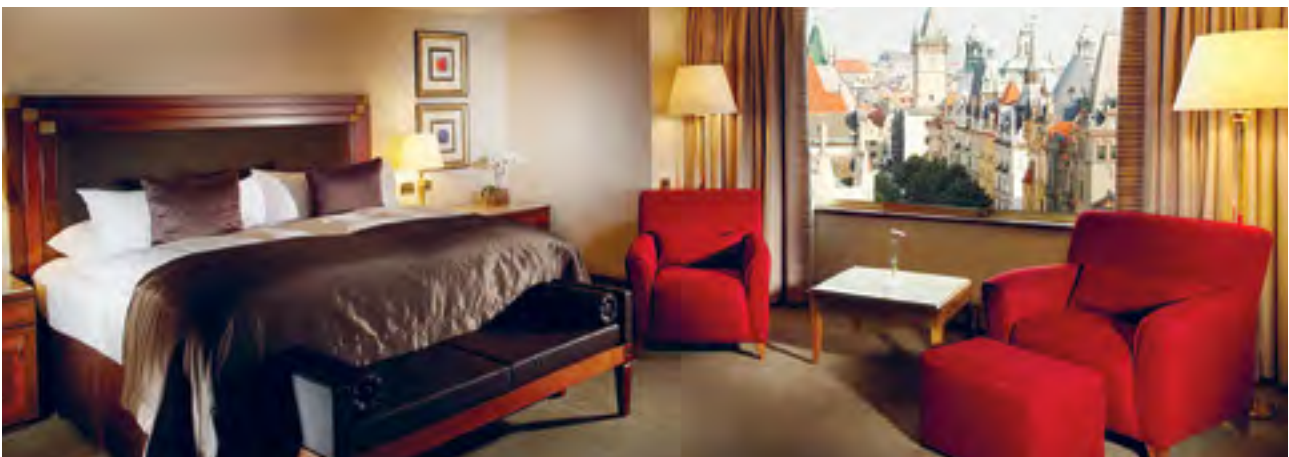
V.D.6. Monitorovanie a riadenie potenciálnych konfliktov záujmov manažmentu, členov orgánov spoločnosti a akcionárov, vrátane využívania majetku spoločnosti v ich prospech a zneužívania transakcií so spriaznenými stranami: Spoločnosť spĺňa čiastočne, dohľad zabezpečuje dozorná rada Spoločnosti.

V.E.1. Dozorná rada by mala pozostávať aj z nezávislých členov, aby mohla kontrolu manažmentu vykonávať efektívne. Predseda dozornej rady by mal byť vždy nezávislý: Spoločnosť spĺňa čiastočne, predseda dozornej rady Spoločnosti je nezávislý a dozorná rada riadne vykonáva všetky jej zverené právomoci vyplývajúce zo zákona a/alebo stanov Spoločnosti.

V.E.4. Orgány spoločnosti by mali zväziť poverenie dostatočného počtu nevykonných členov schopných nezávislého úsudku úlohami tam, kde existuje potenciál na vznik konfliktu záujmov. Ak sú pri orgánoch spoločnosti zriadené osobitné výbory, orgány spoločnosti by mali jasne určiť a následne aj zverejniť ich právomoci, zloženie a pracovné postupy. S cieľom eliminovať možnosti vzniku konfliktu záujmov by mala spoločnosť zriadiť aspoň výbor pre menovanie, výbor pre odmeňovanie a výbor pre audit, pričom v odôvodnených prípadoch môže vytvoriť aj menej výborov, resp. vo výnimočnom prípade môže ich funkcie za splnenia istých podmienok vykonávať aj samotná dozorná rada. Rozhodnutia týchto výborov by mali mať odporúčací charakter: Spoločnosť spĺňa čiastočne, spomedzi uvádzaných troch výborov je momentálne kreovaný iba výbor pre audit.

V.E.4.A. Výbor pre menovanie môže pozostávať tak z členov dozornej rady, ako aj z členov predstavenstva, resp. manažmentu, avšak väčšinu jeho členov by mali tvoriť nezávislí členovia dozornej rady. Jeho hlavnou úlohou by malo byť dávanie odporúčaní týkajúcich sa voľby a odvolávania členov orgánov spoločnosti a hodnotiť celkové zloženia orgánov, ako aj jednotlivých členov týchto orgánov: Spoločnosť nesplňa, Výbor pre menovanie momentálne nie je kreovaný.

V.E.4.B. Výbor pre odmeňovanie by sa mal skladať výlučne z členov dozornej rady, z ktorých väčšinu by mali tvoriť nezávislí členovia dozornej rady. Jeho hlavnou úlohou by malo byť podávanie návrhov a odporúčaní týkajúcich sa pravidiel všetkých foriem odmeňovania členov predstavenstva a prípadne aj ďalšieho kľúčového manažmentu spoločnosti, ako aj dohliadať na to, aby bolo odmeňovanie jednotlivcov v súlade s pravidlami odmeňovania spoločnosti: Spoločnosť nesplňa, Výbor pre menovanie momentálne nie je kreovaný.





9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Informácie o základnom imaní

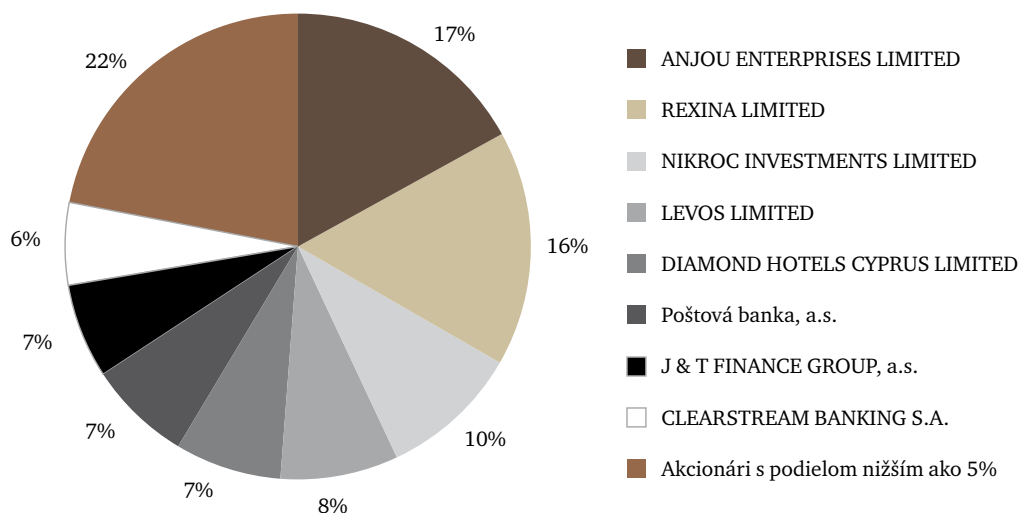
Základné imanie Spoločnosti je vo výške 350 250 000,00 EUR a je rozvrhnuté na 35 025 000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie je 10,00 EUR.

Všetky akcie z emisie č. SK 1120005105 sú prijaté a obchodované na regulovanom trhu s cennými papiermi v Slovenskej republike organizovaného spoločnosťou Burza cenných papierov v Bratislave, a.s.

Akciónárska štruktúra

Podľa informácií od akcionárov, akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, na základe ktorých dochádza k úprave ich podielu na hlasovacích právach oproti ich podielu na základnom imaní. Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2013 nasledovná:

Akciónárska štruktúra BHP k 31.12.2013
(podľa hlasovacích práv)

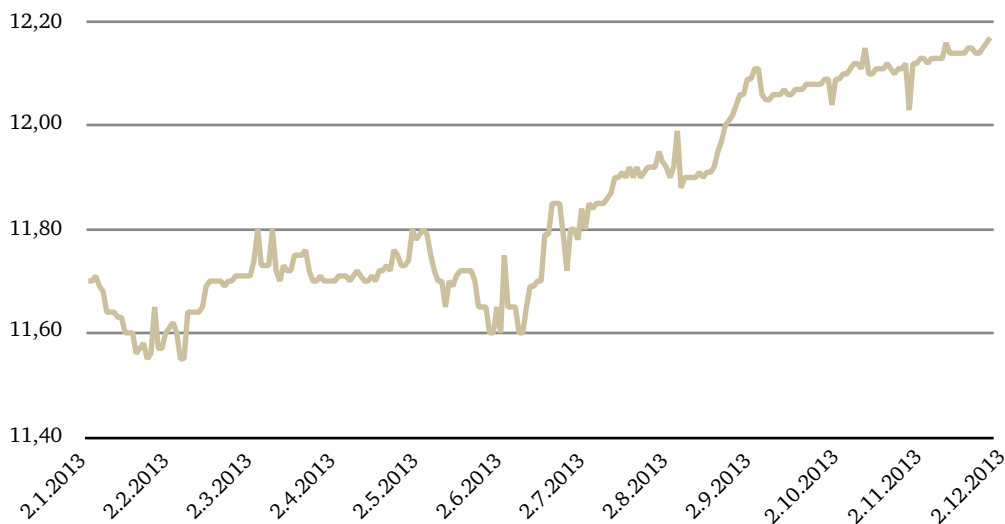


Priama a nepriama účasť

	na základnom imaní* (%)	na hlasovacích právach (%)
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	1%	17%
REXINA LIMITED	0%	16%
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	1%	10%
LEVOS LIMITED	3%	8%
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	7%	7%
Poštová banka, a.s.	22%	7%
J&T FINANCE GROUP, a.s.	7%	7%
CLEARSTREAM BANKING S.A.	6%	6%
Akciónári s podielom nižším ako 5%	54%	22%

*niektorí akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, ktoré upravujú ich podiel hlasovacích práv.

Vývoj ceny akcií BHP na Burze cenných papierov Bratislava
1.1.2013 - 31.12.2013 (v EUR)



Akcie Spoločnosti v súčasnosti nie sú prijaté na obchodovanie na zahraničnej burze. Žiadne iné akcie Spoločnosť neemitovala.

Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. S akciami sú spojené rovnaké práva a povinnosti. Obmedzenia výkonu hlasovacích práv vo vzťahu k akciám stanovuje Spoločnosť neupravujú. Spoločnosť nevydala iný druh akcií ako je 35 025 000 kusov kmeňových akcií; podiel kmeňových akcií na základnom imaní Spoločnosti je 100%. Spoločnosť nevydala žiadne dlhopisy.

Majitelia cenných papierov nemajú osobitné práva kontroly. Okrem zmlúv medzi akcionármi upravujúcich ich podiel na hlasovacích právach oproti ich podielu k základnému imaniu, Spoločnosti nie sú známe dohody medzi akcionármi, ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti akcií a k obmedzeniam hlasovacích práv. Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a nevydala žiadne dlhopisy.

Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

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

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

Právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti akcionári uplatňujú svojou účasťou na valnom zhromaždení (osobne alebo v zastúpení). Akcionár má právo hlasovať na valnom zhromaždení, požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí Spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných Spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia a uplatňovať na ňom návrhy. Na uplatnenie práv podľa predchádzajúcej vety je rozhodujúcim dňom tretí deň predchádzajúci dňu konania valného zhromaždenia.

Akcionárske práva akcionárov, ktorí majú akcie držané prostredníctvom správcu:

Správcom je osoba, ktorá na základe osobitného zmluvného vzťahu s akcionárom vykonáva vo vzťahu k akciám akcionára ich správu a v rámci výkonu správy drží akcie pre akcionára. Pokiaľ má akcionár, ktorého akcie sú spravované a držané správcom, záujem vykonávať akcionárske práva na valných zhromaždeniach Spoločnosti vo vzťahu k takto držaným akciám, potom:

a) v prípade ak správca drží akcie akcionára na držiteľskom účte správcu zriadenom podľa § 105a zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch vedeného u Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s., akcionár okrem dokumentov uvedených v stanovách predkladá Spoločnosti pri prezentácii aj tzv. „Potvrdenie správcu“. Potvrdenie správcu je dokument vydávaný správcom za účelom možnosti umožniť akcionárovi výkon akcionárskych práv na valných zhromaždeniach Spoločnosti, v ktorom správca potvrdzuje Spoločnosti, že konkrétna osoba je k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti majiteľom konkrétného počtu kusov akcií Spoločnosti. Potvrdenie správcu musí obsahovať údaje o konkrétnom majiteľovi akcií najmenej v rozsahu: meno a priezvisko/obchodné meno, bydlisko/sídlo, IČO a údaje o počte kusov akcií Spoločnosti, ktoré ich majiteľ vlastní. Podpis správcu na Potvrdení správcu musí byť úradne osvedčený, to neplatí ak správca k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti drží pre konkrétného akcionára najviac 10 000 ks akcií Spoločnosti.

b) v prípade ak správca drží akcie pre akcionára na svojom vlastnom účte majiteľa zriadenom podľa § 105 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch vedeného u Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s. a/alebo u člena Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s., akcionár sa môže na valnom zhromaždení Spoločnosti zúčastniť a vykonávať akcionárske práva na základe správcu udeleného plnomocenstva ako splnomocnený zástupca správcu a to v rozsahu počtu kusov akcií, ktorých je akcionár majiteľom. Podpis správcu ako splnomocniteľa na udelenom plnomocenstve musí byť úradne osvedčený, to neplatí ak správca k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti drží pre konkrétného akcionára najviac 10 000 ks akcií Spoločnosti.

Pri hlasovaní sa počet hlasov akcionára určuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k výške základného imania Spoločnosti, pričom na každých 10,00 EUR menovitej hodnoty jeho akcií pripadá jeden hlas.

Akcionár má právo na podiel zo zisku Spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie určilo na rozdelenie akcionárom. Podiel akcionára na zisku určenom na rozdelenie sa určí pomerom menovitej hodnoty akcionára k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov (teda k výške základného imania).

Po zrušení Spoločnosti s likvidáciou má akcionár právo na podiel na likvidačnom zostatku.

Osobitné práva majú akcionári vlastniaci akcie, ktorých hodnota dosahuje najmenej 5% základného imania (tiež skupina akcionárov, ktorí spolu vlastnia akcie v takomto objeme). Títo akcionári môžu žiadať zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia, zároveň môžu požadovať zaradenie nimi navrhovanej záležitosti na program už zvolaného valného zhromaždenia ako aj požiadať o zvolanie dozornej rady.

S vlastníctvom akcií Spoločnosti sú spojené aj povinnosti. Základnými povinnosťami akcionárov sú: nevykonávať práva akcionára spôsobom, ktorý je na ujmu práv a oprávnených záujmov ostatných akcionárov, splatiť emisný kurz upísaných akcií včas, uskutočniť ponuku na prevzatie za splnenia podmienok v zmysle osobitných právnych predpisov.

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

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

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

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

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

Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania, vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, zrušení Spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu prítomných hlasov a musí sa o ňom vyhotoviť notárska zápisnica. Dvojtretinová väčšina hlasov prítomných akcionárov sa podľa Obchodného zákonníka vyžaduje aj na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia o skončení obchodovania na burze s akciami Spoločnosti a rozhodnutia valného zhromaždenia, že Spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou spoločnosťou a stáva sa súkromnou akciovou spoločnosťou. V ostatných záležitostiach rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou prítomných hlasov, ak zákon neustanovuje inak.

V roku 2013 sa konali tieto zasadnutia valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie (28.06.2013) – valné zhromaždenie na svojom zasadnutí prerokovalo a schválilo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2012 a výročnú správu za rok 2012, zároveň prerokovalo správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2012 a prijalo rozhodnutie o zaúčtovaní straty spoločnosti za rok 2012 vo výške 7 077 626, 28 EUR na účet neuhradených strát minulých období. Valné zhromaždenie sa na svojom zasadnutí oboznámilo s aktivitami a zámermi podnikateľskej činnosti Spoločnosti na rok 2013 vrátane akvizičných plánov a plánom renovácie hotela Baltschug. Oboznámilo sa tiež so správou o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2012. Za externého audítora a overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2013 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. Valné zhromaždenie zvolilo za člena Predstavenstva Spoločnosti Michala Zuberu, MBA. Valné zhromaždenie schválilo prebiehajúcu rekonštrukciu hotela Baltschug Kempinski v Moskve plánovanú na roky 2011 – 2014 a investičný profil spoločnosti na roky 2013 -2015. Valné zhromaždenie na svojom zasadnutí ďalej schválilo rozpočet Akcionárskeho klubu Spoločnosti pre rok 2014.

Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a je oprávnené konať v mene Spoločnosti. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti pokiaľ nie sú Obchodným zákonníkom alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

V mene Spoločnosti konajú predseda predstavenstva spoločne s iným členom predstavenstva alebo dvaja členovia predstavenstva spoločne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti pripojí podpisujúci svoje meno, funkciu a svoj podpis.

O voľbe a odvolaní členov predstavenstva rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov akcionárov prítomných na valnom zhromaždení. Predstavenstvo v roku 2013 nemalo vlastný štatút a nemá výbory.

Predstavenstvo má kompetencie vyhradené Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti, ku ktorým patrí najmä výkon obchodného vedenia Spoločnosti a zabezpečenie všetkých jej prevádzkových a organizačných záležitostí, udeľovanie a odvolávanie prokúry, vedenie účtovníctva, zvolávanie valných zhromaždení, predkladanie návrhov uznesení valnému zhromaždeniu na schválenie, vykonávanie uznesení prijatých valným zhromaždením. Právomoc rozhodovať o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií predstavenstvo nemá.

V roku 2013 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti, vrátane prípravy akvizičnej stratégie a realizácie akvizície hotela InterContinental v Prahe. Predstavenstvo spoločnosti schválilo investičný zámer spoločnosti realizovať kúpu hotela v Českej republike vrátane možnosti financovania akvizície, zároveň na svojich zasadnutiach prerokovalo potenciálne investičné príležitosti ohľadne nových hotelových prevádzok. Predstavenstvo Spoločnosti taktiež pripravilo rozpočet a plán renovácie hotela Baltschug Kempinski v Moskve na rok 2013 až 2014 a schválilo pravidlá Akcionárskeho klubu vrátane výhoda benefitov poskytovaných v rámci Akcionárskeho klubu Spoločnosti. Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2012 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2012. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo návrh o zaúčtovaní straty spoločnosti za rok 2012 vo výške 7.077.626, 28 EUR na účet neuhradených strát minulých období. V súvislosti s valným zhromaždením konaným dňa 28.06.2013 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí valného zhromaždenia.

K 31.12.2013 malo predstavenstvo troch členov v nasledovnom zložení:

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva
Ing. Rudolf Križan, člen predstavenstva
Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva

Zmeny počas roka:

Michal Zuber, MBA bol Valným zhromaždením zvolený do funkcie člena predstavenstva 28.6.2013

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo na úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení Spoločnosti a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvolá dozorná rada valné zhromaždenie. Právomoci dozornej rady vyplývajú z platných právnych predpisov (Obchodný zákonník) a zo stanov Spoločnosti. Dve tretiny členov dozornej rady Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu zamestnanci Spoločnosti, ak má Spoločnosť viac ako 50 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere v čase voľby.

Dozorná rada Spoločnosti schvaľuje zmluvu o výkone funkcie člena predstavenstva Spoločnosti. Dozorná rada Spoločnosti schvaľuje pravidlá odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti, členov dozornej rady Spoločnosti, výboru pre audit ako aj ďalších výborov Spoločnosti.

V priebehu roka 2013 sa konali zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. Dozorná rada schválila správu o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2012 spolu so stanoviskom dozornej rady k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2012. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2013 ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k novým potenciálnym investičným príležitostiam Spoločnosti.

K 31.12.2013 mala dozorná rada troch členov:

Joe Sita, predseda dozornej rady

JUDr. Jarmila Jánošová, člen dozornej rady

Milan Kučera, člen dozornej rady

(člen dozornej rady pán Milan Kučera bol zvolený zamestnancami Spoločnosti v zmysle ust. § 200 Obchodného zákonníka a to s účinnosťou od 01.08.2011)

Výbor pre audit

Spoločnosť má zriadený výbor pre audit. Výbor pre audit je súčasťou systému vnútornej kontroly v Spoločnosti. Výbor sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú závierku.. Výbor pre audit prijal dňa 27.05.2013 odporúčanie adresované predstavenstvu Spoločnosti. Na základe tohto odporúčania predstavenstvo podalo valnému zhromaždeniu návrh na schválenie spoločnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. ako externého audítora na overenie účtovných závierok Spoločnosti za rok 2013.

K 31.12.2013 mal výbor pre audit dvoch členov:

Ing. Jarmila Zaťková

Milan Kučera

Návrh na rozdelenie zisku

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2013 konsolidovaný výsledok hospodárenia, a to stratu vo výške 1 482 tis. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je zisk vo výške 4 945 tis. EUR. Na základe tohto bude predstavenstvo navrhovať rozdelenie zisku nasledovne:

1. časť zisku vo výške 10%, t.j. 494 tis. EUR sa použije na doplnenie zákonného rezervného fondu
2. časť zisku vo výške 4 450 tis. EUR za rok 2013 sa prevedie na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť a spoločnosti zaradené do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2013 v priemere 745 zamestnancov a pozitívne vplýva na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nevyužíva žiadne finančné deriváty, ktorými by zabezpečovala finančné riziká. Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútnú kontrolu skupina zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť v sledovanom období nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri pohľadávkach zo zmeniek, pri poskytnutých preddavkoch a pri poskytnutých úveroch a pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov (pôžičiek) vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná 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. Riziko likvidity a riziko súvisiace s tokom hotovosti vznikajú v rámci všeobecného financovania činností Spoločnosti a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Metodika riadenia súvisí s postavením a vymedzením vzájomných vzťahov a kompetencií jednotlivých orgánov Spoločnosti. Základné kompetencie orgánov Spoločnosti, spôsobov ich kreácie a vymedzenie ich vzájomných vzťahov vyplýva z príslušných právnych predpisov a z platných stanov Spoločnosti.

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou dohôd a ani neuzatvorila dohody s nižšie uvedeným obsahom:

1) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;

2) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva Spoločnosti a Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva a finančný riaditeľ Spoločnosti, týmto vyhlasujú, že účtovná závierka, konsolidovaná účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a spoločností zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina). Výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti a spoločností zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina) s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Dátum: 31.12.2013

Ing. Branislav Babík
Predseda predstavenstva
Best Hotel Properties a.s.

Michal Zuber, MBA
člen predstavenstva a finančný riaditeľ
Best Hotel Properties a.s.



PRÍLOHY

**Best Hotel Properties a.s.
a dcérske spoločnosti**

**Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom EÚ**

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2013 do
31. decembra 2013 zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom EÚ

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Best Hotel Properties a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. („Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (spoločne označené ako „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2013, konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2013, ako aj poznámky obsahujúce súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

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

Zodpovednosť audítora

Nášou 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 významných účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

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

Názor

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

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš nepodmienенý názor, upozorňujeme na časti 32.5. *Prevádzkové riziko* a 35. *Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka* poznámok konsolidovanej účtovnej závierky. Ako je uvedené v časti 35. *Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka* poznámok konsolidovanej účtovnej závierky, vzhľadom na súčasnú politickú situáciu na Ukrajine a v Ruskej federácii existuje vysoký stupeň neistoty o budúcom vývoji na ruskom hotelovom trhu a jeho vplyve na hodnotu majetku vlastneného alebo prevádzkovaného Skupinou na tomto trhu.

29. apríla 2014

Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013
zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva ("IFRS")
v znení prijatom EÚ

Best Hotel Properties a.s. a dcérske spoločnosti

**Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva ("IFRS")
v znení prijatom EÚ**

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNOM VÝSLEDKU
HOSPODÁRENIA**

za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013

v tis. EUR

		1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
	Bod		
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	6	45 595	45 717
Ostatné prevádzkové výnosy	6	110	3 445
Výnosy celkom		45 705	49 162
Spotreba materiálu a tovarov	7	(7 863)	(8 615)
Nakupované služby	8	(8 542)	(8 850)
Osobné náklady	9	(16 153)	(15 990)
Ostatné prevádzkové náklady	10	(8 400)	(8 003)
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	11	(1 171)	1 699
Podiel na zisku (strate) spoločne ovládaných podnikov	16	-	-
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou – EBITDA*		3 576	9 403
Odpis a amortizácia	14, 15	(9 575)	(12 369)
Znehodnotenie goodwillu		-	(97)
Zisk/(strata) z precenenia majetku	14	-	(59 911)
Tvorba a zrušenie opravných položiek		(274)	(8)
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou – EBIT		(6 273)	(62 982)
Úrokové a podobné náklady	12	(1 661)	(1 498)
Úrokové a podobné výnosy	12	7 825	8 592
Zisk/(strata) pred zdanením		(109)	(55 888)
Daň z príjmu	13	(1 373)	11 152
ZISK/(STRATA) ZA OBDOBIE		(1 482)	(44 736)
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení:			
Zmena reálnej hodnoty dlhodobého majetku		-	66 127
Zmena v rezerve z prepočtu cudzích mien		(19 613)	3 928
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení		(19 613)	70 055
CELKOVÝ SÚHRNNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		(21 095)	25 319
Zisk/(strata) priraditeľný:			
- vlastníkom Skupiny		(991)	(44 606)
- nekontrolným podielom		(491)	(130)
		(1 482)	(44 736)
Súhrnný výsledok hospodárenia priraditeľný:			
- vlastníkom Skupiny		(15 700)	7 961
- nekontrolným podielom		(5 395)	17 358
		(21 095)	25 319
Zisk (strata) na akciu (v EUR) – základný a zriedený	25	(0,028)	(1,274)

*EBITDA predstavuje zisk pred zdanením, úrokmi, amortizáciou a odpismi upravený o ostatné výnosy a náklady, ktoré sú uvedené pod EBITDA

Prehľad výsledku hospodárenia podľa jednotlivých segmentov je uvedený v bode 4 – Informácie o segmentoch.

Poznámky uvedené na stranách 7 až 56 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE

k 31. decembru 2013

v tis. EUR

	Bod	31. decembra 2013	31. decembra 2012
MAJETOK			
Budovy, pozemky a zariadenie	14	390 041	298 177
Goodwill a nehmotný majetok	15	14 876	1 087
Pohľadávky z obchodného styku	18	-	-
Ostatné pohľadávky	22	-	7 781
Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach	16	-	-
Poskytnuté pôžičky	21	-	768
Ostatný finančný majetok	20	222	-
Odložená daňová pohľadávka	26	5 795	6 763
Dlhodobý majetok celkom		410 934	314 576
Zásoby	17	1 932	1 923
Pohľadávky z obchodného styku	18	5 316	5 797
Poskytnuté pôžičky	21	148 476	136 193
Ostatné pohľadávky	22	16 839	2 430
Termínované vklady v bankách	19	234	414
Ostatný finančný majetok	20	5 175	16 735
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu		604	109
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23	6 378	8 941
Krátkodobý majetok celkom		184 954	172 542
Majetok celkom		595 888	487 118
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	24	350 250	350 250
Nerozdelený zisk/(strata) a rezervný fond		(50 440)	(50 578)
Rezerva z precenenia		48 466	49 595
Ostatné časti vlastného imania		(7 514)	7 195
Vlastné imanie pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		340 762	356 462
Nekontrolné podiely		42 821	43 750
Vlastné imanie celkom		383 583	400 212
ZÁVÄZKY			
Závazky z obchodného styku	27	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	28	127 311	2
Ostatné finančné záväzky	28	3 388	-
Ostatné záväzky		1	-
Odložený daňový záväzok	26	47 779	41 125
Dlhodobé záväzky celkom		178 479	41 127
Závazky z obchodného styku	27	6 677	5 105
Prijaté úvery a pôžičky	28	23 147	38 345
Závazky zo splatnej dane z príjmu		102	132
Rezervy	29	-	18
Ostatné záväzky	30	3 900	2 179
Krátkodobé záväzky celkom		33 826	45 779
Závazky celkom		212 305	86 906
Vlastné imanie a záväzky celkom		595 888	487 118

Poznámky uvedené na stranách 7 až 56 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

za obdobie od 1. januára do 31. decembra

v tis. EUR

	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Rezerva z prepočtu cudzích mien	Rezerva z precenenia	Podiely pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2012	350 250	1 180	553	4 224	-	356 207	27 591	383 798
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	(44 606)	-	-	(44 606)	(130)	(44 736)
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	-	2 971	49 595	52 566	17 489	70 055
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):								
<i>Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu</i>	-	-	-	-	49 595	49 595	16 532	66 127
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):								
<i>Rezerva z prepočtu cudzích mien</i>	-	-	-	2 971	-	2 971	957	3 928
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	(44 606)	2 971	49 595	7 960	17 359	25 319
Dividendy	-	-	(7 705)	-	-	(7 705)	(1 200)	(8 905)
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	822	(822)	-	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2012	350 250	2 002	(52 580)	7 195	49 595	356 462	43 750	400 212
Zostatok k 1. januáru 2013	350 250	2 002	(52 580)	7 195	49 595	356 462	43 750	400 212
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	(991)	-	-	(991)	(491)	(1 482)
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	1 129	(14 709)	(1 129)	(14 709)	(4 904)	(19 613)
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):								
<i>Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu</i>	-	-	1 129	-	(1 129)	-	-	-
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):								
<i>Rezerva z prepočtu cudzích mien</i>	-	-	-	(14 709)	-	(14 709)	(4 904)	(19 613)
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	138	(14 709)	(1 129)	(15 700)	(5 395)	(21 095)
Vplyv nových obstaraní	-	-	-	-	-	-	4 466	4 466
Zostatok k 31. decembru 2013	350 250	2 002	(52 442)	(7 514)	48 466	340 762	42 821	383 583

Poznámky uvedené na stranách 7 až 56 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV

za obdobie od 1. januára do 31. decembra

v tis. EUR

		1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
	Bod		
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk (strata)		(1 482)	(44 736)
Úpravy týkajúce sa:			
Daň z príjmu	13	1 373	(11 152)
(Zisk)/strata z predaja a precenenia finančného majetku	0	(361)	(947)
Odpisy a amortizácia	14, 15	9 575	12 369
(Zisk)/strata z predaja a precenenia dlhodobého majetku	14	-	59 911
Ostatné nepeňažné náklady - škody a manka		207	-
Záporný goodwill		-	-
Znehodnotenie goodwillu		-	97
Tvorba opravných položiek		274	8
Zmena v rezervách		(18)	-
Podiel na strate pridružených a spoločných podnikov	16	-	-
Úrokové náklady / (výnosy), netto	12	(6 164)	(7 094)
Výnosy z dividend	11	(306)	(523)
Nerealizované kurzové zisky / (straty), netto		14	(1)
Zmena obchodných a ostatných pohľadávok		1 236	(1 745)
Zmena v zásobách		219	173
Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch		451	199
Peňažné toky získané (použité) z (v) prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		5 018	6 559
Zaplatená daň z príjmu		(2 070)	(1 544)
Peňažné toky získané (použité) z (v) prevádzkovej činnosti		2 948	5 015
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie budov, vybavenia a zariadenia a nehmotného majetku	14, 15	(8 286)	(8 576)
Obstaranie dcérskych spoločností (čistý príjem)	5	(36 506)	32
Obstaranie dlhových a majetkových cenných papierov		-	(18 598)
Príjmy z predaja dlhových a majetkových cenných papierov		5 336	23 924
Príjmy z dividend	11	306	523
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		-	27
Poskytnuté pôžičky a termínované vklady		(8 594)	(28 144)
Prijaté splátky pôžičiek a termínovaných vkladov		565	23 157
Prijaté úroky		6 132	8 421
Peňažné toky získané (použité) z (v) investičnej činnosti		(41 047)	766
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Príjmy z úverových zdrojov		40 981	-
Splátky úverových zdrojov		(3 505)	(2 977)
Zaplatené úroky		(1 471)	(1 722)
Splátky finančných leasingov		(50)	(45)
Zaplatené navýšenie vlastného imania dcérskej spoločnosti		-	-
Vyplatené dividendy		-	(8 905)
Peňažné toky získané (použité) z (v) finančnej činnosti		35 955	(13 649)
Čistý prírastok (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(2 144)	(7 868)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		8 941	16 471
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky a ekvivalenty		(419)	338
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	23	6 378	8 941

Poznámky uvedené na stranách 7 až 56 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Všeobecné informácie
2. Významné účtovné zásady
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady
4. Informácie o segmentoch
5. Efekt prírastkov v dôsledku kombinácie aktív
6. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy
7. Spotreba materiálu a tovarov
8. Nakupované služby
9. Osobné náklady
10. Ostatné prevádzkové náklady
11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto
12. Úrokové a podobné výnosy a náklady
13. Dane z príjmov
14. Budovy, pozemky a zariadenie
15. Goodwill a nehmotný majetok
16. Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach
17. Zásoby
18. Pohľadávky z obchodného styku
19. Termínované vklady v bankách
20. Ostatný finančný majetok
21. Poskytnuté pôžičky
22. Ostatné pohľadávky
23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty
24. Vlastné imanie
25. Zisk na akciu
26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka
27. Záväzky z obchodného styku
28. Prijaté úvery
29. Rezervy
30. Ostatné záväzky
31. Údaje o reálnej hodnote
32. Informácie o riadení rizika
33. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu
34. Spriaznené osoby
35. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka
36. Podmienený majetok a podmienené záväzky

1. Všeobecné informácie

Best Hotel Properties a.s. (ďalej "materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") je akciová spoločnosť s registrovaným sídlom a miestom podnikania na Hodžovom námestí 2, Bratislava 811 06. Spoločnosť bola založená dňa 10. decembra 1997 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 5. februára 1998. Identifikačné číslo Spoločnosti je 35 740 701 a daňové identifikačné číslo spoločnosti je 202 137 1957. Spoločnosť bola založená ako SPIRA, a.s., dňa 11. júna 2009 bola premenovaná na BHP, a.s. a dňa 27. októbra 2009 na Best Hotel Properties a.s.

Akcie Spoločnosti sú od dňa 29. septembra 2009 obchodované na kótovanom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Orgány spoločnosti:

Predstavenstvo:

Ing. Branislav Babik, predseda (od 11. júna 2009)
Ing. Rudolf Križan, člen (od 11. júna 2009)
Michal Zuber, MBA, člen (od 28. júna 2013)
Ing. Marián Mlynárik, člen (od 24. júna 2010 do
1. novembra 2012)

Dozorná rada:

Joe Šita, predseda (od 29. júna 2011)
JUDr. Jarmila Jánošová (od 17. decembra 2010)
Milan Kučera (od 1. augusta 2011)

1.1. Akcionári materskej spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 bola nasledovná:

31. decembra 2013	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. EUR	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	59 457	16,98%	16,98%
REXINA LIMITED	57 200	16,33%	16,33%
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	34 011	9,71%	9,71%
LEVOS LIMITED	28 688	8,19%	8,19%
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	25 881	7,39%	7,39%
Poštová banka, a.s.	25 090	7,16%	7,16%
J&T FINANCE GROUP, a.s.	23 000	6,57%	6,57%
CLEARSTREAM BANKING S.A.	20 000	5,71%	5,71%
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	76 923	21,96%	21,96%
Celkom	350 250	100,00	100,00

31. decembra 2012	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. EUR	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	64 156	18,32	18,32
RMSMI LIMITED	44 015	12,57	12,57
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	36 729	10,49	10,49
J&T BANKA, a.s.	31 651	9,04	9,04
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	25 881	7,39	7,39
Poštová banka, a.s.	25 090	7,16	7,16
J&T FINANCE GROUP, a.s.	23 000	6,57	6,57
CLEARSTREAM BANKING S.A.	20 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	79 728	22,75	22,75
Celkom	350 250	100,00	100,00

1.2. Definícia konsolidovanej Skupiny

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina") a podiel Skupiny v spoločne ovládanej spoločnosti.

Hlavnými aktivitami Skupiny sú hotelierstvo, reštauračné služby a pohostinská činnosť.

1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

31. decembra 2013

	Sídlo	Efektívny podiel v %	Forma kontroly	Metóda konsolidácie
Best Hotel Properties a.s.	Hodžovo nám. 2 Bratislava 811 06 Slovensko		materská spoločnosť	
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	Hodžovo nám. 2 Bratislava 816 25 Slovensko	100	priama	úplná
BHP Tatry, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 6 Bratislava 811 02 Slovensko	100	priama	úplná
WITTILY INVESTMENT LIMITED	41 Themistokli Dervi, HAWAII NICOSIA TOWER, 2nd floor, Flat/Office 202, Nicosia, P.C. 1066, Cyprus	100	priama	úplná
Baltschug, LLC	Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035, Ruská federácia	75	nepriama	úplná
Hotel Kadashevskaya, LLC	Kadashevskaya Naberezhnaya 26, Moskva, 115035, Ruská federácia	99	nepriama	úplná
Inter Prague S. à r.l	46a, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
Westbury Investments S. à r.l	46a, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
Goldfield S. à r.l	46a, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
WIC Prague s.r.o.	Curieových 43/5, 110 00 Praha 1	90	nepriama	úplná
ZION SPA, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 6 Bratislava 811 02 Slovensko	100	priama	úplná
CHERRES a.s.	Jakubská 649/8, Praha 1, 11000 Česká republika	50	-	vlastného imania

31. decembra 2012

		Efektívny podiel v %	Forma kontroly	Metóda konsolidácie
Best Hotel Properties a.s.	materská spoločnosť			
Baltschug, LLC		75	nepriama	úplná
BHP Tatry, s.r.o.		100	priama	úplná
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.		100	priama	úplná
Hotel Kadashevskaya, LLC		99	nepriama	úplná
WITTILY INVESTMENT LIMITED		100	priama	úplná
ZION SPA, s.r.o.		100	priama	úplná
CHERRES a.s.		50	-	vlastného imania

2. Významné účtovné zásady

2.1. Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ („IFRS“) a v súlade so zákonom NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

Účtovná závierka bola schválená predstavenstvom dňa 29. apríla 2014.

2.2. Východiská pre zostavenie

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe obstarávacích cien, okrem:

- Budov, pozemkov a zariadení, ktoré boli ocenené reálnou hodnotou;
- Finančného majetku oceneného reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia;
- Derivátových finančných nástrojov; a
- Majetku a záväzkov identifikovaných v procese alokácie kúpnej ceny a súvisiacich pohľadávok z podmienených platieb, ktoré boli ocenené ich reálnou hodnotou.

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

Účtovné metódy aplikované Skupinou v tejto účtovej závierke boli konzistentné s účtovnými politikami v účtovnej závierke k 31. decembru 2012.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadné účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v bode 3.

2.3. Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných účtovných štandardov a interpretácií

- (i) *Počas obdobia od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 nadobudli účinnosť nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, dodatky a interpretácie k štandardom, a boli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované*

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

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

Doplnenie IAS 19 Employee Benefits (Zamestnanecké požitky), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, mení účtovanie o programe so stanovenými požitkami a o požitkoch vyplývajúcich z predčasného ukončenia pracovného pomeru. Najvýznamnejšia zmena súvisí s účtovaním zmien záväzkov zo stanovených požitkov a majetku programu. Doplnenie vyžaduje okamžité vykázanie zmien záväzkov zo stanovených požitkov a reálnej hodnoty majetku programu, ak nastanú, čím ruší koridorovú metódu povolenú v pôvodnej verzii IAS

19 a urýchľuje vykázanie minulých nákladov na služby. Doplnenie vyžaduje okamžité vykázanie všetkých aktuárskych ziskov a strát v okamihu nastania prostredníctvom ostatných súčastí súhrnného výsledku tak, aby čistá hodnota majetku alebo záväzkov z požitkov vykázaná v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii odrážala plnú hodnotu programového deficitu alebo prebytku.

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

IFRS 13 Fair Value Measurement (Oceňovanie reálnou hodnotou), účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, predstavuje jednotný návod pre oceňovanie reálnou hodnotou a zverejňovanie pri oceňovaní reálnou hodnotou. IFRS 13 definuje reálnu hodnotu, poskytuje návod na stanovenie reálnej hodnoty a stanovuje požiadavky na zverejňovanie pri ocenení reálnou hodnotou. Avšak IFRS 13 nemení požiadavky na to, ktoré položky majú byť ocenené reálnou hodnotou alebo ktoré položky majú byť zverejnené v reálnej hodnote. IFRS 13 sa aplikuje, keď iný IFRS štandard vyžaduje alebo povoľuje ocenenie reálnou hodnotou, alebo zverejnenie o ocenení reálnou hodnotou. Reálna hodnota je podľa IFRS 13 definovaná ako „cena, ktorá by sa získala z predaja aktíva alebo bola zaplatená za prevod záväzku pri bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia“ (t.j. „exit“ cena alebo výstupná cena). Požiadavky na zverejňovanie v IFRS 13 sú vo všeobecnosti rozsiahlejšie ako požadovali doteraz platné štandardy.

(ii) *Nové a novelizované účtovné pravidlá IFRS, ktoré boli vydané, ale nie sú doteraz účinné a neboli použité pri príprave tejto účtovnej závierky*

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 – Jednotky špeciálneho účelu). IFRS 10 poskytuje jeden model, ktorý sa má použiť pri posudzovaní kontroly pre všetky investície, vrátane jednotiek, ktoré sú v súčasnej dobe považované za jednotky špeciálneho účelu (SPE) v rozsahu pôsobnosti SIC-12. IFRS 10 zavádza nové požiadavky na posúdenie kontroly, ktoré sú odlišné od súčasných požiadaviek v IAS 27 (2008). Podľa nového modelu posúdenia kontroly, investor má kontrolu nad investíciou, ak: (1) je vystavený variabilným výnosom, alebo má právo na variabilné výnosy z investície; (2) má možnosť ovplyvniť tieto výnosy svojou právomocou nad investíciou; a (3) existuje súvislosť medzi právomocou a výnosmi. Nový štandard obsahuje aj požiadavky na zverejňovanie a požiadavky týkajúce sa zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Tieto požiadavky sú prevzaté z IAS 27 (2008). Skupina neočakáva, že nový štandard bude mať vplyv na účtovnú závierku, pretože posúdenie kontroly nad súčasnými investíciami podľa nového štandardu pravdepodobne nezmení predchádzajúce závery týkajúce sa kontroly Skupiny nad svojimi investíciami.

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 spoločnom podnikaní). 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. Podľa nového štandardu sú spoločné dohody rozdelené do dvoch skupín, z ktorých každá má svoj vlastný účtovný model definovaný nasledovne: (1) Spoločná prevádzka (anglicky joint operation) je tá, pri ktorej sa osoby vykonávajúce spoločnú kontrolu, tzv. spoloční prevádzkovatelia, majú právo na majetok a zodpovednosť za záväzky, týkajúce sa dohody; (2) Spoločný podnik (anglicky joint venture) je taký podnik, v ktorom osoby vykonávajúce spoločnú kontrolu, majú právo na čisté aktíva dohody. IFRS 11 v skutočnosti vyčlenila z IAS 31 tie prípady spoločne kontrolovaných podnikov, pri ktorých, hoci predstavujú oddelené jednotky, táto oddelenosť je v istých ohľadoch neefektívna. K týmto dohodám sa pristupuje podobne ako ku spoločne kontrolovanému majetku/prevádzkam podľa IAS 31, a teraz sa nazývajú spoločné prevádzky. Ostatné spoločne kontrolované podniky podľa IAS 31, ktoré sa teraz nazývajú spoločné podniky, si už nemôžu zvoliť ako metódu

zahrnutia do konsolidovanej účtovnej závierky metódu vlastného imania alebo metódu podielovej konsolidácie. Do konsolidovanej účtovnej závierky musia byť teraz zahrnuté vždy len metódou vlastného imania. Vzhľadom na charakter investícií do spoločných podnikov v rámci skupiny, Skupina neočakáva, že nový štandard bude mať vplyv na účtovnú závierku, pretože posúdenie spoločných dohôd podľa nového štandardu by nemalo viesť k zmene v účtovnom posúdení existujúcich spoločných dohôd.

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 dohode, podielov v dcérskych podnikoch, spoločných dohodách a pridružených podnikoch a v nekonsolidovaných štruktúrovaných jednotkách. Očakáva sa, že nový štandard bude mať po prvotnej aplikácii významný vplyv na úroveň zverejňovania informácií v účtovnej závierke.

Doplnený IAS 27 Separate Financial Statements (Individuálna účtovná závierka) (2011) je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr. IAS 27 (2011) nadväzuje na existujúce požiadavky IAS 27 (2008) na účtovanie a zverejňovanie pre individuálne účtovné závierky, s niektorými menšími vysvetleniami. Súčasne došlo k začleneniu existujúcich požiadaviek IAS 28 (2008) a IAS 31 pre individuálne účtovné závierky do štandardu IAS 27 (2011). Štandard sa už nezaobrá princípom kontroly a požiadavkami na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, pretože toto bolo začlenené do štandardu IFRS 10 Konsolidovaná účtovná závierka.

Doplnený IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (Investície do pridružených a spoločných podnikov) (2011) je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr. V IAS 28 (2008) boli urobené menšie zmeny: (1) Pridružené a spoločné podniky určené na predaj. IFRS 5 Dlhodobý majetok držaný na predaj a ukončené činnosti sa vzťahuje na investície alebo časti investícií do pridruženého podniku alebo spoločného podniku, ktorý spĺňa kritériá pre klasifikáciu ako držaný na predaj. Pre všetky ostatné časti investícií, ktoré sa neklasifikujú ako držané na predaj, sa až do vyradenia časti držanej na predaj použije metóda vlastného imania. Po úbytku sa zostávajúci podiel účtuje metódou vlastného imania, ak je tento podiel naďalej pridruženým podnikom alebo spoločným podnikom. (2) Zmeny v podieloch v pridružených a spoločných podnikoch. Predtým IAS 28 (2008) a IAS 31 špecifikovali, že ukončenie významného vplyvu alebo spoločnej kontroly znamenalo precenenie zostávajúceho podielu vo všetkých prípadoch, aj keď bol významný vplyv nahradený spoločnou kontrolou. IAS 28 (2011) teraz požaduje, aby sa v takýchto situáciách zostávajúci podiel v investícii nepreceňoval. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje dopad týchto zmien na jej účtovnú závierku.

Doplnenie IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Konsolidovaná účtovná závierka), IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Zverejňovanie podielov v iných účtovných jednotkách), IAS 27 Separate Financial Statements (Individuálna účtovná závierka), 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 kritériá, 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. Skupina neočakáva, že nový štandard bude mať vplyv na účtovnú závierku, pretože nie je investičnou spoločnosťou.

Doplnenie k IAS 32 Financial Instruments: Presentation (Finančné nástroje: Prezentácia) je účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr. Doplnenia nezavádzajú nové pravidlá pre kompenzovanie finančného majetku a záväzkov, ale skôr objasňujú kritériá pre kompenzáciu, aby tak odstránili nekonzistenciu pri ich aplikácii. Doplnenia vysvetľujú, že účtovná jednotka má v súčasnej dobe právne vymáhateľné právo na kompenzáciu, ak toto právo je nepodmienené budúcimi udalosťami a vykonateľné, a to v rámci bežných podmienok podnikania, ako aj v prípade zlyhania, insolventnosti alebo konkurzu účtovnej jednotky a všetkých protistrán. Skupina neočakáva, že štandard bude mať významný vplyv na účtovnú závierku.

Doplnenie IAS 36 Impairment of Assets (Zníženie hodnoty majetku: Zverejňovanie návratnej hodnoty pre nefinančný majetok), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, objasňuje, že rozsah zverejnenia informácií o spätné získateľných sumách, keď dané sumy vychádzajú z reálnej hodnoty zníženej o náklady na vyradenie, sa obmedzuje na majetok so zníženou hodnotou. Skupina očakáva, že štandard môže mať vplyv na účtovnú závierku, v súčasnosti sa vyhodnocuje rozsah tohto dopadu.

Doplnenie IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie: Novácia zmlúv na deriváty a pokračovanie účtovania o zabezpečení.), účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr. Doplnenie dovoľuje pokračovať v účtovaní o zabezpečení v situácií, kedy v dôsledku právnej úpravy sa uskutočnila novácia zmluvy na derivát, ktorý bol určený ako zabezpečovací nástroj za účelom vzájomného zúčtovania s hlavnou protistranou, ak sú splnené nasledovné podmienky: (1) Novácia sa uskutočnila v dôsledku právnej úpravy; (2) Zúčtovacia protistrana sa stáva novou protistranou voči každej pôvodnej protistrane derivátového nástroja; (3) Zmeny v podmienkach derivátu sú možné len v takom rozsahu, v akom sú nevyhnutné pre nahradenie protistrany. Skupina neočakáva, že štandard bude mať významný vplyv na účtovnú závierku.

2.4. Zmena účtovných zásad

V roku 2013 Skupina neuskutočnila žiadnu významnú zmenu účtovných zásad. Zmena účtovných zásad uskutočnená v roku 2012 je opísaná nižšie.

(i) *Ocenenie budov, pozemkov a zariadení*

K 31. decembru 2012, v súlade s IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia, Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené (pozri účtovnú zásadu 2.12). Do roku 2011 vrátane, Skupina oceňovala budovy, pozemky a zariadenia obstarávacími cenami zníženými o oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty.

Z dôvodu precenenia majetku Skupiny na trhovú hodnotu bola k 31. decembru 2012 zaúčtovaná strata vo výške 59 911 tis. EUR a k nej prislúchajúca odložená daň vo výške 13 780 tis. EUR priamo do konsolidovaného výkazu súhrnného výsledku hospodárenia za rok 2012. Zároveň bola, ako časť ostatného súhrnného výsledku hospodárenia, zaúčtovaná rezerva z precenenia vo výške 82 657 tis. EUR a k nej prislúchajúci odložený daňový záväzok vo výške 16 530 tis. EUR. Celkový dopad na hodnotu vlastného imania Skupiny pred kurzovým rozdielom predstavoval 19 996 tis. EUR, pozri časť 3.3.

Vplyv zo zmeny účtovnej zásady uskutočnenej v roku 2012 je tiež vykázaný v bode 3.3 Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov.

2.5. Východiská pre konsolidáciu

(i) *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Spoločnosťou. Kontrola existuje, ak má Spoločnosť oprávnenie, priamo alebo nepriamo, riadiť finančné a prevádzkové hospodárenie nejakej spoločnosti s cieľom získania výhod z jej aktivít. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú v súčasnosti uplatniteľné alebo zameniteľné, sa berie do úvahy pri posudzovaní, či má Spoločnosť kontrolu nad inou spoločnosťou. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Spoločnosti v iných spoločnostiach na základe práva Spoločnosti kontrolovať tieto spoločnosti bez ohľadu na to, či v skutočnosti je kontrola uplatňovaná alebo nie. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

(ii) *Spoločne ovládané spoločnosti (joint ventures)*

Spoločne ovládané spoločnosti sú také, nad aktivitami ktorých má Skupina spoločnú kontrolu, založenú na zmluvnej dohode. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny na vykázaných ziskoch a stratách spoločne ovládaných spoločností podľa metódy vlastného imania odo dňa vzniku spoločnej kontroly do dňa, keď došlo k zániku spoločného ovládania spoločností. V prípade, že podiel Skupiny na stratách spoločne ovládanej spoločnosti prekročí hodnotu investície v spoločne ovládanej spoločnosti, vykáže sa nulová hodnota investície a Skupina nepokračuje vo vykazovaní podielu na stratách v spoločne ovládanej spoločnosti.

(iii) Transakcie eliminované pri konsolidácii

Vzájomné zostatky účtov a transakcie v rámci Skupiny, ako aj všetky nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny, sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované. Nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií so spoločne ovládanými spoločnosťami sú eliminované do výšky podielu Skupiny v týchto spoločnostiach. Nerealizované straty sú eliminované tým istým spôsobom ako nerealizované zisky, ale iba v prípade, keď nejde o zníženie hodnoty.

(iv) Metóda akvizície

Pri účtovaní o nákupe dcérskych spoločností je použitá metóda akvizície. Plnenie prevedené v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt, ktoré má k dátumu obstarania majetok prevezený nadobúdateľom, záväzky, ktoré vznikli nadobúdateľovi voči bývalým vlastníkom obstarávaného subjektu, a podiely na vlastnom imaní emitované nadobúdateľom. Náklady súvisiace s akvizíciou sú zaúčtované priamo do výsledku hospodárenia.

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

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 identifikovaného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť po prehodnotení (záporný goodwill) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

Nekontrolný podiel je ocenený pomerným podielom na identifikovanom čistom majetku obstarávaného subjektu.

(v) Daňový efekt zahrnutia kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové efekty, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností do účtovníctva 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 princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

(vii) Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2013 bolo zahrnutých 12 spoločností (2012: 8 spoločností). Všetky konsolidované spoločnosti zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2013. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 1.3 podľa vlastnickej hierarchie.

2.6. Cudzía mena**(i) Transakcie v cudzej mene**

Položky vykázané v účtovnej závierke každej spoločnosti v Skupine sú vyjadrené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí (funkčná mena).

Pri príprave individuálnej účtovnej závierky konsolidovaných spoločností, sú transakcie v inej než funkčnej mene individuálnej spoločnosti (cudzej mene) prepočítané výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia danej transakcie. Peňažný majetok a záväzky v cudzích menách sú prepočítané ku dňu, ku ktorému je účtovná závierka zostavená.

Kurzové rozdiely vyplývajúce z takýchto prepočtov sú vykázané vo výsledku hospodárenia. Nepeňažný majetok a záväzky v cudzích menách, ktoré sú ocenené obstarávacou cenou, sú prepočítané kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky v cudzích menách, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou, sú prepočítané kurzami platnými v dňoch, keď boli určené reálne hodnoty.

(ii) Účtovné závierky zahraničných podnikov

Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v tisícoch EUR, ktoré predstavujú menu vykazovania konsolidovanej účtovnej závierky.

Majetok a záväzky zahraničných podnikov, vrátane goodwillu a úprav na reálnu hodnotu vyplývajúcich z konsolidácie, sú prepočítané na eurá kurzom Európskej Centrálnej Banky platným v deň, ku ktorému je účtovná závierka zostavená. Výnosy a náklady zahraničných podnikov sú prepočítané na eurá priemerným kurzom za obdobie, okrem prípadov, kedy dochádza k významnej fluktuácii výmenného kurzu, v takýchto prípadoch je použitý kurz z dátumu uskutočnenia transakcie. Kurzové rozdiely, ktoré vznikli pri prepočte, sú vykázané priamo v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia.

2.7. Finančné nástroje

(i) Klasifikácia

Finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia sú tie, ktoré Skupina drží najmä na obchodovanie za účelom krátkodobého dosiahnutia zisku.

Investície držané do splatnosti sú nederivátové finančné aktíva s fixnými alebo stanoviteľnými platbami a fixnou splatnosťou, ktoré má účtovná jednotka úmysel a schopnosť držať až do splatnosti.

Úvery a pohľadávky predstavujú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými platbami, ktoré nie sú kótované na aktívnom trhu a nie sú klasifikované ako cenné papiere určené na predaj, držané do splatnosti alebo oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia.

Cenné papiere určené na predaj predstavujú nederivátový finančný majetok, ktorý nie je zaradený ako finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia, vklady v bankách a poskytnuté úvery alebo finančný majetok držaný do splatnosti.

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 jej aktivitách. Skupina nedrží ani nevýdáva finančné deriváty za účelom obchodovania.

(ii) Vykazovanie

Skupina vykazuje finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia a cenné papiere určené na predaj v deň realizácie obchodu.

Vklady v bankách a poskytnuté úvery sú účtované v deň, keď sú Skupinou nadobudnuté.

(iii) Oceňovanie

Finančné nástroje sú pri prvotnom vykázaní ocenené reálnou hodnotou. V prípade, že finančný nástroj nie je oceňovaný reálnou hodnotou cez hospodársky výsledok, toto ocenenie sa zvyší aj o náklady súvisiace s obstaraním alebo vydaním finančného nástroja.

Následne po prvotnom vykázaní je finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou, okrem úverov, pohľadávok a investícií držaných do splatností, ktoré sú oceňované v umorovanej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sú finančné záväzky ocenené v umorovanej hodnote. Pri oceňovaní umorovanou hodnotou je rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a nominálnou hodnotou vykazovaný vo výsledku hospodárenia počas doby trvania príslušného majetku alebo záväzku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

(iv) Princípy oceňovania reálnou hodnotou

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

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

Skupina stanovuje reálnu hodnotu použitím nasledovnej hierarchie:

- Úroveň 1:** Kótovaná trhová cena (neupravená) na aktívnom trhu pre identický nástroj.
- Úroveň 2:** Oceňovacie techniky založené na pozorovateľných vstupoch pozorovateľných priamo (t.j. ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien).
- Úroveň 3:** Oceňovacie techniky využívajúce významné vstupy nepozorovateľné na trhu.

(v) Zisky a straty pri následnom precenení

Zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú pre finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia vykazované vo výsledku hospodárenia.

Zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú pre cenné papiere určené na predaj oceňované v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia. Zmena reálnej hodnoty cenných papierov určených na predaj je odúčtovaná z ostatného súhrnného výsledku hospodárenia do výsledku hospodárenia v momente predaja. Úrokové výnosy a náklady pre cenné papiere určených na predaj sú vykazované vo výsledku hospodárenia s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

(vi) Odúčtovanie

Finančný majetok je odúčtovaný vtedy, keď Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré sú v tomto majetku obsiahnuté. Toto sa stane vtedy, keď sú tieto práva uplatnené, zaniknú alebo sa ich Skupina vzdá. Finančný záväzok je odúčtovaný v prípade, keď záväzok špecifikovaný v zmluve zanikne uplynutím času, je splnený alebo zrušený.

Majetok určený na predaj a majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia, ktorý je predaný, je odúčtovaný a príslušné pohľadávky voči kupujúcim na úhradu sú zaúčtované dňom, keď sa Skupina zaviazala majetok prediť.

Nástroje držané do splatnosti a úvery a preddavky sú odúčtované v deň, keď sú Skupinou predané.

2.8. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažných prostriedkov v pokladni a v bankách a krátkodobých vysoko likvidných investícií s pôvodnou dobou splatnosti tri mesiace a menej.

2.9. Zásoby

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizačnej hodnote podľa toho, ktorá je nižšia. Čistá realizačná hodnota je odhadovaná predajná cena v rámci bežného obchodovania, znížená o odhadované náklady na dokončenie a náklady na predaj. Úbytok zásob podobnej povahy je oceňovaný použitím váženého aritmetického priemeru.

Nakupované zásoby sú ocenené v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa cenu obstarania a ostatné priamo priraditeľné náklady súvisiace s obstaraním zásob a ich uložením v existujúcej lokalite a stave.

2.10. Započítavanie

Finančný majetok a záväzky sa vzájomne započítavajú a ich čistá hodnota je vykázaná v súvahe vtedy, keď má Skupina právne vymožiteľný nárok na vzájomný zápočet vykázaných hodnôt a keď existuje úmysel vysporiadať transakcie na základe ich čistého rozdielu.

2.11. Zníženie hodnoty (impairment)

Účtovná hodnota majetku Skupiny iného než zásob (pozri účtovnú zásadu 2.9) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.19) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto náznak, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie, zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej tento majetok patrí.

O znížení hodnoty majetku sa účtuje vždy vtedy, keď účtovná hodnota daného majetku alebo jeho jednotky generujúcej hotovosť, presiahne jeho návratnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

Návratná hodnota finančného majetku Skupiny držaného do splatnosti a pohľadávok vykazovaných v umorovanej hodnote je stanovená ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných pôvodnou

efektívnou úrokovou mierou (t.j. efektívna úroková miera vypočítaná pri prvotnom vykázaní tohto finančného majetku). Krátkodobé pohľadávky sa nediskontujú.

Návratná hodnota ostatného majetku je hodnota, ktorá je vyššia spomedzi jeho reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a úžitkovej hodnoty (angl. value in use). 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 do značnej miery samostatné peňažné toky, sa návratná hodnota určuje pre skupinu jednotiek generujúcich hotovosť, do ktorej tento majetok patrí.

Straty zo zníženia hodnoty týkajúce sa finančného majetku držaného do splatnosti alebo pohľadávok vykazovaných v umorovanej hodnote, sú zúčtované, ak nárast návratnej hodnoty môže byť objektívne pripísaný udalosti, ktorá nastala po znížení ich hodnoty v účtovníctve.

Strata zo zníženia hodnoty týkajúca sa investícií do majetkových účastí vykázaných ako určené na predaj sa nezruší alebo neznižuje cez výsledok hospodárenia. Ak sa reálna hodnota dlhového nástroja určeného na predaj zvýši a ak tento nárast môže byť objektívne pripísaný udalosti, ktorá nastala po znížení jeho hodnoty vykazanej vo výsledku hospodárenia, tak sa táto strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži. Toto zrušenie alebo zníženie je vykázané vo výsledku hospodárenia.

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

Pre ostatný majetok sa strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži, ak existuje náznak, 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.

2.12. Budovy, pozemky a zariadenie

(i) *Vlastný majetok*

Budovy, pozemky a zariadenia jednotlivých hotelov sú vykázané v reálnej hodnote k dátumu precenenia, znížené o následné oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty ktoré nastanú po dni precenenia. Precenenie je prehodnocované v pravidelných intervaloch tak, aby sa účtovná hodnota majetku významne neodlišovala od jeho reálnej hodnoty. Metóda a spôsob určenia reálnej hodnoty budov, pozemkov a zariadení je uvedená ďalej v účtovnej závierke (Pozri bod 3.3 Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov).

Pri precenení majetku smerom nahor oproti zostatkovej hodnote, ktorá by existovala ak by k preceneniu nedošlo, je prírastok z precenenia súčasťou ostatného súhrnného výsledku hospodárenia vykazovanom vo vlastnom imaní. V prípade že bol daný majetok už precenený smerom nadol do výkazu ziskov a strát, zvýšenie hodnoty majetku je vykázané vo výkaze ziskov a strát až do sumy predchádzajúceho precenenia smerom nadol.

Pri precenení majetku smerom nadol oproti zostatkovej hodnote ktorá by existovala keby k preceneniu nedošlo, účtuje sa zníženie ceny majetku do výkazu ziskov a strát. V prípade že bol daný majetok už precenený smerom nahor, je následné zníženie hodnoty majetku účtované oproti vlastnému kapitálu, do výšky kým nie je daná rezerva vyčerpaná. Odpisy majetku sa po precenení určujú z precenenej časti majetku a vykazujú sa ako náklad vo výkaze ziskov a strát.

Rozdiel medzi precenenou účtovnou hodnotou a daňovou hodnotou majetku vedie k povinnosti účtovať o odloženej dani. Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do ostatného výsledku hospodárenia je taktiež zohľadňovaná v ostatnom výsledku hospodárenia.

(ii) *Leasing*

Zmluvy o prenájme majetku, pri ktorých Skupina znáša podstatnú časť rizík a úžitkov vyplývajúcich z vlastníctva tohto majetku, sú klasifikované ako finančný leasing. Prenajatý majetok je vykázaný v hodnote, ktorá je nižšia z nasledujúcich hodnôt: z reálnej hodnoty alebo súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok na začiatku prenájmu, zníženej o oprávky (pozri nižšie) a zohľadňujúcej zníženie hodnoty majetku (pozri účtovnú zásadu 2.11).

(iii) Následné výdavky

Následné výdavky sú aktivované len vtedy, ak je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v príslušnej položke dlhodobého majetku a príslušné náklady je možné spoľahlivo merať. Všetky ostatné výdavky, vrátane bežnej údržby budov, pozemkov a zariadení, sú zúčtované do výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia.

(iv) Odpisy

Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti jednotlivých položiek budov, pozemkov a zariadení. Pozemky sa neodpisujú. Odhadované životnosti sú nasledovné:

<i>v rokoch</i>	<i>Životnosť</i>
Budovy	
Konštrukcie	40 - 170
Zabudované rozvody, okná, súčasti fasády a pod. (inžinierske siete, kúrenie a pod.)	40 - 50
Vybavenie nehnuteľností a ostatné časti (výtahy, hygienické zariadenia a pod.)	25 - 40
Zariadenia	5 - 12
Inventár a ostatné	5 - 10

Na základe znaleckých posudkov, vypracovaných pri každej akvizícii, aby odpisy zohľadňovali čo najreálnejšie opotrebovanie každého hotela, boli jednotlivé časti budov (komponenty) rozdelené do viacerých kategórií podľa dĺžky životnosti. Jednotlivé kategórie budov sú samostatne odpisované. Priemerná doba životnosti budov pre jednotlivé hotely, stanovená ako suma jednoročných odpisov jednotlivých kategórií / hodnota celej budovy jedného hotela, je 40 – 51 rokov.

Metódy odpisovania, odhadovaná životnosť a zostatková hodnota sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

(v) Kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky

Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré sa dajú priamo priradiť k obstaraniu, zhotoveniu alebo výrobe majetku spĺňajúceho kritériá, sú tie náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré by nevznikli, ak by neboli vynaložené výdavky na majetok spĺňajúci kritériá. Majetok spĺňajúci kritériá je majetok, ktorý si nevyhnutne vyžaduje významné časové obdobie na to, aby sa pripravil na zamýšľané použitie alebo na predaj. Tieto náklady sú kapitalizované po dobu kedy majetok spĺňa kritériá kapitalizácie.

2.13. Nehmotný majetok**(i) Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách**

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 identifikovaného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície.

Goodwill z nadobudnutia dcérskych spoločností je zahrnutý do nehmotného majetku a je každoročne preverovaný na zníženie jeho hodnoty. Zisky a straty z vyradenia určitej spoločnosti zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu, ktorý sa týka predanej spoločnosti.

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

Nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii je vykazovaný v reálnej hodnote ku dňu nadobudnutia, ak je tento nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných 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 životnosti je amortizovaný počas doby životnosti a vykazovaný v obstarávacích cenách znížených o opravy a straty zo zníženia hodnoty.

Goodwill z nadobudnutia pridružených spoločností a spoločne ovládaných spoločností je zahrnutý v investíciách do pridružených spoločností alebo spoločne ovládaných spoločností.

Uzavreté zmluvy predstavovali druh nehmotného majetku vykázaného pri akvizíciách hotelov v zmysle IFRS 3, z dôvodu prenájatých hotelových priestorov (izby a konferenčné priestory) zákazníkom na obdobie rokov 2012 až 2026.

(ii) *Softvér a ostatný nehmotný majetok*

Softvér a ostatný nehmotný majetok nadobudnutý Skupinou je vykázaný v obstarávacej cene po odpočítaní amortizácie (pozri nižšie) a strát zo zníženia jeho hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.11).

Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

(iii) *Amortizácia*

Amortizácia je účtovaná do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti nehmotného majetku od dátumu jeho určenia na používanie. Odhadované životnosti sú nasledovné:

<i>v rokoch</i>	<i>Životnosť</i>
Softvér	4
Ostatný nehmotný majetok	4 až 6

2.14. Rezervy

Skupina v súvahe zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná alebo zmluvná povinnosť ako dôsledok minulej udalosti a je pravdepodobné, že pri vysporiadaní tejto povinnosti dôjde k úbytku ekonomických úžitkov a tento úbytok je možné spoľahlivo odhadnúť.

(iv) *Krátkodobé zamestnanecké požitky*

Závazky vyplývajúce z krátkodobých zamestnaneckých požitkov sú vyjadrené na nediskontovanej báze a sú vykázané ako náklady v čase vykonania práce zamestnancami. V prípade, že Skupina má zákonnú alebo zmluvnú povinnosť ako dôsledok minulej práce vykonanej zamestnancami a výšku záväzku je možné spoľahlivo odhadnúť, vytvorí sa rezerva vo výške odhadovanej krátkodobej peňažnej odmeny alebo plánovaného podielu na zisku.

2.15. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky sú vykázané v umorovanej hodnote.

2.16. Tržby z poskytovania služieb

Skupina účtuje hlavne o tržbách z ubytovania a reštauračných zariadení, ktoré sa zúčtujú do výsledku hospodárenia po poskytnutí služby. Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tieto tržby sa zúčtujú po ich poskytnutí.

Tržby za poskytnuté služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

2.17. Úrokové a podobné výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady sú účtované vo výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia. Všetky náklady na úvery a pôžičky sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

2.18. Ostatné finančné náklady a výnosy

V rámci Ostatných finančných nákladov a výnosov Skupina vykazuje finančné náklady a výnosy, okrem úrokových a obdobných nákladov a výnosov, ktoré nie sú súčasťou prevádzkových nákladov a výnosov.

2.19. Odložená a splatná daň z príjmov

Daň z príjmov bežného účtovného obdobia sa skladá zo splatnej a odloženej dane.

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

Odložená daň je účtovaná s použitím súvahovej metódy a je vypočítaná zo všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnými hodnotami majetku a záväzkov stanovených pre účely finančného vykazovania a hodnotami, ktoré sa používajú pre daňové účely. Nasledovné dočasné rozdiely neboli zohľadnené: prvotné vykázanie majetku a záväzkov, ktoré neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk a rozdiely týkajúce sa investícií v dcérskych spoločnostiach, pre ktoré je pravdepodobné, že sa v dohľadnej budúcnosti nezrušia. Pri prvotnom vykázaní goodwillu sa nevykazujú žiadne dočasné rozdiely. Výška odloženej dane je založená na očakávanom spôsobe realizácie alebo zúčtovania účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, s použitím daňových sadzieb platných ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, resp. k tomuto dňu schválených.

Daň z príjmov sa účtuje priamo do výsledku hospodárenia okrem tej časti, ktorá sa týka položiek vykázaných priamo v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia. V takom prípade sa daň z príjmov účtuje v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia.

Odložená daňová pohľadávka a záväzok sú vzájomne započítané ak existuje právne vynútiteľné právo započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu.

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje iba do výšky pravdepodobných budúcich zdaniteľných ziskov, proti ktorým budú môcť byť nevyužité daňové straty a kredity započítané. Odložená daňová pohľadávka je znížená o hodnotu, pre ktorú je pravdepodobné, že príslušné daňové využitie nebude v budúcnosti realizovateľné.

Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do ostatného výsledku hospodárenia je taktiež zohľadňovaná v ostatnom výsledku hospodárenia alebo vlastnom imaní a nie vo výkaze ziskov a strát.

2.20. Splátky operatívneho a finančného leasingu

Splátky operatívneho leasingu sú vykázané vo výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas doby prenájmu.

Mínimálne leasingové splátky finančného leasingu sú rozdelené na úroky a splátku istiny. Úroky sú alokované pre každé obdobie počas doby trvania leasingu tak, aby vyjadřili konštantnú úrokovú sadzbu za obdobie aplikovanú na neuhradenú časť istiny.

2.21. Dividendy

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

2.22. Vykazovanie podľa segmentov

Prevádzkové segmenty sú časti Skupiny, ktoré sú schopné generovať výnosy a náklady, o ktorých sú k dispozícii finančné informácie, ktoré pravidelne vyhodnocujú osoby s rozhodovacou kompetenciou pri rozhodovaní o rozdelení zdrojov a pri určovaní výkonnosti. Vedenie sleduje a za jednotlivé segmenty považuje jednotlivé hotely, ktoré sú vo vlastníctve Skupiny.

V geografickom členení sú majetok a výnosy prezentované podľa geografickej lokality.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje použitie určitých zásadných účtovných odhadov. Takisto si vyžaduje, aby manažment v procese aplikácie účtovných zásad spoločnosti použil svoj úsudok. Tieto účtovné odhady budú preto zákonite iba zriedka 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. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tom období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

3.1. Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia celkovej ceny obstarania pre jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov.

Analýza ocenenia je založená na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na očakávaniach manažmentu ohľadom vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré v tom čase existovali.

Výsledky analýzy ocenenia sú použité tiež pre určenie doby odpisovania a amortizácie hodnôt priradených k špecifickým položkám nehmotného a dlhodobého hmotného majetku, ak nie je pre špecifické položky spracovaný iný znalecký posudok pre určenie doby životnosti.

Detaily podnikových kombinácií uskutočnených Skupinou v rokoch 2013 a 2012 sú uvedené nižšie:

(i) Hotel InterContinental

Dňa 9. decembra 2013 Skupina ako 90 %-ný partner vstúpila do investície so spoločnosťou zo skupiny Westmont Hospitality ako 10 %-ným partnerom, a to založením novej spoločnosti Inter Prague S.á r.l., ktorá s účinnosťou od 20. decembra 2013 ako kupujúci nadobudla 100 %-ný obchodný podiel v spoločnosti Westbury Investments S.á r.l. Luxembourg. Transakciou Skupina nadobudla 90%-ný podiel na vlastníckom práve k päťhviezdičkovému hotelu InterContinental Prague v rámci medzinárodnej hotelovej siete InterContinental Hotels Group, nachádzajúcom sa na ulici Pařížská 30, 110 00 Praha, Česká republika.

Hodnota 100 % predmetu transakcie bola 115 000 tis. EUR. Súčasťou transakcie bolo prevzatie existujúceho úveru vo výške 75 000 tis. EUR. V súvislosti s transakciou a so zaplatením kúpnej ceny Skupina čerpala úver vo výške 39 800 tis. EUR. Hodnota obstaraného majetku a záväzkov pri zaradení do účtovníctva bola stanovená Skupinou za spolupráce profesionálnych poradcov. Najvýznamnejšie podklady pre určenie hodnoty poskytnuté externej poradenskej spoločnosti predstavovali IFRS výsledky hotela za roky 2011-2012, detailne zoznamy a pôdorysy majetku, výstupy z technickej preverky majetku vykonanej počas procesu akvizície a business plán na roky 2014 – 2018 pripravený manažmentom Skupiny.

Hodnota pozemkov CGU bola stanovená a prepočítaná na základe trhových cien. Pri stanovení hodnoty pozemkov externý poradca vychádzal z cenových máp danej lokality v Prahe a určil cenu pozemku na 52,2 tis. CZK na meter štvorcový. Hodnota nehnuteľného a hnutelného majetku CGU bola stanovená na základe reprodukčných obstarávacích cien. Pri stanovení reprodukčných obstarávacích cien poradca vychádzal z ceny/súčasných nákladov na obstaranie/vytvorenie podobných nových aktív upravených o amortizáciu na základe odhadovanej životnosti aktív a to nasledovne:

<i>v rokoch</i>	<i>Životnosť</i>
Hlavná hotelová budova	45
Podzemne parkovisko a ostatne stavebné časti	20
Nábytok a vybavenie hotela	10

V súvislosti s touto kúpou bol vykázaný goodwill vo výške 13 820 tis. EUR vo výkaze finančnej pozície k 31. decembru 2013. Súčasťou transakcie bolo postúpenie franchise zmluvy na značku InterContinental, ktorú vlastní

spoločnosť InterContinental Hotels Group. Zároveň v deň transakcie Skupina podpísala zmluvu so spoločnosťou zo skupiny Westmont Hospitality na prevádzkovanie hotela.

(ii) Úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z podnikových kombinácií v roku 2013

	Hotel InterContinental Praha
<i>tis. EUR</i>	
<u>Majetok</u>	
Budovy, pozemky a zariadenie	6 918
<u>Závazky</u>	
Odložený daňový záväzok	(1 314)
Celkový čistý vplyv na výkazy finančnej pozície	5 604

(iii) ZION SPA

Dňa 16. januára 2012 došlo k akvizícii 100% podielu v spoločnosti ZION SPA, s.r.o., ktorá je poskytovateľom wellness služieb v hoteloch vlastnených Skupinou v Slovenskej republike. Obstarávacia cena spoločnosti bola 0 tis. EUR. Spoločnosť ku dňu obstarania mala záporné vlastné imanie vo výške 97 tis. EUR. Reálna hodnota kúpenej spoločnosti sa významne nelíšila od účtovej hodnoty.

V súvislosti s touto kúpou bol k dátumu akvizície vykázaný goodwill vo výške 97 tis. EUR. K dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky prebehlo testovanie na zníženie hodnoty a goodwill bol v plnej výške odpísaný do výsledku hospodárenia. Vid' bod 3.2 (i).

(iv) EBITDA pohľadávka z kúpy hotela Crowne Plaza Bratislava

Dňa 28. apríla 2010 Skupina kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávacia cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 845 tis. EUR. V prípade, že spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v troch po sebe idúcich obdobiach (2011 až 2013) nedosiahne kumulované hodnoty EBITDA vo výške 7 000 tis. EUR, tak sa pôvodný majiteľ zaviazal, že bude kúpna cena dodatočne znížená o čiastku 8 300 tis. EUR. Reálna hodnota tejto podmienenej pohľadávky (ďalej označená aj ako 'EBITDA pohľadávka') bola k dátumu akvizície vyčíslená na 2 036 tis. EUR a táto čiastka a súvisiaci odložený daňový záväzok vo výške 387 tis. EUR boli vykázané samostatne v konsolidovanom výkaze finančnej pozície. V roku 2011 prišlo k preценeniu tejto pohľadávky na základe zmeny pravdepodobnosti jej uplatnenia na 100%. K 31. decembru 2011 Skupina vykázala EBITDA pohľadávku v súčasnej hodnote 7 424 tis. EUR. K 31. decembru 2012 sa zvýšila súčasná hodnota tejto pohľadávky na 7 781 tis. EUR. Dodatočne k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR. K 31. decembru 2013 sa súčasná hodnota tejto pohľadávky zvýšila na 8 155 tis. EUR a bola vykázaná ako krátkodobá, pretože očakávaná splatnosť tejto pohľadávky je 30. júna 2014. Pre viac informácií vid' bod 22. Ostatné pohľadávky.

3.2. Testovanie na zníženie hodnoty

(i) Goodwill a testovanie na zníženie hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu vykazaného pri podnikovej kombinácii. Skupina testuje na zníženie hodnoty aj ostatný nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti a podnikové jednotky, kde bola identifikovaná potreba takéhoto testovania. 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 je určené posúdením návratnej hodnoty CGU, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, 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. Úžitková hodnota bola odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Diskontné sadzby použité pri odhadovaní peňažných tokov boli vypočítané ako vážený aritmetický priemer nákladov kapitálu CGU.

Popis testovania pre zníženie hodnoty goodwillu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka je uvedený nižšie.

Inter Prague S.à r.l

V súvislosti s nadobudnutím 90%-neho podielu na vlastníckom práve k päťhviezdičkovému hotelu InterContinental Prague, Skupina vykázala goodwill pre CGU k 31. decembru 2013 vo výške 13 820 tis. EUR.

Hodnota obstaraného majetku a záväzkov a teda aj príslušného goodwillu bola stanovená Skupinou za spolupráce profesionálnych poradcov. Transakcia a teda aj výpočet goodwillu boli uskutočnené k 20. decembru 2013. Skupina k 31. decembru 2013 uskutočnila testovanie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri akvizícii spoločnosti Inter Prague S.à r.l. Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli vyhodnotené manažmentom očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na českom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 2,5% a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 8,57%.

Pretože zostatková hodnota CGU v roku 2013 nepresahovala jej návratnú hodnotu nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by projektované čisté peňažné toky boli znížené o 10% oproti odhadu manažmentu, zníženie hodnoty by predstavovalo 13 501 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10% oproti odhadu manažmentu t.j. jej výsledná hodnota by bola 9,42%, zníženie hodnoty goodwillu a následne aj majetku by v úhrne predstavovalo 16 180 tis. EUR. O tieto hodnoty by sa zároveň následne navýšila konsolidovaná strata Skupiny.

Hotel Kadashevskaya, LLC

V roku 2013 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri akvizícii spoločnosti Hotel Kadashevskaya, LLC.

Zostatková cena goodwillu alokovaná pre CGU bola k 31. decembru 2013 952 tis. EUR. Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli vyhodnotené manažmentom očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na ruskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 2,5 % a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 13,3 %.

Pretože zostatková hodnota CGU nepresahovala jej návratnú hodnotu nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty, a to ani v prípadoch ak by došlo ku zníženiu čistých peňažných tokov o 10 % oproti odhadu manažmentu alebo ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10%, t.j. by bola na úrovni 14,6 %.

V roku 2012 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri akvizícii spoločnosti Hotel Kadashevskaya, LLC v hodnote 952 tis. EUR.

Zostatková cena goodwillu alokovaná pre CGU predstavovala 952 tis. EUR. Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli manažmentom vyhodnotené očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na ruskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 3,2 % a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 10,4 %.

Pretože zostatková hodnota CGU v roku 2012 nepresahovala jej návratnú hodnotu nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty, a to ani v prípadoch ak by došlo ku zníženiu čistých peňažných tokov o 10 % oproti odhadu manažmentu alebo ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10%, t.j. by bola na úrovni 11,4 %.

ZION SPA, s.r.o.

Vzhľadom k výške hodnoty investície v spoločnosti ZION SPA, s.r.o. a finančnému výsledku ktorú spoločnosť vykázala v roku 2012, bola hodnota goodwillu odpísaná v priebehu roka 2012.

(ii) Testovanie zníženia hodnoty majetku

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ročná účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty majetku vykázaného pri podnikovej kombinácii. V roku 2013 prebehli nasledujúce testovanie na zníženie hodnoty majetku. Skupina vyhodnocovala dôvody a následne uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku k 31. decembru 2013:

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

V roku 2013 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia vykázaná EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013) v euro hodnotách (mena v ktorej Skupina pripravuje výkazy), než predpokladal manažment pri precenení majetku ktoré bolo uskutočnené manažmentom k 31. decembru 2012.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Hotel Baltshug Kempinski Moskva). Účtovná hodnota majetku bola stanovená v roku 2012 vedením Skupiny za spolupráce s externou spoločnosťou ako je uvedené v bode 3.3 tejto závierky a následne znížená o odpisy roku 2013 a zvýšená o novo obstaraný majetok v roku 2013. Prístup manažmentu pri stanovení návratnej hodnoty CGU vychádzal z historických skúseností na moskovskom hotelovom trhu, zohľadnení oslabenia kurzu ruského rubla voči euru za sledované obdobie ako aj efektu prebiehajúcej renovácie. Manažment pred ďalšie napredovanie hotela vníma ako kľúčové ukončenie projektu renovácie, ktoré je naplánované v roku 2014. Celkovo od investície, v objeme približne 30 000 tis. EUR, manažment očakáva návrat k prevádzkovej výkonnosti a efektívitě hotela z obdobia pred vypuknutím ekonomickej krízy v roku 2008.

Na základe uvedeného nebola identifikovaná strata zo zníženia hodnoty.

Hotel Crowne Plaza Bratislava

V roku 2013 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013), než predpokladal manažment pri akvizícii spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Hotel Crowne Plaza Bratislava). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli manažmentom vyhodnotené očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na slovenskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií, a taktiež z podpísania franchise kontraktu ktorý od 1. apríla 2014 nahrádza doterajší management kontrakt s InterContinental Hotels Group. Skupina verí že na základe franchise kontraktu získa pozitívne synergie v rámci Skupiny a tieto boli zahrnuté v podnikateľskom pláne. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto obdobia bola stanovená vo výške 2,5% a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 8,5%.

Pretože zostatková hodnota CGU v roku 2013 sa významne nelíšila od jej návratnej hodnoty, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty.

Ak by projektované čisté peňažné toky boli znížené o 10% oproti odhadu manažmentu, zníženie hodnoty by predstavovalo 3 151 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10% oproti odhadu manažmentu t.j. jej výsledná hodnota by bola 9,35%, zníženie hodnoty by predstavovalo 3 736 tis. EUR. O tieto hodnoty by sa zároveň následne navýšila konsolidovaná strata Skupiny.

Grand Hotel Kempinski High Tatras

V roku 2013 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013), než predpokladal manažment pri akvizícii tejto spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU viď bod 4. Informácie o segmentoch, Grand Hotel Kempinski High Tatras). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovým predpokladom, ktorý bol zároveň najcitlivejším faktorom pri stanovení návratnej hodnoty, boli vyhodnotené manažmentom očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na slovenskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 2,5% a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 8,5%.

Pretože zostatková hodnota CGU sa významne nelíšila od jej návratnej hodnoty, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by projektované čisté peňažné toky boli znížené o 10% oproti odhadu manažmentu, zníženie hodnoty by predstavovalo 2 589 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10% oproti odhadu manažmentu t.j. jej výsledná hodnota by bola 9,35%, zníženie hodnoty by predstavovalo 3 076 tis. EUR. O tieto hodnoty by sa zároveň následne navýšila konsolidovaná strata Skupiny.

Kempinski Hotel River Park Bratislava

V roku 2013 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013), než predpokladal manažment pri akvizícii tejto spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU viď bod 4. Informácie o segmentoch, Kempinski Hotel River Park Bratislava). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená ako priemer hodnôt porovnateľných transakcií hotelov. Tieto transakcie boli upravené o koeficienty zohľadňujúce počet izieb, polohu, úroveň hotela a taktiež obdobie uskutočnenia jednotlivých transakcií (obdobie pred krízou/počas krízy), tak aby čo najvernejšie odrážali hodnotu hotela. Diskontná sadzba bola 8,5%.

Pretože zostatková hodnota CGU nepresahovala jej návratnú hodnotu, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by priemer hodnôt porovnateľných transakcií hotelov bol znížený o 10% oproti analýze manažmentu, zníženie hodnoty by predstavovalo 4 901 tis. EUR. O túto hodnotu by sa zároveň následne navýšila konsolidovaná strata Skupiny.

K 31. decembru 2012 bol hmotný majetok spoločnosti precenený na reálnu hodnotu, z tohto dôvodu nebol tento majetok testovaný na zníženie hodnoty k tomuto dátumu.

3.3. Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov

V roku 2012 Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené.

K 31. decembru 2013 manažment Skupiny zhodnotil, že sa v priebehu roka 2013 významne nezmenili najdôležitejšie parametre a predpoklady použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku k 31. decembru 2012 a tak v súlade s IAS 16 nebolo potrebné pristúpiť k novému preceneniu majetku na reálnu hodnotu k 31. decembru 2013.

Vplyv zo zmeny účtovnej zásady uskutočnenej v roku 2012 na výkaz finančnej pozície je vykázaný v nasledujúcej tabuľke:

<i>v tis. EUR</i>	Budovy, pozemky a zariadenie	Odložená daňová pohľadávka/ (záväzok)	Vlastné imanie
Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy obstarávacích cien	275 477	(31 620)	380 254
Vplyv zmeny účtovných zásad počas roku 2012 (a+b):	22 700	(2 742)	19 958
a) Vplyv zmeny účtovných zásad bez kurzových rozdielov	22 746	(2 750)	19 996
<i>Precenenie do výsledku hospodárenia</i>	<i>(59 911)</i>	<i>13 780</i>	<i>(46 131)</i>
<i>Precenenie do vlastného imania</i>	<i>82 657</i>	<i>(16 530)</i>	<i>66 127</i>
b) Kurzový rozdiel	(46)	8	(38)
Nová hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy trhovej hodnoty	298 177	(34 362)	400 212

Vplyv precenenia podľa jednotlivých preceňovaných hotelov je vykázaný v nasledujúcej tabuľke:

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Kempinski Hotel River Park Bratislava	Grand Hotel Kempinski High Tatras	Hotel Crowne Plaza Bratislava	Celkom
Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy obstarávacích cien	126 243	61 567	32 105	55 539	275 454
Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy trhovej hodnoty na základe posudkov HVS	208 900	41 500	20 100	27 700	298 200
Precenenie do vlastného imania	82 657				82 657
Precenenie do výsledku hospodárenia		(20 067)	(12 005)	(27 839)	(59 911)
Odložená daň do vlastného imania	(16 530)				(16 530)
Odložená daň do výsledku hospodárenia		4 616	2 761	6 403	13 780

Hodnota majetku k 31. decembru 2012 podľa jednotlivých preceňovaných hotelov v tabuľke vyššie zahŕňa aj hmotný aj nehmotný majetok.

Precenenie majetku bolo uskutočnené manažmentom Skupiny za asistencie externého experta spoločnosti HVS – London Office, ktorý ocenil majetok hotelov ako nezávislý expert podľa Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). HVS použilo techniku oceňovania príjmový prístup “Income capitalization approach” a trhový prístup „Sales comparison approach“ pri všetkých oceňovaných hoteloch.

Zamestnanci HVS v rámci svojej práce na ocenení hotelov absolvovali osobné návštevy jednotlivých hotelov, prehliadky majetku a stretnutia s manažmentom hotelov ako aj manažmentom celej Skupiny. Kľúčové informácie pre HVS obsahovali historické prevádzkové výsledky, pôdorysy majetku ako aj porovnateľné tržby z oblasti trhu, stretnutia s predstaviteľmi konkurenčných hotelov a osobami pracujúcimi v hotelovom obore v rámci daného trhu.

Precenenie bolo uskutočnené k 31. decembru 2012 a týka sa majetku nasledovných hotelov:

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

Hotel Baltshug Kempinski v súčasnosti prebieha zásadnou renováciou v celkovej odhadovanej hodnote 30 miliónov EUR ktorej ukončenie sa predpokladá ku koncu roka 2014. Manažment Skupiny je názoru, že po ukončení rekonštrukcie si hotel Baltshug Kempinski upevní pozíciu medzi lídrami na trhu moskovských luxusných hotelov a dosiahne nárast obsadenosti hotela, cien a tržieb.

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku po ukončení rekonštrukcie bola stanovená spoločnosťou HVS k 1. januáru 2015 na hodnotu 253 000 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

Diskontná sadzba	10,4%
Equity yield rate	13%
Terminal capitalization rate po 10 roku	7,0%
Stabilizovaná miera inflačného rastu	5,0%

Na stanovenie reálnej hodnoty k 31. decembru 2012, manažment Skupiny odpočítal od HVS stanovenej hodnoty predpokladané náklady na dokončenie rekonštrukcie, prirátal plánované čisté príjmy v rokoch 2013 a 2014 a diskontoval hodnotu použitím diskontného faktoru 10,4% a miery rastu 3,2%. Celková reálna hodnota hotela Kempinski Baltschug bola určená v sume 208 900 tis. EUR k 31. decembru 2012.

Kempinski Hotel River Park Bratislava

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 41 500 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

Diskontná sadzba	10,8%
Equity yield rate	15%
Terminal capitalization rate po 10 roku	7,0%
Stabilizovaná miera inflačného rastu	2,5%

Grand Hotel Kempinski High Tatras

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 20 100 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

Diskontná sadzba	11,3%
Equity yield rate	15%
Terminal capitalization rate po 10 roku	7,0%
Stabilizovaná miera inflačného rastu	2,5%

Hotel Crowne Plaza Bratislava

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 27 700 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

Diskontná sadzba na hotel	10,7%
Diskontná sadzba na retail cast	8,5%
Equity yield rate	15%
Terminal capitalization rate po 10 roku	7,0%
Stabilizovaná miera inflačného rastu	2,5%

Analýza senzitivity

Keďže stanovenie reálnej hodnoty majetku hotelov, ich vybavenia a pozemkov je vo veľkej miere závislé na naplnení predpokladaných budúcich peňažných tokov ako aj situácie na jednotlivých trhoch na ktorých hotely pôsobia, existuje neistota pri stanovení reálnej hodnoty. Vplyv zmeny použitých diskontných sadzieb a peňažných tokov o 10% oproti odhadu manažmentu, by mal nasledovný vplyv na majetok a na vlastné imanie skupiny k 31. decembru 2012:

<i>v tis. EUR</i>	Reálna hodnota majetku	Vplyv zmeny na hodnotu majetku		Vplyv zmeny na vlastné imanie*	
		10%	-10%	10%	-10%
<u>Zmena diskontnej sadzby o +/- 10%</u>					
Hotel Baltshug Kempinski Moskva	208 900	(30 110)	40 447	(24 088)	32 357
Kempinski Hotel River Park Bratislava	41 500	(3 083)	3 366	(2 374)	2 592
Grand Hotel Kempinski High Tatras	20 100	(1 563)	1 751	(1 203)	1 348
Hotel Crowne Plaza Bratislava	27 700	(1 928)	2 039	(1 484)	1 570
<u>Zmena peňažných tokov o +/- 10%</u>					
Hotel Baltshug Kempinski Moskva	208 900	22 768	(22 767)	17 531	(17 531)
Kempinski Hotel River Park Bratislava	41 500	4 133	(4 164)	3 183	(3 206)
Grand Hotel Kempinski High Tatras	20 100	2 021	(2 001)	1 556	(1 541)
Hotel Crowne Plaza Bratislava	27 700	2 731	(2 802)	2 103	(2 158)

* Vplyv zmeny na vlastné imanie zahŕňa aj vplyv zmeny hodnoty na odloženú daň

3.4. Zánik podmieneného majetku a podmienených záväzkov z roku 2011

Dňa 30. decembra 2011 Skupina uzavrela 3 zmluvy so spoločnosťou Berkshire BLUE CHIP, a.s., ktorých predmetom bol nájom ubytovacích kapacít a konferenčných miestností. Zmluvy sa týkali jednotlivých hotelov v portfóliu Skupiny:

1. Grand Hotel Kempinski High Tatras; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 750 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú;
2. Hotel Crowne Plaza v Bratislave; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 1 250 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú; a
3. Hotel Kempinski Hotel River Park Bratislava; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 2 800 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na obdobie 15 rokov (od roku 2012 do 2026).

Ku dňu 26. novembra 2012, Skupina ukončila všetky 3 zmluvy s Berkshire BLUE CHIP, a.s. z dôvodu neplnenia predmetu zmlúv. V rámci neplnenia a následného ukončenia zmlúv Skupina zinkasovala zmluvnú pokutu 3 300 tis. EUR (viď bod 6. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy).

3.5. Finančné nástroje v reálnej hodnote

Skupina vykazuje tento finančný majetok a záväzky v reálnej hodnote (v tis. EUR):

k 31. decembru 2013	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Ostatný finančný majetok	5 175	-	-
Ostatné pohľadávky	-	-	8 155
Ostatné finančné záväzky	-	3 388	-
k 31. decembru 2012	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Ostatný finančný majetok	16 735	-	-
Ostatné pohľadávky	-	-	7 781

Ak by sa reálna hodnota líšila o 10 % od hodnôt odhadnutých manažmentom, čistá zostatková hodnota finančných nástrojov v úrovni 3 by bola o 816 tis. EUR vyššia alebo nižšia než ako je vykázaná k 31. decembru 2013 (2012: o 778 tis. EUR).

4. Informácie o segmentoch**Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013**

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Hotel Crowne Plaza Bratislava	Hotel Kadashevskaya Moskva	Kempinski Hotel River Park Bratislava	Grand Hotel Kempinski High Tatras	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Celkom
Tržby z ubytovania	11 240	3 345	1 695	4 638	2 858	-	(12)	23 764
Tržby zo stravovania	7 759	1 716	1 079	2 847	2 194	-	(17)	15 578
Ostatné hotelové tržby	2 465	802	34	1 758	1 231	2 239	(2 276)	6 253
Celkom hotelové tržby externé	21 462	5 794	2 807	8 486	5 819	1 227	-	45 595
Celkom hotelové tržby interné	2	69	1	757	464	1 012	(2 305)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	32	13	3	11	11	40	-	110
Spotreba materiálu a tovarov	(3 539)	(678)	(492)	(1 703)	(1 153)	(298)	-	(7 863)
Nakupované služby	(2 911)	(1 333)	(385)	(1 517)	(1 593)	(886)	83	(8 542)
Osobné náklady	(7 653)	(2 368)	(442)	(2 946)	(1 631)	(1 113)	-	(16 153)
Ostatné prevádzkové náklady	(2 543)	(1 284)	(1 456)	(2 393)	(1 496)	(1 450)	2 222	(8 400)
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	(271)	(83)	(38)	(103)	(52)	(624)	-	(1 171)
Odpis a amortizácia	(6 700)	(536)	(2)	(1 626)	(669)	(42)	-	(9 575)
Tvorba opravných položiek	(47)	(115)	(17)	(53)	-	(42)	-	(274)
Úrokové výnosy/(náklady)	(161)	(1 232)	35	-	(1 922)	9 444	-	6 164
Daň z príjmu	365	(52)	(4)	(715)	(54)	(913)	-	(1 373)
Zisk/(strata) segmentu	(1 964)	(1 805)	10	(1 802)	(2 276)	6 355	-	(1 482)

Uvedený konsolidovaný výkaz ziskov a strát za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013 podľa jednotlivých segmentov Skupiny neobsahuje náklady a výnosy hotela InterContinental Praha. Tento segment bol obstaraný Skupinou 20. decembra 2013 a jeho náklady a výnosy do konca roku 2013 sú pre Skupinu nevýznamné.

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

**Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012**

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Hotel Crowne Plaza Bratislava	Hotel Kadashevskaya Moskva	Kempinski Hotel River Park Bratislava	Grand Hotel Kempinski High Tatras	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Celkom
Tržby z ubytovania	13 048	3 068	1 645	4 275	2 515	-	(14)	24 537
Tržby zo stravovania	7 366	1 760	1 068	2 652	2 040	-	(14)	14 872
Ostatné hotelové tržby	2 190	965	30	1 222	1 217	1 503	(819)	6 308
Celkom hotelové tržby externé	22 604	5 714	2 735	8 115	5 396	1 153	-	45 717
Celkom hotelové tržby interné	-	79	8	34	376	350	(847)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	87	1 542	-	-	860	1 295	(339)	3 445
Spotreba materiálu a tovarov	(4 606)	(664)	(506)	(1 617)	(1 035)	(187)	-	(8 615)
Nakupované služby	(2 892)	(1 477)	(315)	(1 673)	(1 760)	(1 141)	408	(8 850)
Osobné náklady	(7 780)	(2 251)	(533)	(2 798)	(1 511)	(1 125)	8	(15 990)
Ostatné prevádzkové náklady	(2 808)	(1 051)	(1 142)	(1 532)	(1 397)	(843)	770	(8 003)
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	(340)	(81)	(42)	(85)	(45)	2 292	-	1 699
Odpis a amortizácia	(5 113)	(1 410)	(2)	(4 528)	(1 274)	(42)	-	(12 369)
Tvorba opravných položiek	53	1	-	(30)	(32)	-	-	(8)
Znehodnotenie goodwillu	-	-	-	-	-	(97)	-	(97)
Zisk/(strata) z precenenie majetku	-	(27 839)	-	(20 067)	(12 005)	-	-	(59 911)
Úrokové výnosy/(náklady)	309	(1 107)	21	-	(1 939)	9 810	-	7 094
Daň z príjmu	(39)	5 010	(46)	4 463	3 003	(1 239)	-	11 152
Zisk/(strata) segmentu	(525)	(23 534)	178	(19 718)	(11 363)	10 226	-	(44 736)

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

**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2013**

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Hotel Crowne Plaza Bratislava	Hotel Kadashevskaya Moskva	Kempinski Hotel River Park Bratislava	Grand Hotel Kempinski High Tatra	Hotel InterContine ntal Praha	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Celkom
Budovy, pozemky a zariadenie	186 881	27 208	5	39 924	19 523	116 312	188	-	390 041
Goodwill a nehmotný majetok	-	2	954	33	29	13 847	11	-	14 876
Zásoby	956	48	57	269	343	228	31	-	1 932
Pohľadávky z obchodného styku	2 619	593	15	390	525	1 169	369	(364)	5 316
Termínované vklady v bankách	-	-	234	-	-	-	-	-	234
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	-	269 395	(120 919)	148 476
Ostatný finančný majetok	-	-	-	1 050	-	222	4 125	-	5 397
Odložená daňová pohľadávka	-	-	178	2 539	3 078	-	-	-	5 795
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	39	26	-	-	-	-	539	-	604
Ostatné pohľadávky	130	46	413	181	225	108	15 736	-	16 839
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	709	614	361	771	1 754	753	1 416	-	6 378
Majetok celkom	191 334	28 537	2 217	45 157	25 477	132 639	291 810	(121 283)	595 888
Prijaté úvery a pôžičky	1 103	26 700	-	-	40 513	89 319	113 742	(120 919)	150 458
Ostatné finančné záväzky	-	-	-	-	-	-	3 388	-	3 388
Záväzky z obchodného styku	2 073	489	72	874	1 328	972	1 233	(364)	6 677
Odložený daňový záväzok	33 622	2 269	-	-	-	11 888	-	-	47 779
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	-	-	-	102	-	102
Ostatné záväzky	702	355	32	588	320	1 427	477	-	3 901
Záväzky celkom	37 500	29 813	104	1 462	42 161	103 606	118 942	(121 283)	212 305

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

**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2012**

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Hotel Crowne Plaza Bratislava	Hotel Kadashevskaya Moskva	Kempinski Hotel River Park Bratislava	Grand Hotel Kempinski High Tatra	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Celkom
Budovy, pozemky a zariadenie	208 900	27 696	4	41 434	20 059	84	-	298 177
Goodwill a nehmotný majetok	-	4	955	66	50	12	-	1 087
Zásoby	1 091	50	50	326	384	22	-	1 923
Pohľadávky z obchodného styku	3 791	729	39	625	292	852	(531)	5 797
Termínované vklady v bankách	-	-	414	-	-	-	-	414
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	162 579	(25 618)	136 961
Ostatný finančný majetok	-	-	-	-	-	16 735	-	16 735
Odložená daňová pohľadávka	-	-	204	3 429	3 130	-	-	6 763
Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu	79	26	-	-	-	4	-	109
Ostatné pohľadávky	208	78	461	207	217	9 040	-	10 211
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 243	588	223	928	1 477	3 482	-	8 941
Majetok celkom	216 312	29 171	2 350	47 015	25 609	192 810	(26 149)	487 118
Prijaté úvery a pôžičky	-	25 305	-	-	38 655	5	(25 618)	38 347
Závazky z obchodného styku	1 798	776	56	891	1 140	975	(531)	5 105
Odložený daňový záväzok	38 908	2 217	-	-	-	-	-	41 125
Závazky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	-	-	132	-	132
Rezervy	59	74	1	56	20	32	-	242
Ostatné záväzky	597	270	44	370	200	474	-	1 955
Závazky celkom	41 362	28 642	101	1 317	40 015	1 618	(26 149)	86 906

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

Informácie o geografických oblastiach (majetok)

v tis. EUR

	Ruská federácia		Česká republika		Slovensko		Celkom	
	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Goodwill a nehmotný majetok	954	955	13 847	-	75	132	14 876	1 087
Budovy, pozemky a zariadenie	186 886	208 904	116 312	-	86 843	89 273	390 041	298 177
Odložená daňová pohľadávka	178	204	-	-	5 617	6 559	5 795	6 763
Celkom	188 018	210 063	130 159	-	92 535	95 964	410 712	306 027

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

v tis. EUR

	Slovensko	Ruská federácia	Nemecko	Spojené štáty americké	Európa - ostatné krajiny	Ázia - ostatné krajiny	Ostatné	Celkom
Tržby z hotelových služieb	10 192	9 069	5 526	2 411	14 976	2 278	1 143	45 595
Tržby z ubytovania	3 074	4 904	3 317	1 365	9 007	1 432	665	23 764
Tržby zo stravovania	4 049	3 260	1 744	790	4 711	654	370	15 578
Ostatné hotelové tržby	3 069	905	465	256	1 258	192	108	6 253
Ostatné prevádzkové výnosy	75	35	-	-	-	-	-	110
Výnosy celkom	10 267	9 104	5 526	2 411	14 976	2 278	1 143	45 705

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

v tis. EUR

	Ruská federácia	Slovensko	Nemecko	Európa - ostatné krajiny	Ázia - ostatné krajiny	Ostatné	Celkom
Tržby z hotelových služieb	19 633	8 890	2 987	9 888	2 328	1 991	45 717
Tržby z ubytovania	11 413	2 340	1 993	6 357	1 122	1 312	24 537
Tržby zo stravovania	6 410	3 304	766	2 738	1 146	508	14 872
Ostatné hotelové tržby	1 810	3 246	228	793	60	171	6 308
Ostatné prevádzkové výnosy	87	511	-	2 847	-	-	3 445
Výnosy celkom	19 720	9 401	2 987	12 735	2 328	1 991	49 162

Informácie o hlavnom zákazníkovi

Skupina nemá žiadne transakcie voči jednému zákazníkovi, ktoré by presahovali 10% jej výnosov.

Dodatočné informácie k segmentom

Náklady a výnosy v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sú u novo nakúpených spoločností uvedené od dátumu akvizície, t.j. pre ZION SPA od 16. januára 2012.

Skupina nevlastní majetok Hotela Kadashevskaya Moskva, ale budovu hotela a jeho zariadenie má spoločnosť Hotel Kadashevskaya, LLC prenajatú od spoločnosti OAO Interznanie.

5. Efekt prírastkov v dôsledku kombinácie aktív

Prírastky v dôsledku kombinácie aktív v roku 2013 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny (informácie týkajúce sa akvizície aktív sú popísané v bode 3.1):

	Hotel InterContinental Praha
<i>v tis. EUR</i>	
Budovy, pozemky a zariadenie	115 324
Nehmotný majetok	28
Ostatný finančný majetok	222
Pohľadávky z obchodného styku	930
Viazaný bankový účet	2 000
Ostatné pohľadávky	387
Zásoby	231
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 855
Záväzky z obchodného styku	(281)
Prijaté úvery a pôžičky	(75 000)
Ostatné záväzky	(2 973)
Ostatné finančné záväzky	(3 456)
Odložený daňový záväzok	(11 888)
Čistý identifikovaný majetok	28 379
Nekontrolujúce podiely	(4 466)
Goodwill z akvizície	13 820
Obstarávacía cena podľa kúpnej zmluvy	39 361
Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch	(39 361)
Hotovosť získaná akvizíciou	2 855
Čistý peňažný (výdaj)/príjem	(36 506)
Zisk/(strata) odo dňa akvizície	-
Zisk/(strata) nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2013	1 904
Výnosy nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2013	20 108

Predmetom akvizície bola skupina spoločností, ktorá vlastní hotel InterContinental Praha. Pre detailné informácie viď bod 3.1(i).

Prírastky v dôsledku kombinácie aktív v roku 2012 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

	ZION SPA
<i>v tis. EUR</i>	
Budovy, pozemky a zariadenie	54
Pohľadávky z obchodného styku	265
Ostatné pohľadávky	12
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	32
Rezervy	(13)
Záväzky z obchodného styku	(107)
Prijaté úvery a pôžičky	(112)
Ostatné záväzky	(228)
Čistý identifikovaný majetok	(97)
Goodwill z akvizície	97
Obstarávacía cena podľa kúpnej zmluvy	-
Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch	-
Hotovosť získaná akvizíciou	32
Čistý peňažný (výdaj)/príjem	32
Zisk/(strata) odo dňa akvizície	9
Zisk/(strata) nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2012	9
Výnosy nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2012	1 142

6. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Tržby z ubytovania	23 764	24 537
Tržby zo stravovania	15 578	14 872
Tržby z ostatných hotelových služieb	6 253	6 308
Tržby z hotelových služieb	45 595	45 717
Ostatné prevádzkové výnosy	110	3 445
Ostatné prevádzkové výnosy	110	3 445
Výnosy celkom	45 705	49 162

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2012 predstavujú predovšetkým zmluvné pokuty vo výške 3 300 tis. EUR z neplnenia a následného ukončenia zmlúv s Berkshire BLUE CHIP, a.s.

7. Spotreba materiálu a tovarov

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Spotreba materiálu v reštauráciách	(4 806)	(5 104)
Náklady na predaný tovar	(2 348)	(2 492)
Spotreba ostatného materiálu	(646)	(904)
Materiál na marketing	(63)	(115)
Celkom	(7 863)	(8 615)

8. Nakupované služby

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Spotreba energií	(2 342)	(2 367)
Nájom a služby spojené s nájmom	(1 338)	(1 693)
Náklady na reklamu a reprezentáciu	(1 326)	(1 627)
Náklady na opravu a údržbu	(1 912)	(1 467)
Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo	(779)	(1 073)
Doprava, ubytovanie, cestovné	(155)	(163)
Ostatné správne náklady	(690)	(460)
Celkom	(8 542)	(8 850)

Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo obsahujú náklady za overenie konsolidovanej a individuálnej účtovnej závierky auditorskými spoločnosťami vo výške 207 tis. EUR (2012: 236 tis. EUR) ako aj náklady vyplatené auditorským spoločnostiam za poradenské služby vo výške 58 tis. EUR.

9. Osobné náklady

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Mzdové náklady	(11 040)	(11 114)
Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu	(806)	(912)
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	(3 272)	(3 055)
Ostatné sociálne náklady	(1 035)	(909)
Celkom	(16 153)	(15 990)

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Skupiny počas obdobia od 1. januára až 31. decembra 2013 bol 745, z toho riadiacich pracovníkov 45 (2012: 748, z toho 49 riadiacich pracovníkov).

10. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Poistenie	(131)	(135)
Dane a poplatky	(1 639)	(1 591)
Administratívne náklady	(1 918)	(2 066)
Ostatné prevádzkové náklady	(4 712)	(4 211)
Celkom	(8 400)	(8 003)

Ostatné prevádzkové náklady obsahujú najmä náklady na prenájom hotela Kadashevskaya v Moskve a jeho vybavenia od tretej strany vo výške 1 426 tis. EUR (2012: 1 058 tis. EUR).

11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Náklady na poplatky a provízie	(1 839)	(907)
Kurzové zisky (straty)	1	(64)
Zisk (strata) z precenenia a predaja finančných nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia	361	947
Zníženie kúpnej ceny DHS	-	1 200
Dividendy	306	523
Celkom	(1 171)	1 699

Súčasťou nákladov na poplatky a provízie sú platby týkajúce sa správy portfólia cenných papierov vo výške 572 tis. EUR (2012: 310 tis. EUR) a náklady na sprostredkovanie kúpy hotela InterContinental Praha vo výške 702 tis. EUR.

Skupina vlastnila k 31. decembru 2013 akcie spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. v celkovom počte 243 049 ks (31. decembra 2012: 366 986 ks). Precenením týchto akcií na reálnu hodnotu Skupina vytvorila zisk vo výške 361 tis. EUR (2012: zisk 958 tis. EUR), ktorý je zahrnutý v položke Zisk (strata) z precenenia a predaja finančných nástrojov. K týmto akciám bola k 31. decembru 2013 priznaná dividendy vo výške 306 tis. EUR (2012: 523 tis. EUR).

V októbri 2013 došlo ku zníženiu základného imania spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s., a tým aj k zníženiu nominálnej hodnoty akcie. Pre viac informácií pozri bod 22. Ostatné pohľadávky.

Dňa 28. apríla 2010 Spoločnosť kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávací cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 845 tis. EUR. Dodatkom k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR.

12. Úrokové a podobné výnosy a náklady

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Úrokové výnosy	7 825	8 592
Úrokové náklady	(1 661)	(1 498)
Celkom	6 164	7 094

Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity, ktoré sú úročené fixným úrokom vo výške 5,5 % p.a. (do 30. júna 2012 úrok 7,5%) a v priebehu obdobia od 1. januára do 31. decembra 2013 vytvorili výnos 6 290 tis. EUR (2012: 7 394 tis. EUR). Úrok bol znížený na základe dlhodobého poklesu úrokových sadzieb. K 31. decembru 2013 bola istina zmeniek v sume 114 361 tis. EUR (k 31. decembru 2012: 114 361 tis. EUR) a naakumulovaný úrok v sume 9 439 tis. EUR (2012: 9 238 tis. EUR).

Pozri tiež bod 21. Poskytnuté pôžičky.

13. Dane z príjmov

<i>v tis. EUR</i>	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
<i>Splatná daň</i>		
Daň bežného účtovného obdobia	(1 443)	(1 797)
Zrážková daň	-	(183)
<i>Odložená daň – výnos/(náklad)</i>		
Zúčtovanie dočasných rozdielov	237	12 835
Zmena v daňovej sadzbe	(167)	297
Celková daň z príjmov - výnos/(náklad)	(1 373)	11 152

V nasledovnej tabuľke je vykázaná daň, ktorá bola zaúčtovaná priamo do vlastného imania.

	2013			2012		
	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani
Rezerva z prepočtu cudzích mien	(19 613)	-	(19 613)	3 928	-	3 928
Rezerva z precenenia	-	-	-	82 657	(16 530)	66 127
Celkom	(19 613)	-	(19 613)	86 585	(16 530)	70 055

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

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

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

	1. januára 2013 31. decembra 2013		1. januára 2012 31. decembra 2012	
	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>
Zisk/(strata) za obdobie		(1 482)		(44 736)
Náklad/(výnos) na daň z príjmov		1 373		(11 152)
Zisk/(strata) pred zdanením		(109)		(55 888)
Teoretická daň	23,00	(25)	19,00	(10 619)
Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách	(141,28)	154	(0,01)	4
Daňovo neuznané náklady	(336,70)	367	(0,47)	263
Nezdaňované výnosy	212,84	(232)	0,87	(484)
Straty minulých rokov, pre ktoré bola zaúčtovaná odložená daňová pohľadávka v tomto roku	-	-	0,81	(454)
Daňová strata bežného obdobia, pre ktorú nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	(865,14)	942	(0,45)	252
Zmena daňovej sadzby	(152,29)	167	0,53	(297)
Zrážková daň z dividend	-	-	(0,33)	183
Celkom	(1 259,57)	1 373	19,95	(11 152)

Pozri tiež bod 26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. Budovy, pozemky a zariadenie

<i>v tis. EUR</i>	Budovy a pozemky	Samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>					
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	262 463	26 369	2 246	2 377	293 455
Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov	-	54	-	-	54
Prírastky	5 087	1 997	1 280	189	8 553
Úbytky	-	(321)	(60)	-	(381)
Precenenie do výsledku hospodárenia	(57 700)	(1 775)	-	(436)	(59 911)
Precenenie do vlastného imania	75 745	6 057	855	-	82 657
Presun oprávok*	(15 053)	(14 742)	-	(1 225)	(31 020)
Presuny	1 855	383	(2 238)	-	-
Kurzové rozdiely	4 058	635	77	-	4 770
Zostatok k 31. decembru 2012	276 455	18 657	2 160	905	298 177
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	276 455	18 657	2 160	905	298 177
Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov	113 632	1 433	259	-	115 324
Prírastky	6 255	1 300	566	165	8 286
Úbytky	-	(149)	(1)	(14)	(164)
Presuny	756	16	(772)	-	-
Kurzové rozdiely	(20 581)	(1 743)	(223)	-	(22 547)
Zostatok k 31. decembru 2013	376 517	19 514	1 989	1 056	399 076
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>					
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	(9 086)	(10 852)	-	(627)	(20 565)
Odpis bežného účtovného obdobia	(5 765)	(3 827)	-	(598)	(10 190)
Úbytky	-	254	-	-	254
Presun oprávok do brutto hodnoty*	15 053	14 742	-	1 225	31 020
Kurzové rozdiely	(202)	(317)	-	-	(519)
Zostatok k 31. decembru 2012	-	-	-	-	-
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	-	-	-	-	-
Odpis bežného účtovného obdobia	(6 177)	(3 042)	-	(297)	(9 516)
Úbytky	-	25	-	14	39
Kurzové rozdiely	302	140	-	-	442
Zostatok k 31. decembru 2013	(5 875)	(2 877)	-	(283)	(9 035)
<u>Zostatková hodnota</u>					
k 31. decembru 2012	276 455	18 657	2 160	905	298 177
k 31. decembru 2013	370 642	16 637	1 989	773	390 041

* Tento presun predstavuje elimináciu oprávok preceneného majetku na reálnu hodnotu k dátumu precenenia.

Prírastky v jednotlivých položkách majetku predstavovali v priebehu roka 2013 aj 2012 najmä obstaranie majetku súvisiace s renováciou hotela Baltshug Kempinski Moskva. S touto renováciou súvisí aj úbytok v položke Obstaranie majetku vo výške 1 tis. EUR (2012: 60 tis. EUR).

Precenenie majetku na trhovú hodnotu k 31. decembru 2012

V roku 2012 Skupina zmenila metódu ocenenia majetku obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené (pozri bod 2.4 a 3.3).

Údaje o reálnej hodnote

Reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie bola určená manažmentom Skupiny za asistencie externého experta spoločnosti HVS – London Office, ktorý ocenil majetok hotelov ako nezávislý expert podľa Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). HVS použilo techniku oceňovania príjmový prístup "Income capitalization approach" a trhovú prístup "Sales comparison approach" pri všetkých oceňovaných hoteloch.

Reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie je stanovená na úrovni 3.

K 31. decembru 2013 manažment Skupiny zhodnotil, že sa v priebehu roka 2013 významne nezmenili najdôležitejšie parametre a predpoklady použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku k 31. decembru 2012 a tak v súlade s IAS 16 nebolo potrebné pristúpiť k novému preceneniu majetku na reálnu hodnotu k 31. decembru 2013.

Pre detailne informácie k oceneniu vid' bod 3.3 Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov.

Hodnota majetku pri pôvodnom ocenení v historickej hodnote

<i>v tis. EUR</i>	2013	2012
Obstarávací cena	413 652	306 497
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	(37 924)	(31 020)
Zostatková hodnota k 31. decembru	375 728	275 477

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil majetok a zariadenie, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 200 524 tis. EUR (31. decembra 2012: 47 570 tis. EUR).

Ostatné informácie k majetku

Spoločnosť má poistený hnutel'ný a nehnuteľný majetok v celkovej hodnote 303 775 tis. EUR (2012: 225 149 tis EUR).

15. Goodwill a nehmotný majetok

<i>v tis. EUR</i>	Goodwill	Uzavreté zmluvy	Ostatný nehmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>				
Počiatočný stav k 1. januáru 2012	952	2 087	395	3 434
Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov	97	-	-	97
Prírastky	-	-	23	23
Úbytky	-	(2 087)	-	(2 087)
Zostatok k 31. decembru 2012	1 049	-	418	1 467
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	1 049	-	418	1 467
Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov	13 820	-	28	13 848
Zostatok k 31. decembru 2013	14 869	-	446	15 315

Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku

Počiatočný stav k 1. januáru 2012	-	-	(124)	(124)
Odpis bežného účtovného obdobia	-	(2 086)	(93)	(2 179)
Úbytky	-	2 086	-	2 086
Tvorba opravných položiek	(97)	-	(66)	(163)
Kurzové rozdiely	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2012	(97)	-	(283)	(380)
Počiatočný stav k 1. januáru 2013	(97)	-	(283)	(380)
Odpis bežného účtovného obdobia	-	-	(59)	(59)
Kurzové rozdiely	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2013	(97)	-	(342)	(439)

Zostatková hodnota

k 31. decembru 2012	952	-	135	1 087
k 31. decembru 2013	14 772	-	104	14 876

V priebehu roka 2012 došlo k odpísaniu zmluvy získanej pri akvizícii Kempinski Hotel River Park vo výške 2 086 tis. EUR.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil nehmotný majetok, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 56 tis. EUR (31. decembra 2012: 50 tis. EUR).

16. Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach

Skupina vlastní 50% podiel v spoločnosti CHERRES a.s., ktorá prevádzkuje reštauráciu Buddha Bar v Prahe.

<i>v tis. EUR</i>	Krajina	Podiel	Hodnota investície k 31. decembru 2013	Hodnota investície k 31. decembru 2012
CHERRES a.s.	Česká republika	50%	-	-

Vzhľadom k výške hodnoty investície v spoločnosti CHERRES a.s. a výške podielu na strate, ktorú spoločnosť vykázala v roku 2011, bola hodnota investície od roku 2011 úplne odpísaná. Z tohto dôvodu podiel na strate spoločnosti CHERRES a.s. za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013 predstavoval 0 tis. EUR (za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012: 0 tis. EUR).

Súhrnné finančné údaje o spoločne ovládanej spoločnosti vykázané v ich celkovej hodnote (100%):

<i>v tis. EUR</i>	Výnosy	Náklady	Zisk/ (Strata)	Neobežný majetok	Obežný majetok	Neobežné záväzky	Obežné záväzky	Vlastné imanie
31. decembra 2012	1 402	(2 451)	(1 049)	1 288	265	1 561	4 286	(4 294)
31. decembra 2013	1 331	(2 448)	(1 117)	1 115	844	-	6 955	(4 996)

17. Zásoby

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Materiál	1 854	1 849
Tovar a náhradné diely	78	74
Celkom	1 932	1 923

Skupina zameriavajúca sa na hotelový biznis má s tým spojené zásoby, a to najmä zásoby týkajúce sa reštauračných a barových služieb.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili zásoby, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 572 tis. EUR (31. decembra 2012: 384 tis. EUR).

18. Pohľadávky z obchodného styku

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Pohľadávky z obchodného styku	3 404	2 824
Opravné položky k pohľadávkam	(422)	(146)
Celkom pohľadávky podliehajúce risk analýze	2 982	2 678
Poskytnuté preddavky	2 334	3 119
Celkom nefinančné pohľadávky	2 334	3 119
Celkom	5 316	5 797
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	5 316	5 797
Celkom	5 316	5 797

K 31. decembru 2013 evidovala Skupina pohľadávky po splatnosti vo výške 1 924 tis. EUR (31. decembra 2012: 834 tis. EUR).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili pohľadávky z obchodného styku, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 1 631 tis. EUR (31. decembra 2012: 283 tis. EUR).

19. Termínované vklady v bankách

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Termínované vklady	234	414
Celkom	234	414
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	234	414
Celkom	234	414

Z celkovej sumy termínovaných vkladov predstavoval k 31. decembru 2013 nevyplatený akumulovaný úrok čiastku 14 tis. EUR (31. decembra 2012: 18 tis. EUR).

20. Ostatný finančný majetok

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Akcie v reálnej hodnote vykazované do výsledku hospodárenia	5 175	16 735
Ostatné	222	-
Celkom	5 397	16 735
<i>Dlhodobé</i>	222	-
<i>Krátkodobé</i>	5 175	16 735
Celkom	5 397	16 735

Skupina v priebehu obdobia od 1. januára do 31. decembra 2013 nakúpila akcie spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. v celkovom počte 0 kusov (obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012: nakúpila 96 790 ks) a predala akcie spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s. v celkovom počte 123 937 kusov (obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012: predala 210 441 ks). Hodnota 243 049 ks akcií k 31. decembru 2013 predstavovala 5 175 tis. EUR (k 31. decembru 2012: 16 735 tis. EUR). Hodnota jednej akcie k 31. decembru 2013 predstavovala z dôvodu zníženia nominálnej hodnoty akcie v roku 2013 21,29 EUR (31. decembra 2012: 45,60 EUR). Tieto akcie sú vykázané v portfóliu Finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia.

Reálna hodnota týchto akcií bola stanovená na úrovni 1.

Pre výsledok z precenenia týchto akcií vid' bod 11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto.

V marci 2012 Skupina nakúpila 144 dlhopisov spoločnosti J&T Global Finance II., v celkovej nominálnej hodnote 14 400 tis. EUR. Kúpna cena týchto dlhopisov predstavovala 14 489 tis. EUR. Rozdiel medzi kúpnu cenou a nominálnou predstavovali úroky od emitovania dlhopisov. Dlhopisy boli úročené úrokovou sadzbou 6,4% p.a. Dlhopisy sú obchodované na Burze cenných papierov v Bratislave.

Skupina predala všetky dlhopisy v roku 2012 pred ich splatnosťou. Úrokové výnosy predstavovali 315 tis. EUR.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil Ostatný finančný majetok, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 222 tis. EUR (31. decembra 2012: 0 tis. EUR).

21. Poskytnuté pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Poskytnuté pôžičky	22 676	13 362
Viazaný účet	2 000	-
Zmenky v portfóliu úverov a pohľadávok	123 800	123 599
Celkom	148 476	136 961
<i>Dlhodobé</i>	-	768
<i>Krátkodobé</i>	148 476	136 193
Celkom	148 476	136 961

K 31. decembru 2013 mala Skupina nasledujúce úvery a pôžičky:

Dlžník	Zostatok	Z toho akumul. úrok	Typ úročenia	Úroková sadzba	Splätnosť
J&T Private Equity B.V. ¹⁾	123 800	9 439	Fixné	5,50%	na videnie
J&T Private Equity B.V.	21 124	1 181	Fixné	5,50%	31.12.2014
CHERRES a.s.	1 477	137	Fixné	7,50%	31.12.2014
River Park F&B, s.r.o.	75	35	Fixné	10,00%	30.6.2014
Aareal Bank AG ²⁾	2 000	-	Neúročený	0%	30.4.2014
Celkom	148 476	10 792	x	x	x

¹⁾ Zmenky

²⁾ Viazaný účet k úveru - pri splnení bankových kovenantov bude vyplatený v apríli 2014.

K 31. decembru 2012 mala Skupina nasledujúce úvery a pôžičky:

Dlžník	Zostatok	Z toho akumul. úrok	Typ úročenia	Úroková sadzba	Splätnosť
J&T Private Equity B.V. ¹⁾	123 599	9 238	Fixné	6,50 %	na videnie
J&T Private Equity B.V.	12 594	134	fixné	5,50 %	31.12.2013
CHERRES a.s.	768	76	fixné	7,50 %	31.12.2014
Celkom	136 961	9 448	x	x	x

¹⁾ Zmenky

22. Ostatné pohľadávky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Ostatné pohľadávky vykázané v umorovanej hodnote		
Pohľadávka voči TMR zo zníženia základného imania	6 587	-
Vratná kaucie na nájomné	390	435
DPH	-	24
Pohľadávky voči zamestnancom	89	135
Ostatné	1 307	1 550
Celkom pohľadávky v umorovanej hodnote	8 373	2 144
Ostatné pohľadávky vykázané v reálnej hodnote		
EBITDA pohľadávka	8 155	7 781
Celkom pohľadávky v reálnej hodnote	8 155	7 781
Celkom pohľadávky podliehajúce risk analýze	16 528	9 925
Ostatné	311	286
Celkom nefinančné pohľadávky	311	286

Celkom ostatné pohľadávky	16 839	10 211
<i>Dlhodobé</i>	-	7 781
<i>Krátkodobé</i>	16 839	2 430
Celkom	16 839	10 211

K 31. decembru 2013 Skupina vykazuje pohľadávku voči spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. vo výške 6 587 tis. EUR z dôvodu zníženia základného imania tejto spoločnosti na sumu 46 950 tis. EUR k 22. októbru 2013. Rozhodnutím valného zhromaždenia spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. prišlo k zníženiu menovitej hodnoty jednej akcie o 26 EUR na menovitú hodnotu akcie vo výške 7 EUR. Skupina mala k danému dňu vo vlastníctve 253 352 kusov akcií.

EBITDA pohľadávka vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti (EBITDA) dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2013 vyčíslená na 8 155 tis. EUR (31. decembra 2012: 7 781 tis. EUR). Pri stanovení reálnej hodnoty EBITDA pohľadávky bol manažmentom stanovený predpoklad nedosiahnutia minimálnej hodnoty ziskovosti (EBITDA) na úrovni 100% (2012: 100%). Diskontná sadzba predstavovala 4,73%. EBITDA pohľadávka je splatná 30. júna 2014.

Ostatné pohľadávky vo výške 1 985 tis. EUR zahŕňajú v roku 2012 najmä pohľadávku z dodatočného zníženia kúpnej ceny za prevod obchodného podielu v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v čiastke 1 200 tis. EUR. Pohľadávka bola uhradená v priebehu januára 2013. V roku 2013 zahŕňajú predovšetkým časové rozlíšenie.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili ostatné pohľadávky, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 1 190 tis. EUR (31. decembra 2012: 217 tis. EUR).

23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Peniaze v hotovosti	302	229
Bežné účty v bankách	5 298	7 936
Termínované vklady v bankách do 3 mesiacov	778	776
Celkom	6 378	8 941

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2013 vo výške 3 218 tis. EUR (31. decembra 2012: 1 477 tis. EUR).

24. Vlastné imanie

24.1. Základné imanie a emisné ážio

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2013 pozostáva z 35 025 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 10 EUR za jednu akciu (31. decembra 2012: 35 025 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 10 EUR za jednu akciu).

Akcionári majú nárok na výplatu dividendy a každá akcia má zásadne hodnotu jedného hlasu na valnom zhromaždení spoločnosti.

24.2. Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond vo výške 2 002 tis. EUR (31. decembra 2012: 2 002 tis. EUR) je zahrnutý v nerozdelenom zisku. Zákonný rezervný fond sa podľa slovenskej legislatívy povinne ročne vytvára v minimálnej výške 10% z čistého zisku spoločnosti a minimálne do výšky 20% z upísaného základného imania (kumulatívne). Zákonný rezervný fond

môže byť použitý iba na úhradu strát spoločnosti a nesmie sa použiť na výplatu dividend. Výpočet rezervného fondu je uskutočnený v súlade s lokálnymi právnymi predpismi.

24.3. Zmena v rezerve z prepočtu cudzích mien

Rezerva z prepočítania cudzích mien zahŕňa všetky kurzové rozdiely, ktoré vznikajú z prevodu účtovných závierok zahraničných podnikov v rámci konsolidačného celku.

24.4. Nekontrolné podiely

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Hotel Kadashevskaya, LLC	12	13
Baltschug LLC	38 343	43 737
Skupina Inter Prague ¹⁾	4 466	-
Celkom	42 821	43 750

¹⁾ Skupina Inter Prague zahŕňa spoločnosti Inter Prague S. a r.l., Westbury Investments S. a r.l., Goldfield S. a r.l., WIC Prague s.r.o.

25. Zisk na akciu

Kalkulácia zisku pripadajúceho na akciu k 31. decembru 2013 je založená na váženom priemernom počte akcií 35 025 000 kusov (31. decembra 2012: 35 025 000 kusov) a na zisku za účtovné obdobie pripadajúceho na akcionárov materskej Spoločnosti.

	1. januára 2013 31. decembra 2013	1. januára 2012 31. decembra 2012
Zisk/(strata) pripadajúci na vlastníkov Skupiny (tis. EUR)	(991)	(44 606)
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Zisk/(strata) pripadajúci na akciu (EUR) – základný i zriedený	(0,028)	(1,274)

26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Budovy, pozemky a zariadenie	(43 304)	(35 029)
Nehmotný majetok	(1)	(6)
Daňové straty	1 429	1 136
Ostatné rozdiely	(108)	(463)
Celkom, netto	(41 984)	(34 362)

Nezaučtovaná odložená daňová pohľadávka

Odložená daňová pohľadávka nebola zaučtovaná k nasledovným položkám:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Daňové straty	7 749	3 720
Celkom	7 749	3 720

Predpokladané umorovanie daňovej straty

Odložená daňová pohľadávka z neumorených strát z minulých období sa účtuje len do výšky, do akej bude môcť byť v budúcnosti pravdepodobne umorená voči budúcim daňovým ziskom. Predpokladané posledné obdobia na umorenie daňových strát, ku ktorým nebola zaučtovaná odložená daňová pohľadávka sú nasledovné:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
2013	-	5
2014	2 583	-
2015	1 722	-
2016	1 722	-
2017	1 722	3 715
Celkom	7 749	3 720

Pohyb dočasných rozdielov v priebehu roka

<i>v tis. EUR</i>	Budovy, pozemky a zariadenie	Nehmotný majetok	Daňové straty	Ostatné dočasné rozdiely	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2012	(30 467)	(409)	1 234	(545)	(30 187)
Vykázané do výsledku hospodárenia	12 756	403	(107)	80	13 132
Vykázané do ostatného súhrnného výsledku	(16 530)	-	-	-	(16 530)
Efekt akvizícií	-	-	-	-	-
Kurzové rozdiely	(788)	-	9	2	(777)
Zostatok k 31. decembru 2012	(35 029)	(6)	1 136	(463)	(34 362)
Vykázané do výsledku hospodárenia	653	5	(935)	348	71
Efekt akvizícií	(13 152)	-	1 251	13	(11 888)
Kurzové rozdiely	4 224	-	(23)	(6)	4 195
Zostatok k 31. decembru 2013	(43 304)	(1)	1 429	(108)	(41 984)

27. Závazky z obchodného styku

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Závazky z obchodného styku	4 861	4 162
Ostatné	162	3
Celkom záväzky podliehajúce risk analýze	5 023	4 165
Prijaté preddavky	1 654	940
Celkom nefinančné záväzky	1 654	940
Celkom	6 677	5 105
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	6 677	5 105
Celkom	6 677	5 105

K 31. decembru 2013 evidovala Skupina obchodné záväzky po splatnosti vo výške 940 tis. EUR (31. decembra 2012: 687 tis. EUR).

28. Prijaté úvery

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Prijaté úvery od bánk	150 351	38 321
Prijaté úvery od iných finančných inštitúcií	107	26
Celkom	150 458	38 347
<i>Dlhodobé</i>	127 311	2
<i>Krátkodobé</i>	23 147	38 345
Celkom	150 458	38 347

K 31. decembru 2013 mala skupina nasledujúce úvery (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
Tatra banka, a. s.	17 842	-			4,27 %	31.12.2016
1. tranža	10 639	-	fixné	x	6,67%	
2. tranža	7 203	-	variabilné	1,1 % + 3M EURIBOR	1,393%	
Všeobecná úverová banka, a. s. ¹⁾	17 768	2	variabilné	3,4 % + 3M EURIBOR	3,62%	31.12.2015
Aareal bank AG ²⁾	74 575	231	variabilné	1,7 % + 3M EURIBOR	1,98%	31.3.2015
Ekaterininskiy APB OAO ³⁾	1 103	-	fixné	x	11,50%	5.5.2014
J&T BANKA, a.s.	39 063	59	variabilné	1 % + 3M EURIBOR	4,00%	12.12.2022
Celkom	150 351	292	x	x	x	x

¹⁾ Úver je vykázaný ako krátkodobý kvôli nesplnení bankových kovenantov.

²⁾ Revolvingový úver - úroková sadzba je do 9. marca 2015 zafixovaná swap derivátom na úrovni 3,324 % p.a.

³⁾ Úver je denominovaný v ruskom rubli.

Bankový úver poskytnutý od J&T BANKA, a.s. má stanovenú úrokovú mieru vo výške 3-mesačný EURIBOR + 1%. V prípade, že 3-mesačný EURIBOR bude nižší ako 3% bude použitá sadzba 3% + 1%. Skupina prijala úver za účelom kúpy hotela InterContinental v Prahe.

Ostatné finančné záväzky vo výške 3 388 tis. EUR predstavujú k 31. decembru 2013 záväzky z úrokového swapu k úveru poskytnutého od Aareal bank AG. Úroková sadzba k úveru od Aareal bank AG je zazmluvnená na 1,7% + 3M EURIBOR. V rámci manažovania úrokového rizika, zmluva zamieňa variabilnú úrokovú sadzbu z Aareal úveru za fixnú úrokovú sadzbu 3,324% p.a. Zmluva je platná do 9. marca 2015. Záporná trhová hodnota derivátu bola k 31. decembru 2013 vo výške 3 388 tis. EUR.

K 31. decembru 2012 mala Skupina nasledujúce úvery (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
Tatra banka, a. s. ¹⁾	19 959	-			3,78%	31.12.2016
1. tranža	11 149	-	fixné	x	5,17%	
2. tranža	8 810	-	variabilné	1,1 % + 3M EURIBOR	1,285 %	
Všeobecná úverová banka, a. s. ²⁾	18 360	2	variabilné	3 % + 1M EURIBOR	3,62%	31.12.2015
Celkom	38 319	2	x	x	x	x

¹⁾ K 31. decembru 2012 bol celý úver vykázaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov. Záruku k tomuto úveru poskytla J&T BANKA, a.s. vo výške 250 tis. EUR.

²⁾ K 31. decembru 2012 bol celý úver vykázaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov.

29. Rezervy

v tis. EUR	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Ostatné	-	18
Celkom	-	18

K 31. decembru 2013 nemala Skupina žiadne rezervy. K 31. decembru 2012 mala Skupina iba krátkodobé rezervy.

30. Ostatné záväzky

v tis. EUR	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Záväzky voči zamestnancom	1 131	540
Ostatné daňové záväzky	662	341
Záväzky zo sociálneho poistenia zamestnancov	352	211
Zádržné	191	250
Záväzky zo sociálneho fondu	62	42
Ostatné záväzky	1 214	709
Celkom záväzky podliehajúce risk analýze	3 612	2 093
Ostatné záväzky	289	86
Celkom nefinančné záväzky	289	86
Celkom	3 901	2 179
Dlhodobé	1	-
Krátkodobé	3 900	2 179
Celkom	3 901	2 179

K 31. decembru 2013 aj k 31. decembru 2012 neevidovala Skupina Ostatné záväzky po splatnosti.

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

tis. EUR	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Stav na začiatku roka	42	34
Prírastok v dôsledku akvizície	-	2
Tvorba	30	30
Čerpanie	(10)	(24)
Stav ku koncu roka	62	42

31. Údaje o reálnej hodnote

Nasledovný prehľad obsahuje údaje o účtovnej hodnote a reálnej hodnote finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú v účtovníctve vyjadrené v reálnej hodnote, k 31. decembru 2013:

v tis. EUR	Účtovná hodnota	Reálna hodnota			
		Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku ¹⁾	2 982	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov ¹⁾	8 977	-	-	-	-
Termínované vklady v bankách	234	-	235	-	235
Poskytnuté pôžičky	148 476	-	148 458	-	148 458
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 378	-	6 378	-	6 378
Finančné záväzky					
Záväzky z obchodného styku ¹⁾	5 023	-	-	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	150 458	-	153 378	-	153 378
Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmu ¹⁾	3 714	-	-	-	-

¹⁾ Skupina nezverejnila reálne hodnoty finančného majetku a záväzkov ako sú krátkodobé obchodné pohľadávky a záväzky, z dôvodu, že ich splatnosť je predpokladaná do jedného roka a ich účtovná hodnota sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

31.1. Odhady reálnych hodnôt

Nasledovné odseky opisujú hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov uvedených v prehľade vyššie:

- Vklady a úvery: reálna hodnota bola vypočítaná na základe predpokladaných budúcich diskontovaných príjmov zo splátok istiny a úrokov. Pri odhadoch predpokladaných budúcich peňažných tokov boli vzaté do úvahy aj riziká z nesplatenia ako aj skutočností, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty úverov vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade úverov s fixnou úrokovou sadzbou.
- Pohľadávky/záväzky z obchodného styku a ostatný majetok/záväzky: pre pohľadávky/záväzky so zostatkovou dobou splatnosti menšou ako jeden rok sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu. Ostatné pohľadávky/záväzky sa pre určenie reálnej hodnoty odúročujú.

32. Informácie o riadení rizika

Táto sekcia poskytuje detaily o finančných a iných rizikách, ktorým je Skupina vystavená a spôsobe ich riadenia.

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

- úverové riziko
- riziko likvidity
- menové riziko
- úrokové riziko
- prevádzkové riziko

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

32.1. Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, zmenkových pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov vyjadruje najvyššiu možnú stratu, ktorá by musela byť zaučtovaná 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. Pred uzatvorením významných zmlúv, vedenie skupiny na svojich

pravidelných zasadnutíach vyhodnocuje kreditné riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2013 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	Právnické osoby	Štát	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Fyzické osoby	Ostatné	Celkom
Majetok							
Pohľadávky z obchodného styku	2 570	-	41	21	280	70	2 982
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	15 367	1 417	-	-	338	10	17 132
Termínované vklady v bankách	-	-	234	-	-	-	234
Poskytnuté pôžičky	1 553	-	2 000	144 923	-	-	148 476
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	-	6 077	-	-	301	6 378
Celkom	19 490	1 417	8 352	144 944	618	381	175 202

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	Právnické osoby	Štát	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Fyzické osoby	Ostatné	Celkom
Majetok							
Pohľadávky z obchodného styku	2 659	-	12	7	-	-	2 678
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	9 764	135	-	-	135	-	10 034
Termínované vklady v bankách	-	-	414	-	-	-	414
Poskytnuté pôžičky	768	-	-	136 193	-	-	136 961
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	-	8 712	-	-	229	8 941
Celkom	13 191	135	9 138	136 200	135	229	159 028

K 31. decembru 2013 z celkovej sumy 148 476 tis. EUR (31. decembru 2012: 136 961 tis. EUR) poskytnutých pôžičiek predstavovala pôžička poskytnutá spoločnosti J&T Private Equity B.V. sumu 144 923 tis. EUR (31. decembru 2012: 136 193 tis. EUR), čo predstavuje 97% z hodnoty poskytnutých pôžičiek v roku 2013 (2012: 99%). Z tohto dôvodu je Skupina vystavená koncentračnému riziku pri prípadnom nesplatení poskytnutých pôžičiek.

Zníženie hodnoty finančného majetku

K 31. decembru 2013 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

<i>v tis. EUR</i>	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok	
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>						
Brutto	1 480	384	604	219	717	3 404
Opravná položka	-	-	(1)	(72)	(349)	(422)
Účtová hodnota	1 480	384	603	147	368	2 982

Ostatné položky finančného majetku sú v kategórii do splatnosti a Skupina nepredpokladá u nich zníženie hodnoty.

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

v tis. EUR	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok	
<i>Pohl'advky z obchodného styku</i>						
Brutto	1 844	121	113	88	658	2 824
Opravná položka	-	-	(3)	-	(143)	(146)
Účtová hodnota	1 844	121	110	88	515	2 678

Ostatné položky finančného majetku sú v kategórii do splatnosti a Skupina nepredpokladá u nich zníženie hodnoty.

32.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká v rámci všeobecného financovania činností Skupiny a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Hotelierstvo sa vyznačuje sezónnosťou s krátkymi dobami trvania t.j. veľmi často (na mesačnej báze) sa striedajú obdobia s vyššími a nižšími tržbami. Manažment Skupiny na mesačnej báze sleduje predpokladané budúce výdaje – náklady i budúce príjmy – tržby (a s tým spojenú splatnosť pohľadávok), ktoré vie s veľmi dobrou presnosťou odhadnúť na základe rezervačného systému. V nasledovnej tabuľke je uvedená analýza finančného majetku a záväzkov Skupiny zoskupených podľa zostatkovej doby splatnosti. Táto analýza predstavuje najopatnejší variant zostatkových dôb splatnosti. Z tohto dôvodu je v prípade záväzkov vykázané najskoršie možné splatenie a pre majetok najneskoršie možné splatenie. Majetok a záväzky, ktoré majú stanovenú splatnosť „na videnie“, sú vykázané v kategórii „do 3 mesiacov“.

K 31. decembru 2013 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

	Budúci						
	Účtovná	peňažný	Do 3	3 mesiace	1 rok až 5	Nad 5	
v tis. EUR	hodnota	tok	mesiacov	až 1 rok	rokov	rokov	Neurčené
Majetok							
Pohľadávky z obchodného styku	2 982	2 982	2 576	406	-	-	-
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	16 528	16 673	7 043	9 240	-	-	390
Termínované vklady v bankách	234	245	-	245	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	148 476	149 573	123 800	25 773	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 378	6 378	6 378	-	-	-	-
Celkom	174 598	175 851	139 797	35 664	-	-	390
Záväzky							
Záväzky z obchodného styku	5 023	5 023	5 000	23	-	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	150 458	169 302	2 954	23 197	100 338	42 813	-
Ostatné finančné záväzky	3 388	3 388	-	-	3 388	-	-
Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov	3 714	3 714	3 055	658	-	1	-
Celkom	162 583	181 427	11 009	23 878	103 726	42 814	-
Záruky a prísľuby	1 062	1 062	1 062	-	-	-	-

Poskytnuté pôžičky do 3 mesiacov v hodnote 123 800 tis. EUR (k 31. decembru 2012: 123 599 tis. EUR) predstavujú pohľadávku za zmenku, ktorá je splatná na videnie. Táto pôžička nebude splatená do 3 mesiacov. Skupina plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutej pôžičky je v horizonte do 3 rokov.

Časť úverov vo výške 17 768 tis. EUR (k 31. decembru 2012: 37 631 tis. EUR) sú vykázané v splatnosti 3 mesiace až 1 rok z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov. Vedenie Skupiny predpokladá, že k splateniu tohto úveru príde až neskôr, a to v pôvodne dohodnutých termínoch (viď bod 28. Prijaté úvery).

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov
v tis. EUR						
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	2 678	2 678	2 639	39	-	-
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	10 034	10 553	513	1 740	8 300	-
Termínované vklady v bankách	414	435	-	435	-	-
Poskytnuté pôžičky	136 961	137 691	123 599	13 279	813	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8 941	8 941	8 941	-	-	-
Celkom	159 028	160 298	135 692	15 493	9 113	-
Závazky						
Závazky z obchodného styku	4 165	(4 165)	(4 138)	(27)	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	38 347	(39 537)	(1 883)	(37 651)	(3)	-
Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov	2 001	(2 001)	(1 809)	(192)	-	-
Celkom	44 513	(45 703)	(7 830)	(37 870)	(3)	-
Záruky a prísľuby	-	-	-	-	-	-

32.3. Menové riziko

Skupina je vystavená riziku zmien vo výmenných kurzoch bežne používaných cudzích mien, ktoré môže ovplyvniť jej finančnú situáciu a peňažné toky. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj kurzu RUB/EUR z dôvodu vysokej volatility tohto výmenného kurzu. Manažment pravidelne sleduje, či nie je veľký rozdiel medzi záväzkami a pohľadávkami v cudzej mene. Pomerne veľké množstvo peňažných prostriedkov a vkladov v bankách v mene ruský rubel' manažment nepovažuje za rizikový, keďže tieto prostriedky sú určené na budúcu renováciu hotela a s tým aj spojené budúce výdavky/náklady v mene ruský rubel'.

K 31. decembru 2013 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

v tis. EUR	EUR	RUB	CZK	Ostatné	Celkom
Majetok					
Pohľadávky z obchodného styku	2 126	421	435	-	2 982
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	16 575	513	43	1	17 132
Termínované vklady v bankách	-	234	-	-	234
Poskytnuté pôžičky	148 476	-	-	-	148 476
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4 739	950	677	12	6 378
Celkom	171 916	2 118	1 155	13	175 202
Závazky					
Závazky z obchodného styku	2 688	1 901	411	23	5 023
Prijaté úvery a pôžičky	149 355	1 103	-	-	150 458
Ostatné finančné záväzky	3 388	-	-	-	3 388
Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov	1 781	734	1 199	-	3 714
Celkom	157 212	3 738	1 610	23	162 583

V stĺpci Ostatné sú zahrnuté nasledujúce meny: USD, GBP.

Okrem finančného majetku a záväzkov uvedených v tabuľke vyššie je Skupina vystavená menovému riziku hlavne pri Budovách, pozemkoch a zariadeniach, ktoré pri nepriaznivom vývoji kurzu funkčnej meny jednotlivých dcérskych spoločností oproti Euro ako meny vykazovania Skupiny, môže mať za následok jednak zníženie hodnoty majetku

vykázaného v konsolidovanej závierke Skupiny a jednak pokles vlastného imania skupiny z dôvodu poklesu, resp. zápornej hodnoty rezervy z prepočtu cudzích mien. Objem vystavenia sa tomuto riziku je uvedený v časti 4. Informácie o segmentoch.

Z uvedeného dôvodu spôsobeného poklesom kurzu ruského rubľa z hodnoty 40,33 RUB/EUR k 31. decembru 2012 na hodnotu 45,32 k 31. decembru 2013, Skupina v roku 2013 vykázala stratu v ostatných častiach súhrnného výsledku hospodárenia v položke Zmena v rezerve z prepočtu cudzích mien vo výške 19 613 (2012: zisk 3 928).

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	EUR	RUB	Ostatné	Celkom
Majetok				
Pohľadávky z obchodného styku	1 873	731	74	2 678
Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov	9 399	635	-	10 034
Termínované vklady v bankách	-	414	-	414
Poskytnuté pôžičky	136 961	-	-	136 961
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 706	2 219	16	8 941
Celkom	154 939	3 999	90	159 028
Závazky				
Závazky z obchodného styku	2 458	1 542	165	4 165
Prijaté úvery a pôžičky	38 347	-	-	38 347
Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov	1 359	642	-	2 001
Celkom	42 164	2 184	165	44 513

V stĺpci Ostatné sú zahrnuté nasledujúce meny: USD, GBP, CZK.

Analýza senzitivity

Posilnenie eura o 1 % oproti korune a rubľu by malo nasledujúci vplyv na finančný majetok a finančné záväzky:

Vplyv na portfólio

<i>v tis. EUR</i>	2013	2012
CZK	(5)	-
RUB	(16)	18

Oslabenie eura o 1 % oproti korune a rubľu by malo rovnako veľký, ale opačný vplyv na finančný majetok a finančné záväzky než posilnenie.

32.4. Úrokové riziko

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

Skupina má nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú mieru:

v tis. EUR	31. decembra 2013	31. decembra 2012
Fixná úroková sadzba		
Majetok	154 075	146 087
Záväzky	(11 849)	(11 176)
Celkom	142 226	134 911
Variabilná úroková sadzba		
Majetok	712	-
Záväzky	(138 609)	(27 172)
Celkom	(137 897)	(27 172)

Analýza senzitivity

Zmena o 1% v úrokových mierach by mala nasledovný vplyv na výsledok hospodárenia:

	1. januára 2013	1. januára 2012
v tis. EUR	31. decembra 2013	31. decembra 2012
100 bb rast	(1 379)	(272)
100 bb pokles	1 379	272

32.5. Prevádzkové riziko

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

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

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkového rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločných pre celú Skupinu. Prevádzkové riziko sa riadi systémom zápisov z porady a kontrolných mechanizmov. Skupina má vytvorené oddelenie kontroingu, kde sa pravidelnými kontrolami snaží eliminovať všetky prevádzkové riziká.

Skupina je tiež vystavená riziku poklesu návštevnosti hotelov a reštaurácií. Návštevnosť hotelov je závislá od počtu novootvorených hotelov v danom meste s čím je spätý aj pokles cien za ubytovanie. Zároveň je návštevnosť hotela závislá aj od vývoja makroekonomickej situácie, keď v čase hospodárskych kríz sa prejavuje šetrenie nákladov spoločností (napr. znížením počtu konferencií), ale aj nižšia návštevnosť turistickej klientely, ktorá môže byť ovplyvnená rôznymi negatívnymi okolnosťami ako sú prípadné bombové a teroristické útoky v danom meste, ale i výbuch sopky a následné obmedzenie leteckej dopravy, čo má tiež za následok pokles klientely.

Manažment pravidelne sleduje vývoj novootvorených, prípadne zrekonštruovaných hotelov na danom trhu, rovnako aj cenový vývoj v konkurenčných hoteloch. Nepredvídateľné situácie typu miestnych alebo globálnych katastrof nemôže Skupina predvídať nijakým spôsobom.

Manažment Skupiny pozorne sleduje súčasný vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii, keďže daná situácia má vplyv na prevádzkovú výkonnosť oboch hotelov v Moskve. Manažment taktiež pozorne sleduje vývoj kurzu rubľu oproti euro keďže viac ako 50% prebiehajúcej renovácie hotela Kempinski Baltschug v Moskve je v euro, a podľa vývoja kurzu upravuje prebiehajúce rekonštrukčné práce.

33. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu

Stratégiou Skupiny pre zachovanie silnej kapitálovej bázy je udržiavať dôveru investorov, veriteľov a trhu a tiež podporovať ďalší rast vlastného podnikania.

Skupina v roku 2011 začala renováciu hotela Baltschug Kempinski Moskva, ktorej zostávajúca hodnota k 31. decembru 2013 je odhadovaná manažmentom skupiny na 9 100 tis. EUR. Skupina predpokladá ukončenie renovácie v roku 2014.

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.

34. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

V nasledujúcom prehľade je uvedené, ku komu je Skupina vo vzťahu spriaznenej osoby k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012 alebo počas obdobia od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a obdobia od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012. Spriaznené osoby zahŕňajú:

- (1) Akcionár alebo spoločnosť ovládaná akcionárom Skupiny
- (2) Spoločnosť, ktoré spoločne ovládajú alebo majú podstatný vplyv na účtovnú jednotku a jej dcérske a pridružené spoločnosti
- (3) Spoločne ovládané spoločnosti, v ktorých je Skupina spoločníkom
- (4) Členovia vrcholového manažmentu Spoločnosti alebo akcionárov Skupiny
- (5) Iné spriaznené osoby

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami počas rokov 2013 a 2012 je nasledovný:

v tis. EUR	Ref.	31. decembra 2013		31. decembra 2012	
		Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
CHERRES a.s.	(3)	1 477	-	768	-
Členovia vrcholového manažmentu	(4)	-	17	8	21
Celkom		1 477	17	776	21

Skupina nemala k 31. decembru 2013 žiadne iné zostatky pohľadávok alebo záväzkov ku spriazneným osobám.

v tis. EUR	Ref.	1. januára 2013 31. decembra 2013		1. januára 2012 31. decembra 2012	
		Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
CHERRES a.s.	(3)	61	-	51	-
Členovia vrcholového manažmentu	(4)	-	(386)	1	(364)
Celkom		61	(386)	52	(364)

Transakcie so štatutárnymi orgánmi, ktorí sú spriaznenými osobami Skupiny

Celkové odmeny zahrnuté v Osobných nákladoch sú vo výške 386 tis. EUR (2012: 364 tis. EUR). Štatutárnym orgánom Skupiny neboli v priebehu roka 2013 a 2012 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky a iné zabezpečenia.

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

Pohľadávka Skupiny voči spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. vo výške 6 587 tis. EUR z dôvodu zníženia základného imania tejto spoločnosti bola plne splatená vo februári 2014.

Ako je uvedené v bode 32.5. Prevádzkové riziko, manažment Skupiny pozorne sleduje súčasný vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii, keďže daná situácia má vplyv na prevádzkovú výkonnosť oboch hotelov v Moskve. Z tohto dôvodu zároveň existuje vysoký stupeň neistoty o budúcom vývoji na ruskom hotelovom trhu. K 30. marcu 2014 manažment vyčíslil priamu stratu na tržbách hotelov z dôvodu politickej situácii v sume

približne 40 tis. EUR z dôvodu zrušenia rezervácii zo strany klientov. Podľa dostupných informácií a plánovaných podujatí v moskovských hoteloch manažment odhaduje ďalšiu možnú stratu na tržbách vo výške 370 tis. EUR v prípade, že bude súčasná situácia pretrvávať po zvyšok roka 2014.

36. Podmienený majetok a podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského, českého a ruského 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.

Súdne spory

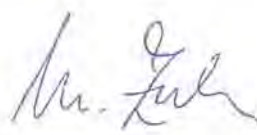
V priebehu roku 2013 Skupina vyhrala súdny spor proti americkej spoločnosti Vision Airlines kvôli neuhradeným pohľadávkam za hotelové služby v hodnote 225 tis. EUR. Napriek tejto skutočnosti Skupina vytvorila k uvedenej pohľadávke opravnú položku vo výške 100%, nakoľko nepredpokladá, že uvedená pohľadávka bude zaplatená.



Ing. Branislav Babík
predseda predstavenstva



Ing. Rudolf Križan
člen predstavenstva



Michal Zuber MBA
*osoba zodpovedná za zostavenie
účtovnej závierky a vedenie
účtovníctva*

Best Hotel Properties a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2013

Obsah

Správa nezávislého audítora

Súvaha k 31. decembru 2013

Výkaz ziskov a strát za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2013

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Best Hotel Properties a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. ("Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2013 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto 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 účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

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

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

Zdôvodnenie podmieneného názoru

Ako je uvedené v časti F bode 6 poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť poskytla pôžičku svojej dcérskej spoločnosti BHP Tatry, s.r.o. vo výške 22 745 tis. EUR k 31. decembru 2013. Spoločnosť BHP Tatry dosiahla v roku 2013 stratu vo výške 2 298 tis. EUR a k 31. decembru 2013 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 16 698 tis. EUR. Podľa nášho názoru, na základe týchto skutočností je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty pohľadávky Spoločnosti voči BHP Tatry, s.r.o. oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť o opravnej položke neúčtovala.

V prípade, žeby Spoločnosť zaúčtovala plnú výšku opravnej položky k uvedenej pohľadávke, výška účtu Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam by predstavovala k 31. decembru 2013 sumu 22 745 tis. EUR. Súčasne by sa znížila hodnota pohľadávok o hodnotu oprávok k pohľadávkam v sume 22 745 tis. EUR a znížil hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia o sumu 22 745 tis. EUR a zvýšila suma neuhradenej straty minulých období o sumu 22 745 tis. EUR. Hodnota straty za rok 2013 by v tomto prípade predstavovala 17 800 tis. EUR a hodnota vlastného imania k 31. decembru 2013 by bola 328 460 tis. EUR.

Podmienený názor

Podľa nášho názoru, okrem vplyvu na účtovnú závierku uvedeného v časti Zdôvodnenie podmieneného názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

29. apríla 2014

Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Súvaha

k 31. decembru 2013

SÚVAHA

k 31. 12. 2013 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Účtovná zvierka

☒

- riadna

☐

- mimoriadna

Účtovná zvierka

☒

- zostavená

☐

- schválená

Za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 3

do

1 2

2 0 1 3

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B e s t H o t e l P r o p e r t i e s a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 2

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefón

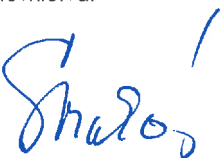
0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

Fax

0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 2

E-mail

e k o t e a m @ e k o t e a m . c o m

Zostavená dňa: 24.3.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválená dňa:			

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 002 + r. 030 + r. 061	001	422 332 497	28 716 328	393 616 169	348 956 403
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	183 336 572	28 622 945	154 713 627	167 675 010
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010)	003	216 819	176 329	40 490	76 931
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	005	209 283	173 942	35 341	71 028
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	006	7 536	2 387	5 149	5 903
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007	0	0	0	0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008	0	0	0	0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009	0	0	0	0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až 020)	011	68 583 280	28 446 616	40 136 664	41 501 557
A.II.1.	Pozemky (031)-092A	012	0	0	0	0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	61 304 403	23 536 637	37 767 766	38 519 920
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)-/082, 092A/	014	7 084 825	4 843 004	2 241 821	2 854 560
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025)-/085, 092A/	015	0	0	0	0
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026)-/086,092A/	016	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032)-/089, 08X, 092A/	017	194 052	66 975	127 077	127 077
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042)-094	018	0	0	0	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)-095A	019	0	0	0	0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až 029)	021	114 536 473	0	114 536 473	126 096 522
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022	109 361 960	0	109 361 960	109 361 960
2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023	0	0	0	0
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065)-096A	024	5 174 513	0	5 174 513	16 734 562
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025	0	0	0	0

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026	0	0	0	0
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027	0	0	0	0
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028	0	0	0	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	238 791 018	93 383	238 697 635	181 024 981
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až 037)	031	275 814	0	275 814	326 022
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032	267 110	0	267 110	322 860
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033	0	0	0	0
3.	Výrobky (123)-194	034	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - 195	035	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036	8 704	0	8 704	3 162
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	037	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až 045)	038	75 695 821	0	75 695 821	37 595 995
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040	0	0	0	0
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041	71 512 676	0	71 512 676	25 618 284
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042	1 476 860	0	1 476 860	767 938
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043	0	0	0	0
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044	0	0	0	7 781 213
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045	2 706 285	0	2 706 285	3 428 560
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až 054)	046	161 884 501	93 383	161 791 118	138 791 442
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	1 428 083	93 383	1 334 700	1 281 475
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048	0	0	0	0
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053	539 334	0	539 334	4 299
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	159 917 084	0	159 917 084	137 505 668

DIČ: 2021371957

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3 Netto
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	934 882	0	934 882	4 311 522
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	47 875	0	47 875	47 464
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	887 007	0	887 007	4 264 058
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058	0	0	0	0
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X)	059	0	0	0	0
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060	0	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061	204 907	0	204 907	256 412
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	106 800	0	106 800	91 175
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065	98 107	0	98 107	165 237

DIČ: 2021371957

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r.067 + r.088 + r.121	066	393 616 169	348 956 403
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	351 205 191	346 276 430
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	350 250 000	350 250 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	350 250 000	350 250 000
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (/-/ 252)	070	0	0
3.	Zmena základného imania +/- 419	071	0	0
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	072	0	0
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073	1 050 024	1 066 027
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074	0	0
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075	0	0
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076	0	0
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077	1 050 024	1 066 027
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	078	0	0
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	079	0	0
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080	2 001 925	2 001 925
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	2 001 925	2 001 925
2.	Nedeliteľný fond (422)	082	0	0
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083	0	0
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086	084	-7 041 522	36 105
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	36 105	36 105
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	086	-7 077 627	0
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	4 944 764	-7 077 627
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	42 339 194	2 679 973
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	332 431	391 401
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090	0	0
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	233 732	391 401
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092	0	0
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093	98 699	0
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	120 345	28 884
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096	0	0
3.	Dlhodobé nevymatované dodávky (476A)	097	0	0

DIČ: 2021371957

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103	40 809	28 884
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104	79 536	0
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105	0	0
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	2 086 418	2 259 688
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	1 667 332	1 751 975
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108	0	0
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	106	0
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110	0	0
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111	0	0
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112	8 928	9 602
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113	169 923	217 046
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	97 713	94 375
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	117 510	181 112
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	24 906	5 578
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	117	0	0
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	39 800 000	0
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	39 800 000	0
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	71 784	0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123	56 864	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	14 920	0

Výkaz ziskov a strát

za obdobie od 1. januára 2013
do 31. decembra 2013

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

k 31. 12. 2013 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Účtovná zvierka

☒

- riadna

☐

- mimoriadna

Účtovná zvierka

☒

- zostavená

☐

- schválená

Za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 3

do

1 2

2 0 1 3

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B e s t H o t e l P r o p e r t i e s a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 2

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefón

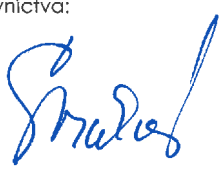
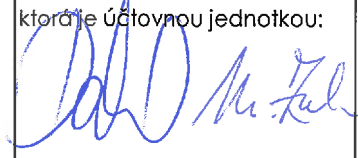
0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

Fax

0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 2

E-mail

e k o t e a m @ e k o t e a m . c o m

Zostavený dňa: 24.3.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválený dňa:			

DIČ: 2021371957			Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01	39 011	38 431
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02	14 806	14 965
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03	24 205	23 466
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	9 422 576	9 384 627
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	9 422 576	9 384 627
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06	0	0
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	6 629 077	6 684 413
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	2 392 044	2 369 862
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	4 237 033	4 314 551
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	2 817 704	2 723 680
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	3 459 366	3 324 045
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13	2 568 466	2 493 248
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14	50 000	50 000
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	815 224	756 773
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16	25 676	24 024
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	31 295	31 584
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	1 626 748	24 344 488
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19	0	198
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20	0	818
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/- 547)	21	-425 404	-357 598

DIČ:		2021371957	Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	165 531	1 095 826
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545 546, 548, 549, 555, 557)	23	451 860	489 840
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-) (697)	24	0	0
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-) (597)	25	0	0
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r. 11- r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)	26	-2 160 630	-24 013 473
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27	5 334 185	23 912 720
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28	4 956 893	23 308 052
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29	305 841	3 929 831
VII.1	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30	0	3 407 000
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31	305 841	522 831
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33	0	314 756
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34	0	0
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35	0	0
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36	0	0
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37	0	0
X.	Výnosové úroky (662)	38	9 216 499	9 140 125
N.	Nákladové úroky (562)	39	56 837	0
XI.	Kurzové zisky (663)	40	1 650	2 782
O.	Kurzové straty (563)	41	24 727	2 101

DIČ: 2021371957			Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01	
Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42	702 000	0
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	1 956 351	402 527
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44	0	0
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45	0	0
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (- r. 45)	46	8 565 367	13 587 534
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	6 404 737	-10 425 939
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	1 459 973	-3 348 312
S.1	- splatná (591, 595)	49	737 698	1 054 964
2.	- odložená (+/- 592)	50	722 275	-4 403 276
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	4 944 764	-7 077 627
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52	0	0
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53	0	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54	0	0
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55	0	0
U.1.	- splatná (593)	56	0	0
2.	- odložená (+/- 594)	57	0	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	6 404 737	-10 425 939
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	4 944 764	-7 077 627

Poznámky účtovnej závierky

k 31. decembru 2013

**Poznámky
individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2013**

$\boxed{x}$ - celých eurách

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0	1
---	---

2	0	1	2
---	---	---	---

 do

1	2
---	---

2	0	1	2
---	---	---	---

Účtovná závierka

*)

x	- riadna
	- mimoriadna
	- priebežná

*)

x	– zostavená
	– schválená

K6d SK NACE

5	5	,	1	0	,	0
---	---	---	---	---	---	---

[illegible][illegible]

2							
---	--	--	--	--	--	--	--

8	1	1	0	6
---	---	---	---	---

[illegible]

0	2		
---	---	--	--

/

4	3	6	4	0	5	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---

0	2		
---	---	--	--

/

4	3	6	4	0	5	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---

[illegible]

Zostavené dňa: 24.3.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky: 	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválené dňa:			

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 10. decembra 1997 a do obchodného registra bola zapísaná 5. februára 1998 ako SPIRA, a.s. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 1650/B), dňa 11. júna 2009 bola premenovaná na BHP, a.s. a dňa 27. októbra 2009 na Best Hotel Properties a.s.

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2013	2012
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	206	192
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	203	196
počet vedúcich zamestnancov	7	8

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 28. júna 2013.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 23. júla 2013. Súvaha a výkaz ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie boli zverejnené v Obchodnom vestníku 24. septembra 2013.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 28. júna 2013 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r.o., číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Ing. Branislav Babík – predseda Ing. Rudolf Križan – člen Michal Zuber, MBA – člen (od 30. júna 2013)
Dozorná rada	Joe Sita – predseda JUDr. Jarmila Jánošová Milan Kučera

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2013 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne v tis.EUR	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	59 457	16,98	16,98	-
REXINA LIMITED	57 200	16,33	16,33	-
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	34 011	9,71	9,71	-
LEVOS LIMITED	28 688	8,19	8,19	-
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	25 881	7,39	7,39	-
Poštová banka, a.s.	25 090	7,16	7,16	-
J&T FINANCE GROUP, a.s.	23 000	6,57	6,57	-
CLEARSTREAM BANKING S.A.	20 000	5,71	5,71	-
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	76 923	21,96	21,96	-
Spolu	350 250	100	100	0

Akcionári vlastnia 35 025 000 kmeňových, zaknihovaných akcií v menovitej hodnote 10 EUR v celkovej hodnote 350 250 000 EUR.

Podľa zoznamu akcionárov k stavu z 31. decembra 2013 je celkový počet akcionárov spoločnosti: 71 (41 fyzických osôb)

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2012 bola takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne v tis.EUR	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	64 156	18,32	18,32	-
RMSM1 LIMITED	44 015	12,57	12,57	-
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	36 729	10,49	10,49	-
J&T BANKA, a.s.	31 651	9,04	9,04	-
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	25 881	7,39	7,39	-
Poštová banka, a.s.	25 090	7,16	7,16	-
J&T FINANCE GROUP, a.s.	23 000	6,57	6,57	-
CLEARSTREAM BANKING S.A.	20 000	5,71	5,71	-
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	79 728	22,76	22,76	-
Spolu	350 250	100	100	0

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKUSpoločnosť zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky je v sídle Spoločnosti: Hodžovo námestie 2, 811 06, Bratislava. Konsolidovaná účtovná závierka je zverejňovaná na stránke Spoločnosti www.besthotelproperties.sk.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2013 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

1. Doba odpisovania software majetku je 48 mesiacov. Metóda odpisovania je lineárna.
2. Doba odpisovania licencie je podľa trvania licencie. Metóda odpisovania je lineárna
3. Doba odpisovania ochranných známk je doba trvania registrácie.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 50 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

1. Doba životnosti majetku nadobudnutého finančným leasingom je rovná dobe leasingu.
2. Doba odpisovania nábytku a inventáru je 96 mesiacov
3. Doba odpisovania počítačov a elektroniky je 48 mesiacov
4. Doba odpisovania porcelánu, skla, nádob z kovov, príborov, pomôcok v reštaurácii je 36 mesiacov
5. Doba odpisovania reklamných log 72 mesiacov
6. Doba odpisovania svietidiel je 96 mesiacov
7. Doba odpisovania majetku z textílií je 48 mesiacov /bez bežného posteľného a iného oblečenia/
8. Doba odpisovania ostatných prístrojov a zariadení, vrátane zariadení v kuchyni a hrmcov je 60 mesiacov.
9. Doba odpisovania strojov v posilňovni je 96 mesiacov
10. Doba odpisovania dekorácii je 60 mesiacov.
11. Doba odpisovania kancelárske pomôcky a medicínskeho vybavenia je 36 mesiacov.
12. Doba odpisovania rastlín je 48 mesiacov
13. Doba odpisovania ostatného majetku 24 mesiacov
14. Doba odpisovania automobilov je 48 mesiacov

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Nehnutelnosti sa odpisujú na základe odpisového plánu prostredníctvom účtovných odpisov. Dobu životnosti, ako aj očakávaný úžitok pre jednotlivé komponenty stavieb stanovuje znalecký posudok, pričom vychádza z rozdelenia stavby na komponenty a životnosti komponentov. Jednotlivé časti budov (komponenty) sú nasledne rozdelené do viacerých kategórií podľa dĺžky životnosti. Jednotlivé kategórie budov sú samostatne odpisované. Metódy odpisovania, odhadovaná životnosť a zostatková hodnota sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pre stavby sa určujú nasledovné komponenty a životnosti:

- Súčasti skeletu - doba životnosti 170 rokov
- Elektro a iné zabudované systémy - doba životnosti 50 rokov
- Ostatné vybavenie - doba životnosti 25 rokov

Ročný odpis budovy sa vypočíta ako súčet ročných odpisov jednotlivých kategórií budovy. Pozemky sa neodpisujú.

V prípade podozrenia na zníženie hodnoty dlhodobého hmotného a nehmotného majetku Spoločnosť porovnáva účtovnú hodnotu tohto majetku s jeho návratnou hodnotou. Ak Spoločnosť zistí, že návratná hodnota majetku je nižšia ako jeho účtovná hodnota, a tento rozdiel je dočasný charakteru, účtuje opravnú položku vo výške tohto rozdielu.

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

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

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

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

(g) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(j) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

(l) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

(m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(n) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

(o) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(p) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(q) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(r) Výnosy

Spoločnosť účtuje hlavne o tržbách z ubytovania a reštauračných zariadení, ktoré sa zúčtujú do výsledku hospodárenia po poskytnutí služby. Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tieto tržby sa zúčtujú po ich poskytnutí.

Tržby za poskytnuté služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 9 až 12.

V roku 2012 bolo nezávislou spoločnosťou uskutočnené ocenenie hotela a jeho zariadenia. Celková hodnota bola určená k 31. decembru 2012 v sume 41 500 000 EUR. Na základe ocenenia boli k 31. decembru 2012 vytvorené opravné položky k jednotlivým druhom majetku v celkovej hodnote 21 870 746 EUR a sú rozpúšťané úmerne odpisom dlhodobého majetku v budúcich obdobiach.

Zostatková cena majetku k 31. decembru 2012, ku ktorému neboli vytvárané opravné položky bola 78 487 EUR a predstavuje majetok nesúvisiaci s prevádzkou hotela.

Na budovy hotela Spoločnosti je zriadené záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s. v súvislosti s poskytnutím úveru.

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	37 767 767

Spoločnosť má od decembra 2013 v nájme osobný automobil v obstarávacej cene 131 859 EUR (zostatková cena k 31. decembru 2013: 129 112 EUR), ktorý vykazuje ako svoj majetok.

Dlhodobý majetok je poistený nasledovne:

	<u>Poistná hodnota:</u>
Blok E Hotel Kempinski	58 876 760 EUR
Heliport	800 000 EUR
Hnutelný majetok	9 615 593 EUR
Súbor zásob	400 000 EUR
ostatné	4 123 240 EUR

Majetok je poistený v poisťovni Generali Slovensko poisťovňa a.s., Bratislava. Zmluva je platná od 27. decembra 2010 na dobu neurčitú.

Od 1. júla 2012 je Spoločnosť poistená na zodpovednosť za enviromentálnu škodu na 1 mil.EUR.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	209 283	7 536	0	0	0	0	0	216 819
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	209 283	7 536	0	0	0	0	0	216 819
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	104 985	1 633	0	0	0	0	0	106 618
Prírastky	0	52 321	754	0	0	0	0	0	53 075
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	157 306	2 387	0	0	0	0	0	159 693
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	33 270	0	0	0	0	0	0	33 270
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	16 634	0	0	0	0	0	0	16 634
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	16 636	0	0	0	0	0	0	16 636
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	71 028	5 903	0	0	0	0	0	76 931
Stav na konci účtovného obdobia	0	35 341	5 149	0	0	0	0	0	40 490

Best Hotel Properties a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

31.12.2012

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	209 283	7 536	0	0	0	0	216 819
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	209 283	7 536	0	0	0	0	216 819
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	52 664	879	0	0	0	0	53 543
Prírastky	0	52 321	754	0	0	0	0	53 075
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	104 985	1 633	0	0	0	0	106 618
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	33 270	0	0	0	0	0	33 270
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	33 270	0	0	0	0	0	33 270
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	156 619	6 657	0	0	0	0	163 276
Stav na konci účtovného obdobia	0	71 028	5 903	0	0	0	0	76 931

Best Hotel Properties a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné veci a súbory	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	61 268 579	6 895 234	0	0	194 052	0	0	0	68 357 865
Prírastky	0	35 824	189 591	0	0	0	0	0	0	225 415
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	61 304 403	7 084 825	0	0	194 052	0	0	0	68 583 280
Oprávky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 448 380	2 570 452	0	0	0	0	0	0	5 018 832
Prírastky	0	1 203 458	1 211 596	0	0	0	0	0	0	2 415 054
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 651 838	3 782 048	0	0	0	0	0	0	7 433 886
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	20 300 279	1 470 222	0	0	66 975	0	0	0	21 837 476
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	415 480	409 266	0	0	0	0	0	0	824 746
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	19 884 799	1 060 956	0	0	66 975	0	0	0	21 012 730
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	38 519 920	2 854 560	0	0	127 077	0	0	0	41 501 557
Stav na konci účtovného obdobia	0	37 767 766	2 241 821	0	0	127 077	0	0	0	40 136 664

Best Hotel Properties a.s.
Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku
31.12.2012

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	59 798 006	6 712 343	0	0	194 052	200	0	66 704 601	
Prírastky	0	1 470 573	185 864	0	0	0	0	0	1 656 437	
Úbytky	0	0	3 173	0	0	0	0	0	3 173	
Presuny	0	0	200	0	0	0	-200	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	61 268 579	6 895 234	0	0	194 052	0	0	68 357 865	
Oprávky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 271 883	1 328 695	0	0	0	0	0	2 600 578	
Prírastky	0	1 176 497	1 244 930	0	0	0	0	0	2 421 427	
Úbytky	0	0	3 173	0	0	0	0	0	3 173	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 448 380	2 570 452	0	0	0	0	0	5 018 832	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	20 300 279	1 470 222	0	0	66 975	0	0	21 837 476	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	20 300 279	1 470 222	0	0	66 975	0	0	21 837 476	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	58 526 123	5 383 648	0	0	194 052	200	0	64 104 023	
Stav na konci účtovného obdobia	0	38 519 920	2 854 560	0	0	127 077	0	0	41 501 557	

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľke na stranách 16 a 17.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2013 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 podnikov je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte kurzom ECB k 31. decembru 2013):

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Podiel účtovnej jednotky na základnom imaní v %		Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %		Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok		Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a	b	c	d	e	f			
Dcérske účtovné jednotky								
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA s.r.o., Bratislava								
	100	100	-1 676 358	-1 752 166	19 349 819			
BHP Tatry, s.r.o., Bratislava								
	100	100	-16 697 726	-2 297 822	5 000			
ZION SPA, s.r.o., Bratislava								
	100	100	-23 742	1 942	1			
WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cyprus								
	100	100	80 870 110	-107 605	90 007 140			
Účtovné jednotky s podstatným vplyvom								
Spoločné podniky								
CHERRRES a.s., Praha								
	50	50	-4 995 348	-1 057 857	0			
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely								
Tatry Mountain resorts, a.s., Liptovský Mikuláš								
	3,62	3,62	101 477 000	6 604 000	5 174 513			
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok na účely vykonania vplyvu v inej účtovnej jednotke								
Dlhodobý finančný majetok spolu								
								114 536 473

Dňa 28. apríla 2010 Spoločnosť kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávacía cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 849 tis. EUR. V prípade, že spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v troch po sebe idúcich obdobiach (2011 až 2013) nedosiahne kumulované hodnoty EBITDA vo výške 7 000 tis. EUR, tak sa pôvodný majiteľ zaviazal, že bude kúpna cena dodatočne znížená o čiastku 8 300 tis. EUR.

Dodatkom k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR. O tieto hodnoty bola znížená hodnota investície v dcérskej spoločnosti.

K 31. decembru 2013 Spoločnosť eviduje z tohto dôvodu pohľadávku v sume 8 300 000 EUR, splatnú 30. júna 2014.

Investícia v spoločnosti CHERRRES a.s. bola precenená na nulovú hodnotu k 31. decembru 2011 vzhľadom na výsledky spoločnosti.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Akcie spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. sú kótované na regulovanom trhu a sú ocenené trhovou cenou platnou 31. decembra 2013 v sume 21,29 EUR / ks (2012: 45,60 EUR). K 31. decembru 2013 spoločnosť vlastní 243 049 ks (2012: 366 986 ks).

V roku 2013 spoločnosť Tatry mountain resorts, a.s. rozhodla o znížení základného imania znížením nominálnej hodnoty akcií z pôvodnej hodnoty 33 EUR na 7 EUR. Rozdiel zo zníženia nominálnej hodnoty akcií bol k rozhodujúcemu dňu zaevidovaný ako pohľadávka Spoločnosti v celkovej výške 6 587 152 EUR. O túto hodnotu bola znížená hodnota investície.

Na podiely v dcérskom podniku BHP Tatry, s.r.o., v hodnote 5 000 EUR bolo v prospech VÚB banky zriadené záložné právo.

Dlhodobý finančný majetok

Hodnota za bežné účtovné obdobie

Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

5 000

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Výška vlastného imania k 31. decembru 2012 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2012 podnikov je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte kurzom ECB k 31. decembru 2012):

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				
	Podiel účtovnej jednotky na základnom imaní v %	Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %	Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a	b	c	d	e	f
Dcérske účtovné jednotky					
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA					
s.r.o., Bratislava	100	100	260 396	-364 014	19 349 819
BHP Tatry, s.r.o., Bratislava	100	100	-14 399 905	-11 179 285	5 000
ZION SPA, s.r.o., Bratislava	100	100	40 382	83 496	1
WITTILY INVESTMENT					
LIMITED, Cyprus	100	100	80 977 685	3 403 836	90 007 140
Účtovné jednotky s podstatným vplyvom					
Spoločné podniky					
CHERRES a.s., Praha	50	50	-4 294 037	-1 040 968	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely					
Tatry Mountain resorts, a.s., Liptovský Mikuláš	5,47	5,47	276 416 000	10 186 000	16 734 562
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok na účely vykonania vplyvu v inej účtovnej jednotke					
-	-	-	-	-	-
Dlhodobý finančný majetok spolu					126 096 522

Best Hotel Properties a.s.
Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
31.12.2013

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
		Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	Pôžičky účtovnej jednotky v konsolidovanom celku	Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rook	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	109 361 960	0	1 231 919	16 734 562	0	0	0	0	0	127 328 441
Prírastky		0	0	532 277	0	0	0	0	0	532 277
Úbytky		0	0	12 092 326	0	0	0	0	0	12 092 326
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	109 361 960	0	1 231 919	5 174 513	0	0	0	0	0	115 768 392
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	1 231 919	0	0	0	0	0	0	1 231 919
Prírastky		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	1 231 919	0	0	0	0	0	0	1 231 919
Účtovná hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	109 361 960	0	0	16 734 562	0	0	0	0	0	126 096 522
Stav na konci účtovného obdobia	109 361 960	0	0	5 174 513	0	0	0	0	0	114 536 473

Best Hotel Properties a.s.
Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
 31.12.2012

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie													
	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke				Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom		Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku		Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j				
Prvotné ocenenie														
Stav na začiatku účtovného obdobia	110 561 959	1 231 919	20 787 550	0	0	0	0	134 193	0	132 715 621	0	0	0	0
Prírastky	1	0	5 149 884	0	0	0	0	0	0	5 149 885	0	0	0	0
Úbytky	1 200 000	0	9 337 065	0	0	0	0	0	0	10 537 065	0	0	0	0
Presuny	0	0	134 193	0	0	0	0	-134 193	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	109 361 960	1 231 919	16 734 562	0	0	0	0	0	0	127 328 441	0	0	0	0
Opravné položky														
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 231 919	0	0	0	0	0	0	0	1 231 919	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 231 919	0	0	0	0	0	0	0	1 231 919	0	0	0	0
Účtovná hodnota														
Stav na začiatku účtovného obdobia	110 561 959	0	20 787 550	0	0	0	0	134 193	0	131 483 702	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	109 361 960	0	16 734 562	0	0	0	0	0	0	126 096 522	0	0	0	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

3. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

4. Údaje o zákazkovej výrobe

Spoločnosť neúčtovala o zákazkovej výrobe.

5. Údaje o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti na predaj

Spoločnosť neúčtovala o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti na predaj.

6. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)					Stav opravnej položky k 31.12.2013
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva		
a	b	c	d	e		f
Pohľadávky z obchodného styku	0	93 383	0	0		93 383
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0		0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0		0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0		0
Iné pohľadávky	518 787	0	518 787	0		0
Pohľadávky spolu	518 787	93 383	518 787	0		93 383

Rozpustenie opravnej položky k iným pohľadávkam predstavuje precenenie EBITDA pohľadávky popísané pri prehľade pohľadávok.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2013	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke			
a materskej účtovnej jednotke	71 512 676	0	71 512 676
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1 476 860	0	1 476 860
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	72 989 536	0	72 989 536
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	997 843	430 240	1 428 083
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke			
a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	539 334	0	539 334
Iné pohľadávky	159 917 084	0	159 917 084
Krátkodobé pohľadávky spolu	161 454 261	430 240	161 884 501

Spoločnosť poskytla svojim dcérskym spoločnostiam a spoločnému podniku nasledovné dlhodobé pôžičky:

Spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED v celkovej sume istiny 39 811 450 EUR (2012: 0 EUR), úročená fixným úrokom 7,0 % p.a., splatná 31.decembra 2025, naakumulovaný úrok v sume 100 661 EUR (2012: 0 EUR).

Spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA v celkovej sume istiny 7 946 143 EUR (2012: 4 820 143 EUR), úročená fixným úrokom 6,5 % p.a., splatná 31.decembra 2016, naakumulovaný úrok v sume 908 930 EUR (2012: 504 681 EUR).

Úver poskytnutý v priebehu roku 2013 dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED uvedený vyššie, bol poskytnutý za účelom obstarania podskupiny Inter Prague. Transakciou Skupina BHP nadobudla 90%-ný podiel na vlastníckom práve k päťhviezdičkovému hotelu InterContinental Prague v rámci medzinárodnej hotelovej siete InterContinental Hotels Group, nachádzajúcom sa na ulici Pařížská 30, 110 00 Praha, Česká republika.

Spoločnosti BHP Tatry v celkovej sume istiny 19 136 562 EUR (2012: 17 971 562 EUR), úročená fixným úrokom 7,0 % p.a., splatná 31.decembra 2015, naakumulovaný úrok v sume 3 608 930 EUR (2012: 2 321 898 EUR).

Spoločnosti CHERRES v celkovej sume istiny 1 339 889 EUR (2012: 691 721 EUR), úročená fixným úrokom 7,5 % p.a., splatná 31.decembra 2014, naakumulovaný úrok 136 970 EUR (2012: 76 217 EUR).

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok je EBITDA pohľadávka, ktorá vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. V roku 2011 prišlo k zmene pravdepodobnosti uplatnenia tejto pohľadávky na 100% oproti 33% v roku 2010 a jej následnému vykázaniu v súvahe Spoločnosti v hodnote 8 300 000 EUR. Rozdiel medzi nominálnou a reálnou hodnotou bol zaúčtovaný v roku 2011 forme opravnej položky cez výkaz ziskov a strát. Precenenie pohľadávky na reálnu hodnotu je každoročne účtované na ťarchu opravnej položky cez výkaz ziskov a strát. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2013 vyčíslená na 8 300 000 EUR. Pohľadávka je splatná 30. júna 2014.

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok sú zmenkové pohľadávky a pohľadávka z poskytnutej pôžičky voči spoločnosti J&T Private Equity B.V. úročené fixným úrokom vo výške 5,5 % p.a. K 31. decembru 2013 bola istina zmeniek v sume 114 361 085 EUR (2012: 114 361 085 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 9 438 713 EUR (2012:

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

9 237 845 EUR). Tieto pohľadávky predstavujú pohľadávky z prijatých zmeniek splatných na videnie. Z tohto dôvodu sú pohľadávky v súvahe Spoločnosti vykázané ako krátkodobé. K 31. decembru 2013 bola istina pôžičky v sume 19 942 392 EUR (2012: 12 460 000 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 1 181 264 EUR (2012: 133 700 EUR). Pôžička je splatná 31. decembra 2014.

Spoločnosť plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutých pôžičiek je v horizonte do 3 rokov.

K 31. decembru 2013 Spoločnosť vykazuje pohľadávku voči spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. vo výške 6 587 tis. EUR z dôvodu zníženia základného imania tejto spoločnosti na sumu 46 950 tis. EUR k 22. októbru 2013. Rozhodnutím valného zhromaždenia spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. prišlo k zníženiu menovitej hodnoty jednej akcie o 26 EUR na menovitú hodnotu akcie vo výške 7 EUR. Spoločnosť mala k danému dňu vo vlastníctve 253 352 kusov akcií.

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2012	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke			
a materskej účtovnej jednotke	25 618 274	0	25 618 274
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	767 938	0	767 938
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0
Iné pohľadávky	8 300 000	0	8 300 000
Dlhodobé pohľadávky spolu	34 686 212	0	34 686 212
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	523 408	758 067	1 281 475
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke			
a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	4 299	0	4 299
Iné pohľadávky	137 505 668	0	137 505 668
Krátkodobé pohľadávky spolu	138 033 375	758 067	138 791 442

Súčasťou tabuliek o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie nie je odložená daňová pohľadávka (účet 481) a čistá hodnota zákazky (účet 316). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti G.4.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2013)	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	39 912 111	39 912 111

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	47 875	47 464
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	887 007	4 264 058
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	934 882	4 311 522

8. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť neúčtovala o krátkodobom finančnom majetku.

9. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Servisné služby	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	106 800	91 175
Poistenie	33 562	21 383
Predplatné	540	570
Nájomné	30 920	26 200
Predplatené hotelové prevádzkové služby	39 493	40 736
Ostatné	2 285	2 286
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Prenájom	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	98 107	165 237
Nevyfakturované služby hotela poskytnuté hosťom	98 107	122 337
Nájomné	0	42 900
Ostatné	0	0
Spolu	204 907	256 412

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	k 1. 1. 2013				k 31. 12. 2013
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:	391 401	332 431	391 401	0	332 431
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	60 968	59 761	60 968	0	59 761
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	6 500	5 759	6 500	0	5 759
Overenie účtovnej závierky	93 640	92 640	93 640	0	92 640
Finančné a daňové poradenstvo	0	24 638	0		24 638
Ocenenie nehnuteľností	72 000	0	72 000	0	0
Spotreba el.energie a vody	64 000	16 673	64 000	0	16 673
Hotelové služby	87 298	27 777	87 298	0	27 777
Ostatné služby	6 995	6 484	6 995	0	6 484
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	391 401	233 732	391 401	0	233 732
Ostatné rezervy krátkodobé					
Odmeny	0	98 699	0	0	98 699
	0	98 699	0	0	98 699
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	98 699	0	0	98 699

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				
	Stav k 1.1.2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:	306 760	391 401	306 760	0	391 401
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	45 621	60 968	45 621	0	60 968
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	4 500	6 500	4 500	0	6 500
Overenie účtovnej závierky	88 650	93 640	88 650	0	93 640
Finančné a daňové poradenstvo	0	0	0		0
Ocenenie nehnuteľností	0	72 000	0	0	72 000
Spotreba el.energie a vody	15 124	64 000	15 124	0	64 000
Hotelové služby	148 279	87 298	148 279	0	87 298
Ostatné služby	4 586	6 995	4 586	0	6 995
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	306 760	391 401	306 760	0	391 401
Ostatné rezervy krátkodobé					
Odmeny	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

Rezerva na hotelové služby predstavuje nevyfakturované služby priamo súvisiace s prevádzkou hotela (doprava hostí, provízie cestovným agentúram, IT poplatky, upratovacie práce, inzercia hotela a údržba webovej stránky, atď).

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky spolu	120 345	28 884
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	120 345	28 884
Krátkodobé záväzky spolu	2 086 418	2 259 688
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 261 887	1 851 156
Záväzky po lehote splatnosti	824 531	408 532

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 1 osobného automobilu. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013			31. 12. 2012		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	24 559	79 536	0	0	0	0
Finančný náklad	5 143	87 034	0	0	0	0
Spolu	29 702	166 570	0	0	0	0

Záväzky z finančného prenájmu sú kryté záložným právom k predmetom prenájmu.

4. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	-12 175 660	-14 897 784
– zdaniteľné	0	0
	-12 175 660	-14 897 784
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	-125 690	-9 000
– zdaniteľné	0	0
	-125 690	-9 000
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzbá dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	2 706 285	3 428 560
Uplatnená daňová pohľadávka	2 706 285	3 428 560
Zaučtovaná ako náklad	-722 275	-974 716
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaučtovaná ako náklad	0	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov Spoločnosť použila sadzbu 22 % vyplývajúcu zo zníženej sadzby dane z príjmov právnických osôb od 1. januára 2014. (2012: 23 %). Z tohto dôvodu Skupina vykázala v tabuľke ďalej v tejto účtovnej závierke aj dopad zníženia daňovej sadzby na daňové zaťaženie Spoločnosti.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

5. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Začiatkový stav sociálneho fondu	28 884	17 863
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	13 379	12 628
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>	<i>13 379</i>	<i>12 628</i>
<i>Čerpanie sociálneho fondu</i>	<i>1 454</i>	<i>1 607</i>
Konečný zostatok sociálneho fondu	40 809	28 884

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

6. Vydané dlhopisy

Spoločnosť neúčtovala o vydaných dlhopisoch.

7. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
		3M Euribor				
Bankový úver	EUR	+ 1%	2015 – 2022	39 800 000	39 800 000	0
				39 800 000	39 800 000	0
Krátkodobé bankové úvery						
				0	0	0
Spolu				39 800 000	39 800 000	0

Bankový úver je poskytnutý od J&T BANKA a.s. Úroková sadzba je stanovená ako 3-mesačný Euribor + 1%. V prípade, že 3-mesačný Euribor bude nižší, ako 3% bude použitá sadzba 3% + 1%. Konečná splatnosť je 12. decembra 2022.

Spoločnosť prijala úver za účelom jeho poskytnutia svojej dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED na pokrytie jej finančnej investície.

Na zabezpečenie bolo v prospech J&T BANKA a.s. zriadené záložné právo na hmotný majetok Spoločnosti, ktorého zostatková cena k 31. decembru 2013 je 37 767 767 EUR, založené právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2013 je 39 912 111 EUR a veriteľovi bola vystavená Bianco zmenka.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

8. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	56 864	0
Akumulované úroky z úveru	56 701	0
Ostatné	163	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Nájomné	0	0
Ostatné	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	14 920	0
Nevyčerpané poukazy na hotelové služby	14 920	0
Ostatné	0	0
Spolu	71 784	0

9. Deriváty

Spoločnosť neúčtovala o derivátoch.

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2013	2012
Tržby za ubytovanie	4 638 358	4 275 111
Predaj jedál a nápojov	2 846 593	2 651 751
Prenájom priestorov a vybavenia	815 921	865 016
Ostatné hotelové služby	526 448	835 311
Konzultačné služby	11 950	341 950
Ostatné služby	583 306	415 488
Spolu tržby z predaja služieb	9 422 576	9 384 627
Spolu tržby za tovar	39 011	38 431

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Spoločnosť neúčtovala o zásobách vlastnej výroby.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	165 531	1 095 826
Prefakturácia nákladov	120 871	120 833
Zmluvné pokuty a penále	0	900 000
Postúpené pohľadávky	25 920	72 109
Iné	18 740	2 884
Finančné výnosy, z toho:	15 560 175	37 300 214
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>1 650</i>	<i>2 782</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	736	741
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>15 558 525</i>	<i>37 297 432</i>
Tržby z predaja cenných papierov a vkladov	5 334 185	23 912 720
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	3 407 000
Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov	305 841	522 831
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	314 756
Výnosové úroky	9 216 499	9 140 125
Ostatné finančné výnosy	702 000	0
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

Spoločnosť dosahuje výnosové úroky zo zmeniek a pôžičky v J&T Private Equity a z pôžičiek poskytnutých spoločnostiam, v ktorých vlastní významný obchodný podiel. Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke predstavujú dividendy od dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED. Výnosy z ostatných dlhodobých papierov predstavujú dividendy od spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s.

4. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky		0
Tržby z predaja služieb	9 422 576	9 384 627
Tržby za tovar	39 011	38 431
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	15 725 706	38 396 238
Čistý obrat celkom	25 187 293	47 819 296

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Názov položky	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	4 237 033	4 314 551
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>171 078</i>	<i>161 950</i>
Náklady na overenie individuálnej a konsolidovanej účtovnej zvierky	139 600	161 950
Iné uisťovacie auditorské služby	0	0
Súvisiace auditorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	31 478	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>4 065 955</i>	<i>4 152 601</i>
Náklady na reprezentáciu	59 020	60 078
Cestovné a ubytovanie	71 630	75 004
Opravy a údržba	294 070	202 631
Náklady na informačné technológie a komunikáciu	65 210	82 768
Poradenské služby	266 990	388 213
Nájomné	202 617	351 753
Prenájom (lízing)	123 206	137 764
Náklady na inzerciu, reklamu	404 590	443 542
Právne služby a poradenstvo	19 879	21 147
Účtovníctvo a ekonomické poradenstvo	24 840	28 190
Refakturované náklady	116 912	30 230
Management fees	243 686	230 676
Iné hotelové služby	1 948 631	1 944 534
Ostatné	224 674	156 071
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	26 456	132 242
Dary	6 300	4 662
Postúpené pohľadávky	25 920	72 109
Odpis pohľadávky	70 043	7 714
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-425 404	-357 598
Poistenie	134 487	28 534
Neodpočítaná daň z pridanej hodnoty /DPH koeficient/	93 028	162 969
Refakturované náklady	120 871	120 833
Ostatné	1 211	93 019
Finančné náklady, z toho:	6 994 808	23 712 680
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>24 727</i>	<i>2 101</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	14 844	22
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>6 970 081</i>	<i>23 710 579</i>
Predané cenné papiere a podiely	4 956 893	23 308 052
Nákladové úroky	56 837	0
Náklady na sprostredkovanie	500 000	0
Poplatky bankám a finančným inštitúciám	1 456 010	402 020
Iné	341	507
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0
Škody zo živelných pohrôm na majetku	0	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

V položke tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam vo výške -425 404 EUR (2012: - 357 598 EUR) je vykázané precenenie EBITDA pohľadávky na reálnu hodnotu. EBITDA pohľadávka vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti (EBITDA) dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2013 je 8 300 000 EUR (2012: 7 781 213 tis. EUR).

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:						
teoretická daň	6 404 736	1 473 089	23.00 %	-10 425 939	-1 980 928	19.00 %
Daňovo neuznané náklady	358 464	82 447	1.29 %	22 104 327	4 199 822	-40.28 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 555 871	-817 850	-12.77 %	-6 125 945	-1 163 930	11.16 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0.00 %	0	0	0.00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0.00 %	0	0	0.00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0.00 %	0	0	0.00 %
Iné	52	12	0.00 %	0	0	0.00 %
Spolu	3 207 381	737 698	11.52 %	5 552 443	1 054 964	-10.12 %
Splatná daň z príjmov		737 698	11.52 %		1 054 964	-10.12 %
Odložená daň z príjmov		722 275	11.28 %		-4 403 276	42.23 %
Celková daň z príjmov		1 459 973	22.80 %		-3 348 312	32.12 %

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-121 756	596 271
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**Najatý majetok**

Spoločnosť má v nájme administratívne priestory od dcérskej spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede podľa Obchodného zákonníka. Ročný nájom predstavuje 42 482 EUR.

Spoločnosť si prenajíma priestor na fasáde budovy Tower 115 za účelom umiestnenia loga Spoločnosti v sume 50 000 EUR ročne. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 30. júna 2016 s automatickým predĺžením o 3 roky.

Spoločnosť si prenajíma byty na ubytovanie zamestnancov, osobný automobil na prepravu hostí a drobné zariadenia na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 233 341 EUR.

Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb hotelovým hosťom. Ročný výnos z prenájmu priestorov vrátane vybavenia predstavuje 815 921 EUR.

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť zabezpečuje prevádzku hotela Kempinski River Park Bratislava na základe zmluvy so spoločnosťou Kempinski Hotels S.A. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, na 15 rokov končiacich 31. decembrom od otvorenia hotela s automatickým predĺžením. Zmluva zaväzuje Spoločnosť uhrádzať licenčné poplatky, ktorých výpočet je založený na dosiahnutých prevádzkových výnosoch Spoločnosti.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	1	3	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky a podmienený majetok**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

Spoločnosť ručí za bankový úver, ktorý banka poskytla jej dcérskej spoločnosti BHP Tatry, s.r.o., Bratislava, ktorého istina k 31. decembru 2013 predstavovala 17 766 tis. EUR. Tento úver je štvrtročne splácaný konštantnou čiastkou, je úročený variabilnou sadzbou 3M EURIBOR s maržou 3,40%. Konečná splatnosť je 31. decembra 2015. Nesplatený úrok k 31. decembru 2013 predstavoval 2 tis. EUR.

Na prijatý úver uvedený v časti 7 bolo v prospech J&T BANKA a.s. zriadené záložné právo na hmotný majetok Spoločnosti, ktorého zostatková cena k 31. decembru 2013 je 37 767 767 EUR, záložné právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2013 je 39 912 111 EUR a veriteľovi bola vystavená Bianco zmenka.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského 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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Ostatné významné skutočnosti

Zmenky vystavené spoločnosťou J&T Private Equity B.V. v prospech Spoločnosti, sú na základe Rámcovej zmluvy o uložení zmienok uložené v spoločnosti J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava. Nesplatená istina zmienok k 31. decembru 2013 predstavovala sumu 114 361 085 EUR.

Spoločnosť má záväzok z uzatvorených zmlúv o poskytnutí pôžičiek poskytnúť pôžičky do výšky úverových rámcov, ktoré k 31. decembru 2013 neboli vyčerpané. V celkovej sume má Spoločnosť ešte poskytnúť 1 350 158 EUR pôžičiek.

Spoločnosť dňa 26. apríla 2013 uzatvorila Dohodu o zmene vzájomných práv a povinností zo Zmluvy o prevode obchodného podielu so spoločnosťou DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED, na základe ktorej má právo odpredať naspäť obchodný podiel v dcérskej spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA s.r.o. za cenu, ktorú vynaložila na obstaranie obchodného podielu po zohľadnení doterajších znížení ceny. Právo spätného predaja môže Spoločnosť uplatniť do troch rokov od účinnosti Dohody o zmene vzájomných práv a povinností zo Zmluvy o prevode obchodného podielu.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 191 977 EUR (v roku 2012: 201 420 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 50 000 EUR (v roku 2012: 50 000 EUR).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2013 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2012: žiadne).

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami uzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok:

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Spriaznená osoba	Hodnotové vyjadrenie	
	2013	2012
Transakcie so spoločnými podnikmi		
CHERRES a.s.		
Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/	1,476,993	767,938
Úrokové výnosy	60,753	51,395
Spoločnosť uskutočnila v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia nasledujúce transakcie s dcérskymi spoločnosťami:		
Dcérska účtovná jednotka		
	Hodnotové vyjadrenie	
	2013	2012
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA		
Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/	8 855 073	5 324 824
Pohľadávky z obchodného styku	41 671	205 970
Závazky z obchodného styku	519	21 710
Poskytnuté služby	0	175 825
Úrokové výnosy	429 715	322 099
Prijaté služby	46 253	57 187
BHP Tatry		
Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/	22 745 492	20 293 460
Pohľadávky z obchodného styku	84 134	221 112
Závazky z obchodného styku	3 086	8 884
Poskytnuté služby	23 029	188 570
Úrokové výnosy	1 287 032	1 238 212
Prijaté služby	40 676	33 499
ZION SPA		
Pohľadávky z obchodného styku	57 471	58 200
Závazky z obchodného styku	9 332	127
Poskytnuté služby	733 479	582 088
Prijaté služby	648 800	582 000
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/	39 912 111	0
Úrokové výnosy	100 661	0
Výnosy z dividend	0	3 407 000

O. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Okrem skutočností uvedených nižšie, po 31. decembri 2013 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Pohľadávka Spoločnosti voči spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. vo výške 6 587 tis. EUR z dôvodu zníženia základného imania tejto spoločnosti bola plne splatená vo februári 2014.

Manažment Spoločnosti pozorne sleduje súčasný vývoj politicko-ekonomickej situácie na Ukrajine a v Ruskej federácii, keďže daná situácia má vplyv na prevádzkovú výkonnosť hotelov vlastnených v Moskve Skupinou BHP, v ktorej je Spoločnosť materskou spoločnosťou. Z tohto dôvodu zároveň existuje vysoký stupeň neistoty o budúcom vývoji na ruskom hotelovom trhu. K 30. marcu 2014 manažment vyčíslil priamu stratu na tržbách hotelov z dôvodu politickej situácii v sume približne 40 tis. EUR z dôvodu zrušenia rezervácií zo strany klientov. Podľa dostupných informácií a

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

plánovaných podujatí v moskovských hoteloch manažment odhaduje ďalšiu možnú stratu na tržbách vo výške 370 tis. EUR v prípade, že bude súčasná situácia pretrvávajúť po zvyšok roka 2014.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2013)				
	Stav k 1.1.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	350 250 000	0	0	0	350 250 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	1 066 027	532 277	548 280	0	1 050 024
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	2 001 925	0	0	0	2 001 925
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	36 105	0	0	0	36 105
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-7 077 627	-7 077 627
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 077 627	4 944 764	0	7 077 627	4 944 764
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	346 276 430	5 477 041	548 280	0	351 205 191

Základné imanie Spoločnosti vo výške 350 250 000 EUR tvorí 35 025 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 10 EUR, akcia znie na doručiťela a má podobu zaknihovaného cenného papiera.

Všetky akcie boli riadne splatené.

Držitelia akcií majú nárok na dividendy podľa rozhodnutia valného zhromaždenia a majú právo hlasovať, pričom každých 10 EUR predstavuje jeden hlas.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	350 250 000	0	0	0	350 250 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávk y za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)					
z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	724 000	830 582	488 555	0	1 066 027
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	1 180 384	0	0	821 541	2 001 925
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	347 732	0	0	-311 627	36 105
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	8 215 414	-7 077 627	7 705 500	-509 914	-7 077 627
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	360 717 530	-6 247 045	8 194 055	0	346 276 430

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie akcií spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s.

Účtovná strata za rok 2012 bola vysporiadaná takto:

Názov položky	2012
Účtovná strata	7 077 627
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	7 077 627
Iné	
Spolu	7 077 627

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške 4 944 764 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 494 476 EUR,
- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 4 450 288 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Q. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-1 375 053	2 114 057
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-1 409 124	-694 794
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-2 784 177	1 419 263
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-2 784 177	1 419 263
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-93 564	-1 656 495
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	-4 083 856
Predaj investícií (zníženie základného imania TMR)	5 334 185	9 217 734
Obstaranie dlhových cenných papierov	0	-14 489 031
Príjmy z predaja dlhových cenných papierov	0	15 009 742
Prijaté úroky	6 089 093	8 055 243
Prijaté dividendy	305 841	8 216 830
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	11 635 555	20 270 167
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijaté úvery	39 800 000	0
Poskytnuté úvery	-52 454 626	-18 173 995
Splátky poskytnutých uverov	426 608	0
Vyplatené dividendy	0	-7 705 000
Splatenie zmeniek	0	7 802 376
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-12 228 018	-18 076 619
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-3 376 640	3 612 811
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 311 522	698 711
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	934 882	4 311 522

Prijaté úroky vo výške 6 089 093 boli z väčšej časti po zaplacení použité na poskytnutie úverov.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Peňažné toky z prevádzky

	2013	2012
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových a mimoriadnych položiek)	-2 754 925	-19 566 064
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	2 468 129	2 473 685
Opravná položka k pohľadávkam	-425 404	-357 598
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-841 381	21 870 803
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	-58 970	84 641
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-377 292	-1 124 759
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-305 841	-3 929 831
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	1 008	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-2 294 676	-549 123
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	795 367	2 537 272
Úbytok (prírastok) zásob	50 208	130 135
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	74 048	-4 227
Peňažné toky z prevádzky	-1 375 053	2 114 057

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.