



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties, a.s. („Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017, konsolidované výkazy o súhrnnom výsledku hospodárenia, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2017, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite konsolidovanej účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Ocenenie Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku

Účtovná hodnota Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku k 31. decembru 2017: 221 044 tisíc EUR.

Fond z precenenia k 31. decembru 2017: 83 097 tisíc EUR.

Zisk z precenenia majetku k 31. decembru 2017: 2 722 tisíc EUR.

Zníženie hodnoty majetku (impairment) k 31. decembru 2017: 0 EUR.

Vid' body 2.10, 2.11 and 2.12 (Významné účtovné zásady), bod 3.3 (Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov) a body 15 a 16 (Budovy, pozemky a zariadenie a Goodwill a nehmotný majetok) konsolidovanej účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:

Celková účtovná hodnota Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku k 31. decembru 2017 bola vo výške 221 044 tisíc EUR, čo predstavuje 51% z celkového majetku Skupiny.

Najvýznamnejšiu časť majetku Skupiny tvoria pozemky, budovy a zariadenia hotelov, pričom k 31. decembru 2017 predstavovala ich zostatková hodnota 206 129 tisíc EUR.

Ako nehmotný majetok Skupina vykazuje goodwill a ostatný nehmotný majetok, pričom jeho najvýznamnejšiu časť tvorí goodwill, ktorého hodnota k 31. decembru 2017 predstavuje 14 846 tisíc EUR.

Budovy, pozemky a zariadenia sú vykázané v reálnej hodnote k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Skupina odhadla reálnu hodnotu majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, za spolupráce s externými odhadcami. Valuácie boli založené na výnosovej metóde a zahŕňali určité kľúčové predpoklady, ktoré vyžadujú významné profesionálne odhady a úsudky vrátane odhadov budúcich peňažných tokov, terminálneho rastu a diskontnej miery. Tieto zásadné účtovné odhady, úsudky a predpoklady sú vo svojej podstate komplexné a nemusia byť konzistentné s budúcimi skutočnými výsledkami.

Naša reakcia:

Naše audítorské postupy v tejto oblasti uskutočnené za pomoci našich špecialistov na oceňovanie okrem iného zahŕňali:

- Zhodnotenie a test dizajnu a implementácie kontrol nad procesom posudzovania reálnej hodnoty pozemkov, budov a zariadení a zníženia ich hodnoty;
- Zhodnotenie vhodnosti metodológie oceňovania pozemkov, budov a zariadení, goodwillu a ostatného nehmotného majetku a metódy ich testovania na zníženie hodnoty v porovnaní s relevantnými požiadavkami finančného vykazovania;
- Zhodnotenie kľúčových predpokladov a úsudkov aplikovaných Skupinou v modeloch diskontovaných peňažných tokov vrátane tých, ktoré súvisia s mierou rastu tržieb, EBITDA maržou a diskontnými sadzbami, pomocou preskúmania schválených finančných modelov vrátane overenia ich matematickej správnosti, kritickým posúdením miery rastu tržieb ich porovnaním s historickým vývojom, porovnaním EBITDA marže s trhovými hodnotami, vytvorením odhadu diskontného faktoru a porovnaním aktuálnych výsledkov s predpoveďami z minulých rokov. V prípade zistenia významných

V dôsledku inherentnej neistoty týchto ocenení a významnosti hodnoty budov, pozemkov a zariadení v konsolidovanej účtovnej závierke, považujeme túto oblasť za kľúčovú záležitosť auditu.

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie. Každoročne je testovaný na zníženie hodnoty majetku ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej patrí.

nezrovnalostí vyžadanie vysvetlenia od manažmentu;

- Nezávislá analýza citlivosti na zmeny v kľúčových predpokladoch použitých pri určení reálnej hodnoty pozemkov, budov a zariadení a príslušného goodwillu priradených jednotlivým jednotkám generujúcim hotovosť;
- Posúdenie dostatočnosti informácií zverejnených Skupinou v poznámkach konsolidovanej účtovnej závierky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala 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.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupina zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a

uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite konsolidovanej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“). Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 5. decembra 2017 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 16. júna 2017. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 9 rokov.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.



Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe alebo konsolidovanej účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

27. apríl 2018
Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ing. Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Best Hotel Properties a.s.

Konsolidovaná účtovná zvierka
za rok končiaci sa 31. decembra 2017
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva ("IFRS")
v znení prijatom EÚ

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
 za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR

	Bod	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb		39 456	35 738
Ostatné prevádzkové výnosy		55	42
Výnosy celkom	7	39 511	35 780
Spotreba materiálu a tovarov	8	-3 782	-3 345
Nakupované služby	9	-4 361	-4 325
Osobné náklady	10	-9 662	-9 234
Ostatné prevádzkové náklady	11	-9 521	-7 702
Zisk z predaja dlhodobého majetku		67	4
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	12	3 395	-604
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	17	-740	-5
Zisk pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou –EBITDA*		14 907	10 569
Odpis a amortizácia	15, 16	-4 294	-4 202
Zisk z precenenia majetku		2 722	-
Tvorba opravných položiek		-92	-45
Zisk pred úrokmi, daňou – EBIT		13 243	6 322
Úrokové náklady	13	-6 816	-4 981
Úrokové výnosy	13	2 884	5 504
Zisk pred zdanením		9 311	6 845
Daň z príjmov	14	-2 668	-1 613
Čistý zisk za účtovné obdobie z neukončených činností		6 643	5 232
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z ukončených činností	6	-8 463	13 851
ZISK ZA OBDOBIE		-1 820	19 083
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení:			
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):			
Zmena reálnej hodnoty dlhodobého majetku		42 230	-
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):			
Zmena fondu z prepočtu cudzích mien		3 391	-2 823
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení		45 621	-2 823
CELKOVÝ SÚHRNNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		43 801	16 260
Zisk/(strata) pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		-4 361	17 887
– ukončené činnosti		-9 942	13 201
– neukončené činnosti		5 581	4 686
- nekontrolujúce podiely		2 541	1 196
– ukončené činnosti		1 480	650
– neukončené činnosti		1 061	546
		-1 820	19 083

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR

	Bod	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		38 783	9 713
- nekontrolujúce podiely		5 018	6 547
		43 801	16 260
Zisk/(strata) na akciu (v EUR)	24		
- základný a zriedený		-0,125	0,511
- základný a zriedený za neukončené činnosti		0,159	0,134

**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 9 až 63 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ

k 31. decembru 2017

v tis. EUR

	Bod	31. decembra 2017	31. decembra 2016
MAJETOK			
Budovy, pozemky a zariadenie	15	206 129	147 195
Goodwill a nehmotný majetok	16	14 915	14 142
Investície do spoločne ovládaných spoločností	17	8 183	-
Poskytnuté pôžičky	20	30 558	-
Ostatný finančný majetok		238	225
Odložená daňová pohľadávka	26	1 044	1 736
Dlhodobý majetok celkom		261 067	163 298
Zásoby	18	629	666
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	19	2 400	2 550
Poskytnuté pôžičky	20	34 750	35 321
Ostatný majetok	21	655	438
Pohľadávky zo splatnej dane		323	667
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	22	8 245	5 198
Skupina majetku držaná za účelom predaja	25	125 837	131 319
Krátkodobý majetok celkom		172 839	176 159
Majetok celkom		433 906	339 457
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	23	35 025	35 025
Nerozdelený zisk/(strata) a rezervný fond		-32 328	-28 821
Fond z preценenia		83 097	45 944
Fond z prepočtu cudzích mien		-44 438	-49 575
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		41 356	2 573
Nekontrolujúce podiely	23	35 027	30 809
Vlastné imanie celkom		76 383	33 382
ZÁVÄZKY			
Prijaté úvery a pôžičky	28	68 685	72 823
Odložený daňový záväzok	26	22 989	12 057
Dlhodobé záväzky celkom		91 674	84 880
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	27	2 912	3 346
Prijaté úvery a pôžičky	28	114 665	74 112
Záväzky zo splatnej dane z príjmu		1 964	116
Ostatné záväzky	29	4 227	3 416
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	25	142 081	140 205
Krátkodobé záväzky celkom		265 849	221 195
Záväzky celkom		357 523	306 075
Vlastné imanie a záväzky celkom		433 906	339 457

Poznámky uvedené na stranách 9 až 63 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

v tis. EUR

	Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti						Vlastné imanie celkom
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelný zisk/(strata)	Fond z prepočtu cudzích mien	Fond z precenenia	Nekontroľujúce podieľy	
Zostatok k 1. januáru 2016	35 025	2 947	-50 407	-41 401	46 696	24 967	17 827
Zisk bežného účtovného obdobia	-	-	17 887	-	-	1 196	19 083
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	752	-8 174	-752	5 351	-2 823
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):							
<i>Transfer kumulovaného zisku z precenenia dlhodobého majetku na reálnu hodnotu</i>	-	-	752	-	-752	-	-
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):							
<i>Fond z prepočtu cudzích mien</i>	-	-	-	-8 174	-	5 351	-2 823
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	18 639	-8 174	-752	6 547	16 260
Dividendy	-	-	-	-	-	-705	-705
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	1	-1	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2016	35 025	2 948	-31 769	-49 575	45 944	30 809	33 382

Best Hotel Properties a.s.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR

	Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti						Vlastné imanie celkom
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond z prepočtu z cudzích mien	Fond z precenenia	Nekontrolované podieľy	
Zostatok k 1. januáru 2017	35 025	2 948	-31 769	-49 575	45 944	2 573	33 382
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	-4 361	-	-	-4 361	-1 820
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	854	5 137	37 153	43 144	45 621
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):							
<i>Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu a</i>							
<i>transfer kumulovaného zisku z precenenia</i>	-	-	854	-	37 153	38 007	42 230
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):							
<i>Fond z prepočtu cudzích mien</i>	-	-	-	5 137	-	5 137	3 391
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	-3 507	5 137	37 153	38 783	43 801
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-800
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	4 057	-4 057	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2017	35 025	7 005	-39 333	-44 438	83 097	41 356	76 383

Poznámky uvedené na stranách 9 až 63 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
 za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR

		Rok končiaci sa	Rok končiaci sa
	Bod	31. decembra 2017	31. decembra 2016
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk		-1 820	19 083
Úpravy týkajúce sa:			
Daň z príjmu	14	2 975	3 953
Odpisy a amortizácia	15,16	4 294	4 202
Zisk z predaja dlhodobého majetku		-67	-4
Zisk z precenenia majetku		-2 722	-
Ostatné nepeňažné náklady - škody a manká		163	1 229
Tvorba/(rozpustenie) opravných položiek		-34	103
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	17	740	5
Úrokové náklady, netto	13	14 945	2 248
Nerealizované kurzové zisky, netto		-2 477	-27 806
Zmena v obchodných pohľadávkach, ostatných pohľadávkach a ostatnom majetku		366	-971
Zmena v zásobách		-43	-1 196
Zmena v záväzkoch z obchodného styku, ostatných finančných záväzkoch a ostatných záväzkoch		529	937
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		16 849	1 783
Zaplatená daň z príjmu		-648	-2 775
Peňažné toky získané z/(použitú v) prevádzkovej činnosti		16 201	-992
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie budov, vybavenia a zariadenia a nehmotného majetku		-706	-660
Čistý peňažný výdaj z obstarania dcérskej spoločnosti a spoločne ovládaných spoločností	5	-40	-
Čistý peňažný príjem z predaja dcérskych spoločností		-	73
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		249	1 221
Poskytnuté pôžičky a termínované vklady		-34 409	-2 000
Prijaté splátky pôžičiek a termínovaných vkladov		6 517	180 541
Prijaté úroky		694	30 164
Peňažné toky získané z/(použitú v) investičnej činnosti		-27 695	209 339
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Príjmy z úverových zdrojov		52 905	127 021
Splátky úverových zdrojov		-16 354	-13 445
Zaplatené úroky		-6 934	-4 188
Splátky finančných leasingov		-27	-27
Navýšenie kapitálových fondov v spoločne ovládanej spoločnosti		-9 847	-
Vyplatenie záväzku zo zníženia základného imania v roku 2015		-	-313 123
Vyplatené dividendy		-800	-705
Peňažné toky získané z/(použitú vo) finančnej činnosti		18 943	-204 467
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		7 449	3 880
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		12 703	7 644
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky a ekvivalenty		-298	1 179
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		19 854	12 703

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>v tis. EUR</i>	Bod	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	22	8 245	5 198
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v skupine majetku držanej za účelom predaja	25	11 609	7 505
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		19 854	12 703

Poznámky uvedené na stranách 9 až 63 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

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

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 odo dňa 29. septembra 2009 obchodované na kótovanom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

Materská spoločnosť ani jej dcérske spoločnosti nie sú neobmedzene ručiacimi spoločníkmi v iných účtovných jednotkách.

Orgány spoločnosti:

Predstavenstvo:

Ing. Branislav Babík, predseda (od 11. júna 2009)

Ing. Rudolf Križan, člen (od 11. júna 2009)

Michal Zuber, MBA, člen (od 28. júna 2013)

Dozorná rada:

JUDr. Jarmila Jánošová (od 17. decembra 2010)

Milan Kučera (od 1. augusta 2011 do 29. marca 2016)

Eva Clarkson (od 30. marca 2016 do 5. augusta 2016 a od 13. októbra 2016)

JUDr. Ing. Beáta Olekšáková (od 6. augusta 2016)

1.1. Akcionári materskej spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 bola nasledovná:

31. decembra 2017	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. EUR	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	5 784	16,51	16,51
REXINA LIMITED	5 720	16,33	16,33
Stomarli Holdings Limited	5 638	16,10	16,10
LEVOS LIMITED	5 505	15,72	15,72
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	2 724	7,78	7,78
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	2 588	7,39	7,39
J&T FINANCE GROUP SE	2 300	6,57	6,57
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	2 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	2 766	7,89	7,89
Celkom	35 025	100,00	100,00

31. decembra 2016	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. EUR	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	5 784	16,51	16,51
REXINA LIMITED	5 720	16,33	16,33
LEVOS LIMITED	5 306	15,15	15,15
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	3 653	10,43	10,43
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	2 588	7,39	7,39
J&T FINANCE GROUP SE	2 300	6,57	6,57
CLEARSTREAM BANKING S.A.	2 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	7 674	21,91	21,91
Celkom	35 025	100,00	100,00

1.2. Definícia konsolidovanej Skupiny

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2017 obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina") a podiel Skupiny v spoločne ovládaných spoločnostiach.

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

1. Všeobecné informácie (pokračovanie)

1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

31. decembra 2017

	Sídlo	Efektívny podiel v %	Forma kontroly	Metóda konsolidácie
Best Hotel Properties a.s.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko			materská spoločnosť
WITTILY INVESTMENT LIMITED	41 Themistokli Dervi, HAWAII NICOSIA TOWER, 2nd floor, Flat/Office 202, Nicosia, P.C. 1066, Cyprus	100	priama	úplná
INTER BALTSCHUG LLC	Kadashevskaya naberezhnaya 26, Moskva, 115035 Ruská federácia	100	nepriama	úplná
Baltschug, LLC	Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035 Ruská federácia	75	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 Česká republika	90	nepriama	úplná
ZION SPA, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 6 811 02 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
CHERRES a.s.	Jakubská 649/8, 110 00 Praha 1 Česká republika	50	-	vlastného imania
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
Best Hotel Properties Londýn a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	100	priama	úplná
Westminster JV a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	50	-	vlastného imania
CW Investor S.à r.l.	49, boulevard du Prince Henri, L-1724 Luxembourg	45	-	vlastného imania
Carolia Westminster Hotel Limited	Asticus Building, 21 Palmer Street, London, SW1H 0AD Veľká Británie	45	-	vlastného imania

1. Všeobecné informácie (pokračovanie)

31. decembra 2016	Efektívny podiel v %	Forma kontroly	Metóda konsolidácie
Best Hotel Properties a.s.			materská spoločnosť
WITTILY INVESTMENT LIMITED	100	priama	úplná
INTER BALTSCHUG LLC	100	nepriama	úplná
Baltschug, LLC	75	nepriama	úplná
Inter Prague S. à r.l.	90	nepriama	úplná
Westbury Investments S. à r.l.	90	nepriama	úplná
Goldfield S. à r.l.	90	nepriama	úplná
WIC Prague s.r.o.	90	nepriama	úplná
ZION SPA, s.r.o.	100	priama	úplná
CHERRES a.s.	50	-	vlastného imania
BHP Barcelona, s.r.o.	100	priama	úplná

Spoločnosť BHP Barcelona, s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou dňa 4. apríla 2016. Výška investície pri založení bola 5 tis. EUR.

Detailná hierarchia spoločností v Skupine je uvedená v tabuľke za rok 2017.

2. Významné účtovné zásady

2.1. Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ („IFRS“) a v súlade s § 22 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

2.2. Východiská pre zostavenie

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe obstarávacích cien, okrem budov, pozemkov a zariadenia, ktoré boli ocenené 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 2016.

Zostavenie účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov 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 roka končiaceho sa 31. decembra 2017 nadobudli účinnosť nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, dodatky a interpretácie k štandardom, a boli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované*

Doplnenie k IAS 7 **Statement of Cash flows** (Výkaz o peňažných tokoch) účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2017 alebo neskôr. Doplnenie vyžaduje nové zverejnenia, ktoré umožňujú používateľom účtovnej závierky zhodnotiť zmeny v záväzkoch z finančných činností, vrátane zmien peňažnej a nepeňažnej povahy (ako je vplyv kurzových ziskov alebo kurzových strát, zmeny vyplývajúce zo získania alebo straty kontroly v dcérskej spoločnosti, zmeny reálnej hodnoty). Doplnenie nemá významný vplyv na prezentáciu účtovnej závierky Skupiny.

Doplnenie k IAS 12 **Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses** (Vykazovanie odloženej daňovej pohľadávky z nezrealizovaných strát), účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2017 alebo neskôr. Doplnenie objasňuje, ako a kedy účtovať o odloženej daňovej pohľadávke v určitých situáciách a vysvetľuje, ako má byť určený budúci zdaniteľný príjem pre zhodnotenie, či má byť odložená daňová pohľadávka vykázaná. Doplnenie nemá významný vplyv na prezentáciu účtovnej závierky Skupiny.

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

K 31. decembru 2017 boli vydané a následne prijaté EÚ nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, doplnenia a interpretácie k štandardom, ktoré ešte nenadobudli účinnosť a teda neboli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované:

V máji 2014, IASB vydala štandard **IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers** (Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi), účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 s povoleným skorším prijatím. IFRS 15 definuje princípy pre vykazovanie výnosov a bude aplikovateľný na všetky zmluvy uzatvorené s klientmi. Avšak, úroky a výnosy z poplatkov, ktoré sú súčasťou finančných nástrojov a lízingov, budú naďalej mimo rozsahu IFRS 15 a budú regulované iným príslušným štandardom (napr. IFRS 9 a IFRS 16 Lízing).

Nový štandard prináša rámec, ktorý nahrádza existujúci návod v IFRS o vykazovaní výnosov. Spoločnosti musia prijať 5-krokový model na to, aby určili, kedy sa má vykázat výnos a v akej výške. Nový model špecifikuje, že výnosy sa majú vykázat vtedy, keď spoločnosť prevedie kontrolu nad tovarom a službami na zákazníka a vo výške, o ktorej spoločnosť očakáva, že bude mať na ňu nárok. Podľa toho, či sa určité kritériá splnia, výnos sa vykáže:

- v priebehu času, spôsobom, ktorý zobrazuje výkon spoločnosti, alebo
- v okamihu, kedy sa kontrola nad tovarom a službami prevedie na zákazníka.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

IFRS 15 tiež ustanovuje zásady, ktoré má spoločnosť aplikovať pri uvádzaní kvalitatívnych a kvantitatívnych zverejnení, ktoré poskytujú užitočné informácie používateľom účtovnej závierky o povahe, výške, čase a neistote výnosov a peňažných tokov, ktoré vznikajú zo zmluvy so zákazníkom.

Manažment Skupiny vykonal analýzu prijatia štandardu IFRS 15 a neočakáva, že nový štandard bude mať pri jeho prvej aplikácii k 1. januáru 2018 významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny. Manažment Skupiny neočakáva, že sa zmení moment, kedy Skupina vykáže výnos a ani ocenenie výnosu podľa IFRS 15.

V júli 2014, IASB vydala finálnu verziu štandardu **IFRS 9 Financial Instruments** (Finančné nástroje), ktorý nahrádza IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie) a všetky predošlé verzie IFRS 9. IFRS 9 prináša v jednom celku všetky tri aspekty účtovania o projektoch s finančnými nástrojmi: vykazovanie a oceňovanie, opravné položky a účtovanie o zabezpečovaní. IFRS 9 je účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018, s možnosťou skoršieho uplatnenia. Okrem účtovania o zabezpečení, sa vyžaduje retrospektívna aplikácia, nie je však povinné poskytovať porovnávacie informácie.

Hoci dovoľené oceňovanie finančného majetku – umorovaná hodnota, reálna hodnota cez ostatný komplexný výsledok (FVOCI) a reálna hodnota cez výkaz ziskov a strát (FVTPL) – je podobné ako v IAS 39, kritériá pre klasifikáciu do príslušných kategórií pre oceňovanie sú významne odlišné.

Finančný majetok sa ocení umorovanou hodnotou, ak sú splnené nasledovné dve podmienky:

- majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať majetok za účelom obdržať zmluvné peňažné toky, a
- zmluvné podmienky vedú k určenému termínu pre peňažné toky, ktorý predstavujú výhradne platby istiny a úrokov z nezaplatenej istiny.

Okrem toho, pri neobchodovaných nástrojoch vlastného imania sa spoločnosť môže neodvolateľne rozhodnúť, že následné zmeny v reálnej hodnote bude (vrátane kurzových ziskov a strát) vykazovať v ostatnom komplexnom výsledku. Za žiadnych okolností sa potom nesmú preklasifikovať do výsledku hospodárenia. Pri dlhových finančných nástrojoch oceňovaných FVOCI, sa výnosové úroky, očakávané úverové straty a kurzové zisky a straty vykazujú vo výkaze ziskov a strát rovnakým spôsobom ako pri majetku oceňovanom umorovanou hodnotou. Iné zisky a straty sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku a preklasifikujú sa do výkazu ziskov a strát pri vyradení.

Model znehodnotenia majetku „vzniknutá strata“ v IAS 39 je v IFRS 9 nahradený modelom „očakávaná strata z úverov“ (expected credit loss, ECL), čo znamená, že udalosť spôsobujúca stratu nemusí nastať predtým, ako sa vykáže opravná položka. Nový model znehodnotenia sa bude aplikovať na finančný majetok, ktorý sa oceňuje umorovanou hodnotou alebo FVOCI, okrem investícií do nástrojov vlastného imania, a na majetok zo zmlúv (contract assets).

Podľa IFRS 9 opravná položka sa ocení jedným z nasledovných spôsobov:

- 12 mesiacov ECL: toto sú ECL, ktoré vyplývajú z možných prípadov platobnej neschopnosti v priebehu 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka; a
- ECL podľa doby životnosti: toto sú ECL, ktoré vyplývajú zo všetkých možných prípadov platobnej neschopnosti počas očakávanej doby životnosti finančného nástroja.

IFRS 9 obsahuje nový model zabezpečovacieho účtovníctva, ktorý prináša zabezpečovacie účtovníctvo bližšie k riadeniu rizík. Typy zabezpečovacích vzťahov – reálna hodnota, cash flow a čisté investície v zahraničných prevádzkach – zostávajú nezmenené, ale vyžadujú sa dodatočné úsudky.

Štandard obsahuje nové požiadavky na dosiahnutie, pokračovanie a ukončenie zabezpečovacieho účtovníctva a dovoľuje, aby ďalšie riziká boli stanovené ako zabezpečené položky. Vyžadujú sa rozsiahle dodatočné zverejnenia o riadení rizík spoločnosti a jej zabezpečovacích aktivitách.

Skupina bude aplikovať nový štandard odo dňa účinnosti. Manažment Skupiny vykonal analýzu prijatia štandardu IFRS 9 a vyhodnotil, že dopad na účtovnú závierku Skupiny nebude významný.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Štandard **IFRS 16 Leases** (Líziny) bol vydaný v januári 2016 a je účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2019 alebo neskôr. Skoršia aplikácia je dovoľená, ak spoločnosť aplikuje aj IFRS 15. Nájomca musí aplikovať IFRS 16 použitím buď plného retrospektívneho prístupu alebo modifikovaného retrospektívneho prístupu. IFRS 16 nahrádza nahrádza IAS 17 Lease (Líziny), IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease (Určovanie, či je súčasťou zmluvy aj lízing), SIC-15 Operating Leases – Incentives (Operatívny lízing – stimuly) a SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease (Posudzovanie podstaty transakcií zahŕňajúcich právnu formu lízingu). Štandard odstraňuje súčasný duálny model účtovania u nájomcu. Namiesto toho vyžaduje, aby spoločnosti vykázali väčšinu nájomov v súvahe podľa jednotného modelu, eliminujúc rozlišovanie medzi operatívnym a finančným lízingom.

Podľa IFRS 16 zmluva je nájom, alebo obsahuje nájom, ak prenáša právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého obdobia za protihodnotu. Pri takýchto zmluvách nový model vyžaduje, aby nájomca ako majetok vykázal právo používania (right of use) a záväzok z lízingu. Právo používania sa odpisuje a záväzok sa úročí. Toto bude mať za následok vyššie náklady u väčšiny lízingov hneď na začiatku, aj keď nájomca platí konštantné ročné nájomné.

Nový štandard prináša aj niekoľko výnimiek pre nájomcu, ktoré obsahujú:

- líziny s dobou nájmu 12 mesiacov a menej a ktoré neobsahujú kúpnu opciu,
- líziny, pri ktorých predmet nájmu má nízku hodnotu (tzv. small-ticket líziny).

Zavedenie nového štandardu z veľkej časti nemá vplyv na účtovanie u prenajímateľa. Prenajímateľ bude naďalej rozlišovať medzi finančným a operatívnym lízingom.

Manažment Skupiny neočakáva významný vplyv nového štandardu IFRS 16 na účtovnú zvierku Skupiny.

Ročné vylepšenia IFRS

IASB vydala súbor doplnení k viacerým štandardom. Jedná sa napríklad o Cyklus ročných vylepšení IFRS 2014 – 2016 (vydané 8. decembra 2016), účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2018 alebo neskôr, okrem zmien v IFRS 12, ktoré sa majú aplikovať na účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2017 alebo neskôr a o Cyklus ročných vylepšení IFRS 2015 – 2017 (vydané 12. decembra 2017), účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2019 alebo neskôr. Tieto ročné vylepšenia ešte neboli prijaté EÚ.

Rovnako prijatie nasledujúcich interpretácií a doplnení nebude mať významný vplyv na účtovné zásady, finančnú situáciu a výkonnosť Skupiny. Interpretácie ešte neboli prijaté EÚ.

Interpretácia **IFRIC 22 Transakcie v cudzích menách a vopred uhradené protiplnenie** objasňuje, že pri určovaní spotového výmenného kurzu, ktorý sa má používať pri prvotnom vykázaní súvisiaceho majetku, nákladu alebo výnosu (alebo ich časti) pri odúčtovaní nepeňažného majetku alebo nepeňažného záväzku týkajúceho sa zálohovej platby, dátum transakcie je dátum, keď účtovná jednotka pôvodne vykázala nepeňažný majetok alebo nepeňažný záväzok vyplývajúci z preddavku. Ak existuje viacero vopred poskytnutých alebo prijatých platieb, potom musí účtovná jednotka určiť dátum transakcie pre každú vopred prijatú alebo poskytnutú platbu. Spoločnosti môžu uplatňovať doplnenia retrospektívne. Alternatívne môže účtovná jednotka uplatniť interpretáciu prospektívne na všetky aktíva, náklady a výnosy, ktoré boli pôvodne vykázané počas alebo po:

- Začiatku účtovného obdobia, v ktorom spoločnosť prvýkrát uplatňuje interpretáciu alebo
- Začiatku predchádzajúceho účtovného obdobia vykazaného na účely porovnateľných údajov v účtovnej zvierke vykazaného obdobia, v ktorom spoločnosť prvýkrát uplatňuje interpretáciu.

Interpretácia IFRIC 22 je účinná pre obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr, s možnosťou skoršieho uplatnenia, ktoré musí byť zverejnené v účtovnej zvierke. Vzhľadom na to, že súčasná prax Skupiny je v súlade s interpretáciou, Skupina neočakáva žiadny vplyv na jej účtovnú zvierku.

Interpretácia **IFRIC 23 Neistota v oblasti spracovania daní z príjmov** objasňuje situáciu pri účtovaní daní z príjmov, keď dané účtovanie zahŕňa neistotu, ktorá ovplyvňuje uplatňovanie IAS 12 a neuplatňuje sa na dane alebo odvody mimo

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

rozsahu pôsobnosti IAS 12, ani neupravuje požiadavky týkajúce sa úrokov a sankcií spojených s neistotou pri ich posudzovaní. Interpretácia sa konkrétne zaoberá týmito otázkami:

- Či spoločnosť individuálne posudzuje neistotu v oblasti účtovania daní
- Predpoklady, ktoré účtovná jednotka robí pri posudzovaní daňových postupov zo strany daňových orgánov
- Ako účtovná jednotka určuje zdaniteľný zisk (daňovú stratu), daňové základy, nevyužitú daňovú stratu, nevyužitú daňovú úľavu a daňové sadzby
- Ako jednotka posudzuje zmeny v skutočnostiach a okolnostiach.

Účtovná jednotka musí určiť, či sa má vziať do úvahy každé neisté daňové posúdenie oddelene alebo spolu s jednou alebo viacerými inými neistými predpokladmi. Aplikovaný by mal byť taký postup, ktorý lepšie predpovedá vyriešenie neistoty. Interpretácia je účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr, pričom sú možné určité prechodné úľavy. Skupina bude uplatňovať interpretáciu odo dňa jej účinnosti. Keďže Skupina nevykonáva činnosti v komplexnom nadnárodnom daňovom prostredí, uplatnenie interpretácie nemôže významne ovplyvniť jej účtovnú zvierku a požadované zverejnenia.

Ostatné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.4. Zmena účtovných zásad

V roku 2017 Skupina neuskutočnila žiadnu významnú zmenu účtovných zásad.

2.5. Východiská pre konsolidáciu

(i) *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Skupinou. Kontrola existuje vtedy, ak má Skupina právomoc nad investíciou a zároveň je Skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná ovplyvniť výšku týchto výnosov z investície využitím svojich právomocí nad investíciou. Účtovné závierky dcérske spoločnosti 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) *Nekontrolujúce podiely*

Nekontrolujúce podiely sa oceňujú vo výške proporcionálneho podielu na identifikovateľnom čistom majetku obstarávaného subjektu ku dňu obstarania. Zmeny v podieloch Skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nemajú za následok stratu kontroly, sa účtujú do vlastného imania.

(iv) *Strata kontroly*

Ak Skupina stratí kontrolu, odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, súvisiace nekontrolujúce podiely a ostatné zložky vlastného imania. Zisk alebo strata, ktorá vznikne v dôsledku straty kontroly, sa vykáže vo výsledku hospodárenia. Ak si Skupina ponechá podiel v bývalej dcérskej spoločnosti, tento sa ocení reálnou hodnotou k dátumu, kedy k strate kontroly došlo.

(v) *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.

(vi) *Metóda akvizície*

Pri účtovaní o nákupe dcérske spoločnosti 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 prevedený 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 nekontrolujúceho 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.

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(vii) *Daňový efekt zahrnutia kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností*

Konsolidovaná účtovná zvierka 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.

(viii) *Zjednotenie účtovných metód*

Účtovné metódy a postupy aplikované konsolidovanými spoločnosťami v ich účtovných zvierkach boli počas konsolidácie zjednotené a zhodujú sa s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

(ix) *Rozsah konsolidácie*

Do konsolidácie k 31. decembru 2017 bolo zahrnutých 15 spoločností (2016: 11 spoločností). Všetky konsolidované spoločnosti zostavili svoju účtovnú zvierku k 31. decembru 2017. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 1.3 podľa vlastníckej hierarchie. Vedenie Skupiny, v súlade so štandardom IFRS 12, uskutočnilo analýzu zameranú na identifikovanie prípadných nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektov. Na základe tejto analýzy neboli identifikované žiadne takéto subjekty.

2.6. Cudzía mena

(i) *Transakcie v cudzej mene*

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

Pri zostavení individuálnej účtovnej zvierky 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 zvierka 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 zvierky zahraničných podnikov*

Konsolidovaná účtovná zvierka je prezentovaná v tisícoch EUR, ktoré predstavujú menu vykazovania konsolidovanej účtovnej zvierky.

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 zvierka 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 vo vlastnom imaní.

2.7. Finančné nástroje

(i) *Klasifikácia*

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 cez výsledok hospodárenia, vklady v bankách a poskytnuté úvery alebo finančný majetok držaný do splatnosti.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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

(ii) Prvotné vykázanie

Skupina vykazuje cenné papiere určené na predaj v deň realizácie obchodu.

Investície držané do splatnosti a úvery a pohľadávky sú vykázané ku dňu, keď sú Skupinou nadobudnuté.

Finančné záväzky sú prvotne vykázané ku dňu obchodovania.

(iii) Oceňovanie

Cenné papiere určené na predaj sú pri prvotnom vykázaní ocenené reálnou hodnotou, toto ocenenie sa zvýši aj o náklady súvisiace s obstaraním alebo vydaním. Následne po prvotnom vykázaní sú oceňované v reálnej hodnote a zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú vykázané priamo vo vlastnom imaní. Zmena reálnej hodnoty cenných papierov určených na predaj je odúčtovaná z vlastného imania do výsledku hospodárenia v momente predaja. Ak sa nedá spoľahlivo určiť reálna hodnota, cenné papiere určené na predaj sú vykázané vo výške obstarávacích nákladov.

Investície držané do splatnosti sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa investície držané do splatnosti oceňujú v amortizovaných nákladoch, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery, znížené o opravnú položku (pozri účtovnú zásadu 2.10).

Úvery a pohľadávky: Poskytnuté pôžičky sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sú ocenené vo výške amortizovaných nákladov s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.10).

Ostatné finančné záväzky: Prijaté úvery a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o príslušné transakčné náklady. V nasledujúcich obdobiach sa vykazujú vo výkaze o finančnej situácii Skupiny vo výške amortizovaných nákladov, rozdiel medzi touto hodnotou a hodnotou, v ktorej sa úvery a pôžičky splatia, sa vykazuje ako náklad na základe efektívnej úrokovej miery vo výsledku hospodárenia. Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou, pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou.

(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 tržobná 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 tržobnú 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 tržobných faktoroch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Skupina stanovuje reálnu hodnotu použitím nasledovnej hierarchie:

- Úroveň 1:** Kótovaná tržobná 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) Započítanie

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. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(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.

Cenné papiere určené na predaj, ktoré sú predané, sú odúčtované a príslušné pohľadávky voči kupujúcim na úhradu sú zaúčtované dňom, keď sa Skupina zaviaže majetok predať.

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. Zníženie hodnoty (impairment)

Účtovná hodnota majetku Skupiny iného než zásob (pozri účtovnú zásadu 2.9) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.16) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto indikátor, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Goodwill a 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 nezniží 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 vykázané 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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.

2.11. Budovy, pozemky a zariadenie

(i) *Vlastný majetok*

Budovy, pozemky a zariadenie 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 zariadenia 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 priamo súčasťou vlastného imania. V prípade, že bol daný majetok už precenený smerom nadol do výsledku hospodárenia, zvýšenie hodnoty majetku je vykázané vo výsledku hospodárenia 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 výsledku hospodárenia. V prípade, že bol daný majetok už precenený smerom nahor, je následné zníženie hodnoty majetku účtované oproti vlastnému imaniu do výšky, kým nie je daný fond z precenenia vyčerpaný. Odpisy majetku sa po precenení určujú z precenenej časti majetku a vykazujú sa ako náklad vo výsledku hospodárenia.

Prírastok z precenenia zahrnutý do vlastného imania sa prevádza do nerozdeleného zisku počas doby používania majetku účtovnou jednotkou. Prevádza sa časť prebytku vo výške rozdielu medzi odpisom vychádzajúcim z precenenej účtovnej hodnoty a odpisom vychádzajúcim z pôvodnej účtovnej hodnoty majetku. Prevod prebytku z pozitívneho precenenia do nerozdeleného zisku sa vo výsledku hospodárenia nevykazuje. V prípade zníženia hodnoty majetku, ktoré bolo vykázané vo výsledku hospodárenia, sa odpisy počítajú z pôvodnej sumy a súčasne sa rozpúšťa negatívny rozdiel z precenenia cez položku odpisy.

Rozdiel medzi precenenou účtovnou hodnotou a daňovou hodnotou majetku vedie k povinnosti účtovať o odloženej dani. Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do vlastného imania je taktiež zohľadňovaná priamo vo vlastnom imaní.

(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 2.10).

(iii) *Následné náklady*

Následné náklady 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 oceniť. Všetky ostatné výdavky, vrátane bežnej údržby budov, pozemkov a zariadenia, sú zúčtované do výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**(iv) Odpisy**

Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti jednotlivých položiek dlhodobého hmotného majetku. 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 (výťahy, hygienické zariadenia a pod.)	25 - 40
Zariadenie	5 - 12
Inventár a ostatné	5 - 10

Na základe znaleckých posudkov, vypracovaných pri každej akvizícii spoločností vlastniacich budovy, pozemky a zariadenia, aby odpisy zohľadňovali čo najreálnejšie opotrebovanie každého hotela, boli jednotlivé časti budov (komponenty) rozdelené do viacerých kategórií podľa dĺžky životnosti. Jednotlivé kategórie budov sú odpisované samostatne. 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 náklady 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 počas obdobia, kedy majetok spĺňa kritériá kapitalizácie.

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

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolujúceho 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 vyказuje sa v obstarávacích cenách znížených o stratu zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok s určitou dobou životnosti je amortizovaný počas doby životnosti a vyказovaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.10).

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

(ii) Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a ostatný nehmotný majetok nadobudnutý Skupinou je vyказaný v obstarávacej cene po odpočítaní amortizácie (pozri nižšie) a strát zo zníženia jeho hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.10).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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>	Životnosť
Softvér	4
Ostatný nehmotný majetok	4 až 6

2.13. Rezervy

Skupina v súvahe zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná, zmluvná alebo vecná (implicitná) odvodená (angl. constructive) 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.

(i) 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.

2.14. Tržby z poskytovania služieb

Skupina účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť do Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote. Skupina účtuje hlavne o tržbách z ubytovania a reštauračných zariadení, ktoré sa zúčtujú do výsledku hospodárenia po poskytnutí služby.

Tržby z ubytovania a reštauračných zariadení sa účtujú denne na základe služieb poskytovaných v každom hotelovom zariadení aj za tých zákazníkov, ktorí sú stále v hotelovom zariadení ubytovaní. Tržby sa časovo rozlišujú v závislosti od toho, počas akého obdobia bola služba poskytnutá.

Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako nájom priestorov, parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tržby z prenájmu sú vykazované na báze po dobu trvania nájmu, pričom sa časovo rozlišujú. Tržby z predaja suvenírov a iných tovarov sa zúčtujú, keď príde k prenosu významných rizík a úžitkov z daného tovaru. Ostatné tržby z poskytnutých služieb 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.).

2.15. Úrokové 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 s použitím efektívnej úrokovej miery.

2.16. 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 nezohľadňujú 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Daň z príjmov sa účtuje priamo do výsledku hospodárenia okrem tej časti, ktorá sa týka položiek vykázaných priamo vo vlastnom imaní. V takom prípade sa daň z príjmov účtuje do vlastného imania.

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 odpočítateľné dočasné rozdiely, nevyužitie 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 vlastného imania je taktiež zohľadňovaná vo vlastnom imaní a nie vo výsledku hospodárenia.

2.17. Splátky operatívneho a finančného leasingu

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

Minimálne 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.

2.18. Dividendy

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

2.19. Majetok držaný za účelom predaja a ukončené činnosti

Ak sa očakáva, že hodnota dlhodobého majetku (alebo majetku a záväzkov v skupine majetku držanej za účelom predaja) sa realizuje predovšetkým prostredníctvom jeho predaja a nie jeho používaním, tento majetok je klasifikovaný ako držaný za účelom predaja.

V momente pred zaradením majetku ako držaný za účelom predaja sa tento majetok (a všetok majetok a záväzky v skupine majetku držanej za účelom predaja) preceňuje v súlade s príslušnými Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva. Následne pri prvotnom vykázaní ako držaný za účelom predaja sa majetok a skupina majetku držaná za účelom predaja vykážu v zostatkovej hodnote alebo reálnej hodnote zníženej o náklady súvisiace s predajom podľa toho, ktorá je nižšia.

Akékoľvek straty zo zníženia hodnoty skupiny majetku držanej za účelom predaja sú najskôr priradené ku goodwillu, a následne pomerným dielom k ostatnému majetku a záväzkom, okrem zásob, finančného majetku a odloženej daňovej pohľadávky, ktoré sú naďalej vyjadrené v súlade s účtovnými zásadami Skupiny.

Ukončená činnosť (angl. discontinued operation) je komponent podnikania Skupiny, ktorého prevádzka a peňažné toky sa dajú jasne odlíšiť od zvyšku Skupiny a ktorý:

- predstavuje jednu zo samostatných hlavných činností alebo územnú oblasť činnosti;
- je súčasťou jedného koordinovaného plánu vyradiť samostatnú hlavnú činnosť alebo územnú oblasť činnosti; alebo
- je dcérskym podnikom nadobudnutým výhradne s cieľom ďalšieho predaja

Klasifikácia ako ukončená činnosť nastáva pri vyradení alebo pri klasifikácii komponentu ako držaný za účelom predaja, podľa toho, čo nastane skôr. Keď je činnosť klasifikovaná ako ukončená činnosť, musí byť porovnateľný výkaz o súhrnom výsledku hospodárenia prepracovaný akoby daná činnosť bola ukončená už na začiatku porovnateľného obdobia.

2.20. 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. Manažment 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 podľa Medzinárodných štandardov 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 súčasne 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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 Skupina uskutočnila viaceré akvizície (pozri bod 1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie a tiež bod 5. Efekt prírastkov v dôsledku podnikových kombinácií).

Výsledkom alokácie kúpnych cien obstarávaných spoločností boli úpravy reálnych hodnôt majetku spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited.

Reálna hodnota dlhodobého hmotného majetku spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited bola stanovená použitím metódy príjmového prístupu (angl. income capitalisation approach), konkrétne metódy diskontovaného cash flow. Výpočet vychádzal z 10-ročnej plánovanej EBITDA poníženej o rezervu na nábytok, zariadenie a vybavenie (angl. FF&E reserve). Použitá miera kapitalizácie pre určenie predpokladanej predajnej ceny hotela na konci tohto obdobia bola 5,5% (angl. terminal capitalisation rate). Pri určení reálnej hodnoty majetku bol použitý diskontný faktor na úrovni 7,6%. Takto vypočítaná hodnota majetku bola ponížená o akvizíčné náklady vo výške 1 059 tis. EUR (0,5% z vypočítanej hodnoty) a tiež o predpokladané náklady na renováciu hotela, ktorá by sa mala uskutočniť do konca roka 2018, vo výške 3 302 tis. EUR. Doba životnosti hotela bola stanovená na 30 rokov.

Výsledkom alokácie kúpnych cien pri ostatných podnikových kombináciách neboli žiadne úpravy reálnej hodnoty.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 neboli uskutočnené žiadne akvizície.

3.2. Testovanie na zníženia hodnoty

(i) Goodwill a testovanie na zníženie hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu vykázaného pri podnikovej kombinácii. Skupina testuje na zníženie hodnoty aj ostatný nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou 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 a za porovnateľné obdobie je uvedený nižšie.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Inter Prague S.à r.l

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

Zostatková hodnota goodwillu alokovaná pre CGU k 31. decembru 2017 bola 14 844 tis. EUR (2016: 14 028 tis. EUR). Rozdiel v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi bol spôsobený zmenou výmenného kurzu EUR/CZK.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina uskutočnila test na zníženie hodnoty goodwillu tejto CGU. Potenciálne zníženie hodnoty goodwillu bolo určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU, ku ktorej bol goodwill alokovaný (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Hotel InterContinental Praha). Návratná hodnota CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z projektovaných peňažných tokov vyplývajúcich z dlhodobého finančného plánu pripraveného manažmentom. Finančné plány boli pripravené na obdobie nasledujúcich piatich rokov. Kľúčovými predpokladmi, ktoré najviac ovplyvňujú úžitkovú hodnotu, sú okrem diskontnej sadzby predovšetkým plánované ceny izieb a návštevnosť a z toho vyplývajúca EBIDTA. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na českom hotelovom trhu, pričom tieto boli konzistentné s externými zdrojmi informácií.

Projektované peňažné toky pre obdobie nasledujúce po piatich rokoch boli odvodené od týchto finančných plánov s použitím miery rastu vo výške 2,0% (2016: 2,5%), ktorá je vedením Skupiny považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých Skupina podniká. V tomto následnom období sa predpokladá dosiahnutie takej prevádzkovej a finančnej výkonnosti, ktorá je manažmentom považovaná za dlhodobo udržateľnú. Diskontná sadzba použitá v teste uskutočnenom k 31. decembru 2017 bola 7,5% (2016: 8,5%). Pretože účtovná hodnota CGU k 31. decembru 2017 a 2016 bola nižšia ako jej návratná hodnota, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty goodwillu.

Ak by k 31. decembru 2017 projektovaná EBITDA, ktorá je súčasťou projektovaných peňažných tokov, bola nižšia o 5% v porovnaní s odhadom manažmentu, úžitková hodnota hotela InterContinental Praha by bola nižšia o 10 829 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 0,5% oproti odhadu manažmentu t.j. jej hodnota by predstavovala 8,0%, úžitková hodnota by bola nižšia o 16 962 tis. EUR. Ani v jednom prípade by nebolo nutné zaúčtovať zníženie hodnoty goodwillu, a teda ani zníženie hospodárskeho výsledku Skupiny.

Ak by k 31. decembru 2017 Skupina vychádzala z predpokladov použitých v ocenení od HVS (pozri bod 3.3), diskontná sadzba 9,0% a terminal capitalisation rate 6,8% bola by úžitková hodnota hotela vyššia o 8 106 tis. EUR ako pri predpokladoch, ktoré použila Skupina pri teste na zníženie hodnoty goodwillu tejto CGU .

Ak by k 31. decembru 2016 projektovaná EBITDA, ktorá je súčasťou projektovaných peňažných tokov, bola nižšia o 5% v porovnaní s odhadom manažmentu, úžitková hodnota hotela InterContinental Praha by bola nižšia o 7 975 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 0,5% oproti odhadu manažmentu t.j. jej hodnota by predstavovala 9,0%, úžitková hodnota by bola nižšia o 11 166 tis. EUR. Ani v jednom prípade by nebolo nutné zaúčtovať zníženie hodnoty goodwillu, a teda ani zníženie hospodárskeho výsledku Skupiny.

Carolia Westminster Hotel Limited

V súvislosti s nadobudnutím 45%-ného podielu na vlastníckom práve k hotelu DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster, Skupina vykázala goodwill pre CGU k 13. februáru 2017 vo výške 1 332 tis. EUR. Tento goodwill je v účtovnej závierke vykázaný ako súčasť Investície do spoločne ovládaných spoločností. Zostatková hodnota goodwillu alokovaná pre CGU k 31. decembru 2017 bola 1 274 tis. EUR. Rozdiel v porovnaní s hodnotou ku dňu akvizície bol spôsobený zmenou výmenného kurzu EUR/GBP.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina uskutočnila test na zníženie hodnoty goodwillu tejto CGU. Potenciálne zníženie hodnoty goodwillu bolo určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU, ku ktorej bol goodwill alokovaný (pre hodnotu investície CGU pozri bod 17. Investície do spoločne ovládaných spoločností). Návratná hodnota CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z projektovaných peňažných tokov vyplývajúcich z dlhodobého finančného plánu pripraveného manažmentom. Finančné plány boli pripravené na obdobie nasledujúcich piatich rokov. Kľúčovými predpokladmi, ktoré najviac ovplyvňujú úžitkovú hodnotu, sú okrem diskontnej sadzby predovšetkým plánované ceny izieb a návštevnosť a z toho vyplývajúca EBIDTA. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností manažmentu hotela na hotelovom trhu, pričom tieto boli konzistentné s externými zdrojmi informácií.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Projektované peňažné toky pre obdobie nasledujúce po piatich rokoch boli odvodené od týchto finančných plánov s použitím miery rastu vo výške 2,0%, ktorá je vedením Skupiny považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých Skupina podniká. V tomto následnom období sa predpokladá dosiahnutie takej prevádzkovej a finančnej výkonnosti, ktorá je manažmentom považovaná za dlhodobu udržateľnú. Diskontná sadzba použitá v teste uskutočnenom k 31. decembru 2017 bola 7,0%. Pretože účtovná hodnota CGU k 31. decembru 2017 bola nižšia ako jej návratná hodnota, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty goodwillu.

Ak by k 31. decembru 2017 projektovaná EBITDA, ktorá je súčasťou projektovaných peňažných tokov, bola nižšia o 5% v porovnaní s odhadom manažmentu, úžitková hodnota hotela DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster by bola nižšia o 10 962 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 0,5% oproti odhadu manažmentu, t.j. jej hodnota by predstavovala 7,5%, úžitková hodnota by bola nižšia o 18 952 tis. EUR. V prvom prípade by sa znížila hodnota vykázaného majetku Skupiny o sumu 4 933 tis. EUR a v druhom prípade o sumu 8 183 tis. EUR. Ak by k 31. decembru 2017 Skupina vychádzala z predpokladov použitých v ocenení od HVS (pozri bod 3.1), diskontná sadzba 7,6% a terminal capitalisation rate 5,5% bola by úžitková hodnota hotela vyššia o 5 220 tis. EUR ako pri predpokladoch, ktoré použila Skupina pri teste na zníženie hodnoty goodwillu tejto CGU.

ZION SPA, s.r.o.

Vzhľadom k finančnému výsledku, ktorý spoločnosť vykázala v roku 2012, bola hodnota goodwillu odpísaná v priebehu roka 2012.

(ii) *Testovanie zníženia hodnoty majetku*

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty majetku Skupiny. IAS 36 vyžaduje testovanie zníženia hodnoty majetku v prípade, ak existujú interné alebo externé indikátory, ktoré by poukazovali na možné zníženie hodnoty majetku.

K 31. decembru 2017 bolo realizované ocenenie na reálnu hodnotu majetku Grand Hotel River Park Bratislava a Hotel InterContinental Praha, ktorého výsledkom bolo, v oboch prípadoch, kladné precenenie majetku (pozri tiež bod 3.3).

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 neboli pre Hotel Baltschug Kempinski Moskva identifikované indikátory na zníženie hodnoty majetku Skupiny z dôvodu, že Hotel Baltschug Kempinski Moskva dosiahol plánovanú ziskovosť.

Skupina k 31. decembru 2017 nerealizovala ocenenie externou spoločnosťou na zistenie reálnej hodnoty majetku pre Hotel Baltschug Kempinski Moskva, keďže ponuky na odpredaj, ktoré Skupina dostala, podporujú vykázanú hodnotu.

K 31. decembru 2016 boli identifikované indikátory na zníženie hodnoty majetku Skupiny z dôvodu, že niektoré z hotelov nedosiahli plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku k 31. decembru 2016:

Grand Hotel River Park Bratislava

V roku 2016 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia vykázaná EBITDA spoločnosti za sledované obdobie, než manažment predpokladal vo finančnom pláne na rok 2016.

Potenciálne zníženie hodnoty bolo určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Grand hotel River Park Bratislava). Manažment Skupiny vychádzal pri stanovení návratnej hodnoty CGU z porovnateľných transakcií hotelov v priebehu rokov 2014 až 2016 zverejnených externými spoločnosťami HVS London, HVS Hodges Ward Elliott. Pri výbere transakcií boli zohľadnené nasledovné kritéria: zemepisná poloha hotela (štát, mesto), zaradenie hotela do kategórie (počet hviezdíčiek), charakter hotela (vzdialenosť od centra mesta, turistická oblasť), tak aby čo najvernejšie odrážali hodnotu hotela. V prípade hotela Grand Hotel River Park Bratislava boli zvolené nasledovné kritéria: krajiny V4, Rakúsko, Chorvátsko, Bulharsko a Rumunsko; kategória štvor a päť hviezdíčkových hotelov; poloha blízko centra mesta. Použitá cena za izbu predstavovala k 31. decembru 2016 181 tis. EUR. Pretože účtovná hodnota CGU k 31. decembru 2016 bola nižšia ako jej návratná hodnota, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Skupina taktiež vychádzala z ocenenia

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

hotela, ktoré pripravila spoločnosť Jones Lang LaSalle k 30. júnu 2016, a na základe ktorého Skupina neidentifikovala žiadnu stratu zo zníženia hodnoty.

Ak by pri výbere porovnateľných transakcií boli eliminované tri transakcie s najvyššou cenou za izbu, zníženie priemernej ceny za izbu by predstavovalo 19 tis. EUR a celkové zníženie hodnoty hotela by predstavovalo 4 389 tis. EUR. Ak by pri výbere porovnateľných transakcií boli eliminované tri transakcie s najnižšou cenou za izbu, zvýšenie priemernej ceny za izbu by predstavovalo 33 tis. EUR a celkové zvýšenie hodnoty hotela by predstavovalo 7 623 tis. EUR. Ani v jednom prípade by nebolo nutné zaúčtovať zníženie hodnoty majetku, a teda ani zníženie hospodárskeho výsledku Skupiny.

InterContinental Praha

Testovanie na zníženie hodnoty majetku v hoteli InterContinental Praha bolo uskutočnené spolu s testom na návratnosť goodwillu pre celú CGU tak ako je to uvedené v bode 3.2 (i).

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 reálnou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené.

K 31. decembru 2017 bolo realizované ocenenie na reálnu hodnotu majetku Grand Hotel River Park Bratislava a Hotel InterContinental Praha za asistencie spoločností Jones Lang LaSalle a HVS London.

Zároveň k 31. Decembru 2017 manažment Skupiny zhodnotil, že sa v priebehu roka významne nezmenili najdôležitejšie parametre a predpoklady použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku Hotel Baltshug Kempinski Moskva a tak v súlade s IAS 16 nebolo potrebné pristúpiť k novému preceneniu majetku na reálnu hodnotu k 31. decembru 2017.

Pri ocenení na reálnu hodnotu v roku 2017 boli použité nasledujúce oceňovacie techniky a parametre:

	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel InterContinental Praha
Reálna hodnota majetku v tis. EUR k 31. decembru 2017	37 950	168 161
Reálna hodnota majetku v tis. EUR k 31. decembru 2016	36 292	110 861
Metóda ocenenia	prijmový prístup “Income capitalization approach“	prijmový prístup “Income capitalization approach“
Vstupy:		
Diskontná sadzba	8,50%	9,00%
Terminal capitalisation rate	8,50%	6,80%
Miera dlhodobého rastu	2,00%	2,00%
<i>v tis. EUR</i>	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel InterContinental Praha
<i>Analýza citlivosti</i>		
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese diskontnej sadzby o 0,5%	3 215	5 988
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste diskontnej sadzby o 0,5%	-2 756	-5 721
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste EBITDA o 1%	410	1 789
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese EBITDA o 1%	-410	-1 789

4. Informácie o segmentoch

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR

	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Ostatné	Medzisegmentová eliminácia	Celkom
Tržby z ubytovania	9 008	4 598	17 882	-	-4	31 484
Tržby zo stravovania	5 725	2 797	5 849	-	-	14 371
Ostatné hotelové tržby	1 701	2 186	4 672	2 841	-1 365	10 035
Celkom hotelové tržby externé	16 434	8 899	28 398	2 159	-	55 890
Celkom hotelové tržby interné	-	682	5	682	-1 369	-
Ostatné prevádzkové výnosy	462	55	-	54	-54	517
Spotreba materiálu a tovarov	-2 432	-1 345	-2 223	-214	-	-6 214
Nakupované služby	-1 633	-1 139	-2 810	-477	47	-6 012
Osobné náklady	-5 834	-3 163	-5 394	-1 112	-	-15 503
Ostatné prevádzkové náklady	-1 695	-2 391	-6 080	-2 427	1 375	-11 218
Zisk z predaja majetku	-	66	1	-	-	67
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-65	-94	-513	1 509	14	851
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-740	-	-740
Odpis a amortizácia	-	-1 185	-3 066	-43	-	-4 294
Zisk z precenenia majetku	-	2 722	-	-	-	2 722
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	126	-32	-11	-49	-	34
Úrokové výnosy/(náklady), netto	569	-	-7 320	-8 181	-13	-14 945
Daň z príjmu	-12	-692	-843	-1 428	-	-2 975
Zisk/(strata) segmentu	5 920	2 383	144	-10 267	-	-1 820
- ukončené činnosti	5 920	-	-	-14 383	-	-8 463
- neukončené činnosti	-	2 383	144	4 116	-	6 643

V konsolidovanom výkaze o súhrnno výsledku hospodárenia sú jednotlivé náklady a výnosy z ukončených činností vykázané v rámci jednej položky na riadku čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z ukončených činností. V tabuľke vyššie sú jednotlivé náklady a výnosy z ukončených činností vykázané spolu s nákladmi a výnosmi z neukončených činností.

Segment Ostatné okrem iného obsahuje aj náklady súvisiace s financovaním niektorých hotelov Skupiny. Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.

Best Hotel Properties a. s.

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2016

v tis. EUR

	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Ostatné	Medzisegmentová eliminácia	Celkom
Tržby z ubytovania	7 988	4 527	16 020	-	-5	28 530
Tržby zo stravovania	5 098	2 434	5 300	-	-1	12 831
Ostatné hotelové tržby	1 452	2 212	3 949	2 667	-1 365	8 915
Celkom hotelové tržby externé	14 538	8 491	25 262	1 985	-	50 276
Celkom hotelové tržby interné	-	682	7	682	-1 371	-
Ostatné prevádzkové výnosy	32	42	-	12	-12	74
Spotreba materiálu a tovarov	-2 313	-1 227	-1 901	-217	-	-5 658
Nakupované služby	-1 559	-1 101	-2 688	-541	-	-5 889
Osobné náklady	-5 709	-3 154	-5 015	-1 068	-	-14 946
Ostatné prevádzkové náklady	-2 494	-2 233	-5 157	-1 696	1 376	-10 204
Zisk z predaja majetku	-	-	-	4	-	4
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-323	-99	-319	16 673	5	15 937
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-5	-	-5
Strata a amortizácia	-	-1 217	-2 931	-54	-	-4 202
Tvorba opravných položiek	-58	-34	-10	-1	-	-103
Úrokové výnosy/(náklady), netto	280	-	-7 295	4 765	2	-2 248
Daň z príjmu	205	-294	-374	-3 490	-	-3 953
Zisk/(strata) segmentu	2 599	-144	-421	17 049	-	19 083
- ukončené činnosti	2 599	-	-	11 252	-	13 851
- neukončené činnosti	-	-144	-421	5 797	-	5 232

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

Best Hotel Properties a.s.

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch k 31. decembru 2017

v tis. EUR	Hotel Baltshug Kempinski		Grand Hotel River		Hotel Inter- Continental Praha		Ostatné	Medzisegmentová eliminácia	Celkom
	Moskva	Park Bratislava	Park Bratislava	Continental Praha					
Budovy, pozemky a zariadenie	-	37 950	168 161	-	18	-	206 129		206 129
Goodwill a nehmotný majetok	-	58	14 846	-	11	-	14 915		14 915
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	8 183	-	8 183		8 183
Zásoby	-	210	322	-	97	-	629		629
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	-	667	1 335	-	442	-44	2 400		2 400
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	158 349	-93 041	65 308		65 308
Ostatný finančný majetok	-	-	238	-	-	-	238		238
Odlôžená daňová pohľadávka	-	1 044	-	-	-	-	1 044		1 044
Pohľadávky zo splatnej dane	-	-	-	-	323	-	323		323
Ostatný majetok	-	52	356	-	247	-	655		655
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	1 441	3 071	-	3 733	-	8 245		8 245
Skupina majetku držaná za účelom predaja	125 825	-	-	-	12	-	125 837		125 837
Majetok celkom	125 825	41 422	188 329	188 329	171 415	-93 085	433 906		433 906
Prijaté úvery a pôžičky	-	-	93 041	-	183 350	-93 041	183 350		183 350
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	-	638	1 575	-	743	-44	2 912		2 912
Odlôžený daňový záväzok	-	-	22 989	-	-	-	22 989		22 989
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	852	-	1 112	-	1 964		1 964
Ostatné záväzky	-	717	2 886	-	624	-	4 227		4 227
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	21 527	-	-	-	120 554	-	142 081		142 081
Záväzky celkom	21 527	1 355	121 343	121 343	306 383	-93 085	357 523		357 523

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

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch k 31. decembru 2016

v tis. EUR	Hotel Baltshug Kempinski		Grand Hotel River		Hotel Inter- Continental Praha		Ostatné	Medzisegmentová eliminácia	Celkom
	Moskva	Park Bratislava	Park Bratislava	Continental Praha	Continental Praha	Continental Praha			
Budovy, pozemky a zariadenie	-	36 292	-	110 861	-	42	-	-	147 195
Goodwill a nehmotný majetok	-	94	-	14 035	-	13	-	-	14 142
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zásoby	-	280	-	276	-	110	-	-	666
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	-	637	-	1 464	-	461	-12	-	2 550
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	123 245	-87 924	-	35 321
Ostatný finančný majetok	-	-	-	225	-	-	-	-	225
Odlôžená daňová pohľadávka	-	1 736	-	-	-	-	-	-	1 736
Pohľadávky zo splatnej dane	-	-	-	-	-	667	-	-	667
Ostatný majetok	-	67	-	233	-	149	-11	-	438
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	1 957	-	2 042	-	1 199	-	-	5 198
Skupina majetku držaná za účelom predaja	131 008	-	-	-	-	311	-	-	131 319
Majetok celkom	131 008	41 063	41 063	129 136	129 136	126 197	-87 947	-87 947	339 457
Prijaté úvery a pôžičky	-	-	-	87 924	-	146 935	-87 924	-	146 935
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	-	953	-	1 306	-	1 110	-23	-	3 346
Odlôžený daňový záväzok	-	-	-	12 057	-	-	-	-	12 057
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	-	-	116	-	-	116
Ostatné záväzky	-	634	-	2 032	-	750	-	-	3 416
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	24 521	-	-	-	-	115 684	-	-	140 205
Záväzky celkom	24 521	1 587	1 587	103 319	103 319	264 595	-87 947	-87 947	306 075

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

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

v tis. EUR	Česká republika		Slovensko		Celkom	
	31. decembra 2017	31. decembra 2016	31. decembra 2017	31. decembra 2015	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Goodwill a nehmotný majetok	14 848	14 035	67	107	14 915	14 142
Budovy, pozemky a zariadenie	168 161	110 861	37 968	36 334	206 129	147 195
Odložená daňová pohľadávka	-	-	1 044	1 736	1 044	1 736
Celkom	183 009	124 896	39 079	38 177	222 088	163 073

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 31. decembra 2017

v tis. EUR	Slovensko	Ruská federácia	Česká republika	Nemecko	Spojené štáty americké	Veľká Británia	Európa - ostatné krajiny		Celkom	
							Ázia	Ostatné		
Tržby z hotelových služieb	6 387	5 213	6 077	3 805	7 410	3 454	11 728	8 054	3 762	55 890
Tržby z ubytovania	1 101	3 097	1 201	2 559	5 142	2 282	7 729	5 900	2 473	31 484
Tržby zo stravovania	1 925	1 660	2 060	892	1 685	850	2 905	1 529	865	14 371
Ostatné hotelové tržby	3 361	456	2 816	354	583	322	1 094	625	424	10 035
Ostatné prevádzkové výnosy	55	462	-	-	-	-	-	-	-	517
Výnosy celkom	6 442	5 675	6 077	3 805	7 410	3 454	11 728	8 054	3 762	56 407
- ukončené činnosti	159	4 840	150	1 612	1 110	774	4 353	2 609	1 289	16 896
- neukončené činnosti	6 283	835	5 927	2 193	6 300	2 680	7 375	5 445	2 473	39 511

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 31. decembra 2016

v tis. EUR	Slovensko	Ruská federácia	Česká republika	Nemecko	Spojené štáty americké	Veľká Británia	Európa - ostatné krajiny		Celkom	
							Ázia	Ostatné		
Tržby z hotelových služieb	5 828	5 179	5 555	3 919	6 092	3 045	10 428	7 553	2 677	50 276
Tržby z ubytovania	1 093	2 976	1 301	2 599	4 361	1 845	6 957	5 537	1 861	28 530
Tržby zo stravovania	1 573	1 672	1 864	1 031	1 270	889	2 530	1 413	589	12 831
Ostatné hotelové tržby	3 162	531	2 390	289	461	311	941	603	227	8 915
Ostatné prevádzkové výnosy	42	32	-	-	-	-	-	-	-	74
Výnosy celkom	5 870	5 211	5 555	3 919	6 092	3 045	10 428	7 553	2 677	50 350
- ukončené činnosti	102	4 563	85	1 390	846	775	3 762	2 315	732	14 570
- neukončené činnosti	5 768	648	5 470	2 529	5 246	2 270	6 666	5 238	1 945	35 780

Informácie o hlavnom zákazníkovi

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

5. Efekt prírastkov v dôsledku podnikových kombinácií

Dňa 17. januára 2017 Spoločnosť obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. Obstarávacia cena podielu bola 76 tis. EUR, z toho 2 tis. EUR bolo zaplatených v hotovosti a zvyšná časť bola vysporiadaná započítaním.

Dňa 18. januára 2017 Skupina obstarala, prostredníctvom dcérskej spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s., 50%-ný podiel v spoločnosti Westminster JV a.s. Obstarávacia cena podielu bola 38 tis. EUR.

Následne dňa 27. januára 2017 Skupina získala, prostredníctvom spoločne ovládanej spoločnosti Westminster JV a.s., 45%-ný podiel na spoločnosti CW Investor S.à r.l. a dňa 13. februára 2017 Skupina získala, prostredníctvom spoločnosti CW Investor S.à r.l., 45%-ný podiel na spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited.

Prírastky v dôsledku podnikových kombinácií za rok končiaci sa 31. decembra 2017 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

<i>v tis. EUR</i>	<i>Best Hotel Properties Londýn a.s.</i>	<i>skupina Westminster JV¹</i>	<i>Celkom</i>
Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach	-	38	38
Poskytnuté pôžičky	74	-	74
Čistý identifikovaný majetok	74	38	112
Goodwill z akvizícií	2	-	2
Obstarávacia cena podľa kúpnej zmluvy	76	38	114
Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch	-2	-38	-40
Hotovosť získaná akvizíciou	-	-	-
Čistý peňažný výdaj	-2	-38	-40
Strata odo dňa akvizície	-294	-740	-1 034

Ak by boli akvizície uskutočnené k 1. januáru 2017, manažment Spoločnosti odhaduje, že konsolidované tržby za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 by boli v hodnote 39 511 tis. EUR a konsolidovaná strata vo výške 1 706 tis. EUR.

Výsledkom alokácie kúpnych cien obstarávaných spoločností boli úpravy reálnych hodnôt majetku na spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited. Úpravy reálnych hodnôt majetku mali čistý vplyv na vlastné imanie obstaranej spoločnosti 26 547 tis. EUR, vplyv precenenia na podiel Skupiny bol vo výške 11 946 tis. EUR (45%). Pozri tiež bod 3.1 Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny.

Úpravy reálnych hodnôt majetku:

<i>v tis. EUR</i>	<i>Carolia Westminster Hotel Limited</i>
Budovy, pozemky a zariadenie	32 774
Odložený daňový záväzok	-6 227
Celkom	26 547

Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 neboli uskutočnené žiadne akvizície.

¹ skupina Westminster JV zahŕňa spoločnosti Westminster JV a.s., CW Investor S.à r.l. a Carolia Westminster Hotel Limited

6. Ukončené činnosti

Výsledky ukončených činností po medzisegmentovej eliminácii:

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	16 434	14 538
Ostatné prevádzkové výnosy	462	32
<i>Výnosy celkom</i>	<i>16 896</i>	<i>14 570</i>
Spotreba materiálu a tovarov	-2 432	-2 313
Nakupované služby	-1 651	-1 564
Osobné náklady	-5 841	-5 712
Ostatné prevádzkové náklady	-1 697	-2 502
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-2 544	16 541
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	126	-58
Úrokové náklady	-11 582	-3 051
Úrokové výnosy	569	280
Zisk/(strata) pred zdanením	-8 156	16 191
Daň z príjmov	-307	-2 340
Zisk/(strata) za obdobie z ukončených činností	-8 463	13 851
Zisk/(strata) na akciu (v EUR)		
– základný a zriedený	-0,284	0,377

Peňažné toky z ukončených činností:

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Čisté peňažné toky získané z /(použitie v) prevádzkovej činnosti	4 437	-444
Čisté peňažné toky získané z investičnej činnosti	425	4 699
Čisté peňažné toky získané z finančnej činnosti	37	-
Čisté peňažné toky získané z ukončených činností	4 899	4 255

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

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Tržby z ubytovania	31 484	28 530
Tržby zo stravovania	14 371	12 831
Tržby z ostatných hotelových služieb	10 035	8 915
Tržby z hotelových služieb	55 890	50 276
Mínus ukončené činnosti	-16 434	-14 538
Celkom za neukončené činnosti	39 456	35 738
Ostatné prevádzkové výnosy	517	74
Ostatné prevádzkové výnosy	517	74
Mínus ukončené činnosti	-462	-32
Celkom za neukončené činnosti	55	42
Výnosy celkom	56 407	50 350
Mínus ukončené činnosti	-16 896	-14 570
Výnosy celkom za neukončené činnosti	39 511	35 780

8. Spotreba materiálu a tovarov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Spotreba materiálu v reštauráciách	-3 585	-3 275
Náklady na predaný tovar	-1 520	-1 500
Spotreba ostatného materiálu	-1 091	-861
Materiál na marketing	-18	-22
Celkom spotreba materiálu a tovarov	-6 214	-5 658
Mínus ukončené činnosti	2 432	2 313
Celkom za neukončené činnosti	-3 782	-3 345

9. Nakupované služby

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Spotreba energií	-2 049	-2 215
Náklady na opravy a údržbu	-1 650	-1 418
Náklady na reklamu a reprezentáciu	-822	-822
Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo	-564	-477
Doprava, ubytovanie, cestovné	-339	-297
Nájom a služby spojené s nájmom	-109	-210
Ostatné správne náklady	-479	-450
Celkom nakupované služby	-6 012	-5 889
Mínus ukončené činnosti	1 651	1 564
Celkom za neukončené činnosti	-4 361	-4 325

Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo obsahujú náklady za overenie konsolidovanej a individuálnych účtovných závierok auditorskými spoločnosťami vo výške 134 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2016: 187 tis. EUR).

10. Osobné náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Mzdové náklady	-10 763	-10 369
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-3 169	-2 912
Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu	-954	-1 073
Ostatné sociálne náklady	-617	-592
Celkom osobné náklady	-15 503	-14 946
Mínus ukončené činnosti	5 841	5 712
Celkom za neukončené činnosti	-9 662	-9 234

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017 bol 699, z toho riadiacich pracovníkov 27 (za rok končiaci sa 31. decembra 2016: 697, z toho 31 riadiacich pracovníkov).

Počet zamestnancov Skupiny k 31. decembru 2017 bol 694, z toho riadiacich pracovníkov 27 (k 31. decembru 2016: 708, z toho 27 riadiacich zamestnancov).

11. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Administratívne náklady	-5 948	-4 438
Dane a poplatky	-733	-754
Poistenie	-199	-189
Ostatné prevádzkové náklady	-4 338	-4 823
Celkom ostatné prevádzkové náklady	-11 218	-10 204
Mínus ukončené činnosti	1 697	2 502
Celkom za neukončené činnosti	-9 521	-7 702

Ostatné prevádzkové náklady obsahujú najmä náklady súvisiace s prevádzkou hotelov Grand Hotel River Park v Bratislave a Hotel InterContinental Praha vo výške 3 270 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2016: 2 863 tis. EUR).

12. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Kurzové zisky, netto	1 704	16 617
Náklady na poplatky a provízie	-853	-680
Celkom ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	851	15 937
Mínus ukončené činnosti	2 544	-16 541
Celkom za neukončené činnosti	3 395	-604

Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 obsahujú kurzové zisky, netto kurzový zisk vo výške 11 342 tis. EUR z prepočtu intra-skupinového záväzku denominovaného v EUR na spoločnosti, ktorej funkčná mena je RUB a kurzový zisk vo výške 4 178 tis. EUR z prepočtu záväzku denominovaného v EUR na spoločnosti, ktorej funkčná mena je RUB, z dôvodu zmeny výmenného kurzu.

13. Úrokové výnosy a náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Úrokové výnosy	3 453	5 784
Celkom úrokové výnosy	3 453	5 784
Mínus ukončené činnosti	-569	-280
Celkom za neukončené činnosti	2 884	5 504

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Úrokové náklady	-18 398	-8 032
Celkom úrokové náklady	-18 398	-8 032
Mínus ukončené činnosti	11 582	3 051
Celkom za neukončené činnosti	-6 816	-4 981

Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity B.V., ktoré sú úročené fixným úrokom vo výške 4,5% p.a. (k 31. decembru 2016: 4,5% p.a.) a za rok končiaci sa 31. decembra 2017 vytvorili výnos 1 302 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2016: 3 294 tis. EUR). K 31. decembru 2017 bola istina zmeniek v sume 28 000 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 30 000 tis. EUR) a naakumulovaný úrok v sume 2 413 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 1 156 tis. EUR).

Pozri tiež bod 20. Poskytnuté pôžičky.

Úrokové náklady sú tvorené úrokmi z prijatých bankových úverov a úrokmi z prijatých úverov od iných finančných inštitúcií.

Pozri tiež bod 28. Prijaté úvery a pôžičky.

14. Daň z príjmov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Splatná daň		
Daň bežného účtovného obdobia	-2 971	-1 433
Opravy minulých období	-	12
Odložená daň – výnos/(náklad)		
Zúčtovanie dočasných rozdielov	-4	-2 443
Zmena sadzby dane	-	-89
Celková daň z príjmov - výnos/(náklad)	-2 975	-3 953
Mínus ukončené činnosti	307	2 340
Celkom za neukončené činnosti	-2 668	-1 613

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

	Rok končiaci sa 31. decembra 2017			Rok končiaci sa 31. decembra 2016		
	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani
Fond z prepočtu cudzích mien	3 391	-	3 391	-2 823	-	-2 823
Fond z precenenia	52 136	-9 906	42 230	-	-	-
Celkom	55 527	-9 906	45 621	-2 823	-	-2 823

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 na Slovensku, Skupina použila zákonom stanovenú sadzbu 21% (2016: 21%), na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Českej republike sadzbu 19% (2016: 19%) a na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Ruskej federácii sadzbu 20% (2016: 20%).

14. Daň z príjmov (pokračovanie)**Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby**

	Rok končiaci sa		Rok končiaci sa	
	31. decembra 2017		31. decembra 2016	
	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>
Zisk za obdobie		-1 820		19 083
Náklad na daň z príjmov		2 975		3 953
Zisk pred zdanením		1 155		23 036
Teoretická daň	21,00	243	22,00	5 068
Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách	-67,45	-779	-4,24	-976
Daňovo neuznané náklady	396,62	4 581	3,72	857
Nezdaňované výnosy	-101,65	-1 174	-4,64	-1 070
Umorenie daňových strát, ku ktorým v minulosti nebola účtovaná odložená daň	-0,35	-4	0,00	-1
Daňová strata bežného obdobia, pre ktorú nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	9,52	110	-	-
Zmena sadzby dane	-	-	0,39	89
Oprava splatnej dane minulých období	-	-	-0,05	-12
Úpravy týkajúce sa daňových licencií	-0,17	-2	-0,01	-2
Celkom	257,58	2 975	17,16	3 953
Mínus ukončené činnosti	-26,58	-307	-10,16	-2 340
Celkom za neukončené činnosti	231,00	2 668	7,00	1 613

Pozri tiež bod 26.

Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Budovy, pozemky a zariadenie

<i>v tis. EUR</i>	Budovy a pozemky	Samostatne hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
Obstarávacia cena					
Počiatočný stav k 1. januáru 2016	155 289	4 612	126	848	160 875
Prírastky	264	219	219	1	703
Úbytky	-	-25	-	-17	-42
Presuny	64	28	-92	-	-
Kurzové rozdiely	9	-	-	-	9
Zostatok k 31. decembru 2016	155 626	4 834	253	832	161 545
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	155 626	4 834	253	832	161 545
Prírastky	59	462	4	2	527
Úbytky	-82	-100	-	-151	-333
Precenenie do výsledku hospodárenia	2 748	-24	-	-2	2 722
Precenenie do vlastného imania	52 136	-	-	-	52 136
Presun oprávok*	-14 308	-3 860	-	-505	-18 673
Presuny	141	120	-261	-	-
Kurzové rozdiely	8 110	90	7	-	8 207
Zostatok k 31. decembru 2017	204 430	1 522	3	176	206 131
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku					
Počiatočný stav k 1. januáru 2016	-7 405	-2 299	-	-524	-10 228
Odpis bežného účtovného obdobia	-3 314	-753	-	-90	-4 157
Úbytky	-	25	-	12	37
Kurzové rozdiely	-2	-	-	-	-2
Zostatok k 31. decembru 2016	-10 721	-3 027	-	-602	-14 350
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	-10 721	-3 027	-	-602	-14 350
Odpis bežného účtovného obdobia	-3 387	-807	-	-55	-4 249
Úbytky	-	-	-	151	151
Presun oprávok do brutto hodnoty*	14 308	3 860	-	505	18 673
Kurzové rozdiely	-200	-27	-	-	-227
Zostatok k 31. decembru 2017	-	-1	-	-1	-2
Zostatková hodnota					
k 31. decembru 2016	144 905	1 807	253	230	147 195
k 31. decembru 2017	204 430	1 521	3	175	206 129

* Presun oprávok predstavuje elimináciu oprávok majetku preceneného na reálnu hodnotu k dátumu precenenia

Údaje o reálnej hodnote

Reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie bola určená manažmentom Skupiny za asistencie externých expertov spoločností HVS – London Office a JLL - Jones Lang LaSalle s.r.o., ktorí ocenili majetok hotelov ako nezávislí experti podľa usmernení Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Experti použili techniku oceňovania príjmový prístup "Income capitalization approach" pri všetkých oceňovaných hoteloch.

Reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie je stanovená na úrovni 3. Pre detailné informácie k oceneniu pozri bod 3.3.

15. Budovy, pozemky a zariadenie (pokračovanie)**Hodnota majetku pri pôvodnom ocenení v historickej hodnote**

<i>v tis. EUR</i>	Budovy a pozemky	Samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
31. decembra 2017					
Obstarávacia cena	183 670	8 376	4	1 694	193 744
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	-18 950	-6 695	-	-1 449	-27 094
Zostatková hodnota	164 720	1 681	4	245	166 650
31. decembra 2016					
Obstarávacia cena	176 736	7 757	254	1 850	186 597
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	-14 660	-5 664	-	-1 543	-21 867
Zostatková hodnota	162 076	2 093	254	307	164 730

Údaje v tabuľke neobsahujú hodnotu majetku hotela Baltshug Kempinski Moskva.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil dlhodobý hmotný majetok, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2017 vo výške 206 129 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 147 195 tis. EUR).

Ostatné informácie k majetku

Skupina má poistený hnuteľný a nehnuteľný majetok v celkovej hodnote 241 141 tis. EUR, z toho 41 510 tis. EUR predstavuje poistenie majetku hotela Baltshug Kempinski Moskva (2016: 241 212 tis. EUR, z toho 41 249 tis. EUR poistenie majetku hotela Baltshug Kempinski Moskva).

16. Goodwill a nehmotný majetok

<i>v tis. EUR</i>	Goodwill	Ostatný nehmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>			
Počiatkový stav k 1. januáru 2016	14 123	388	14 511
Prírastky	-	24	24
Kurzové rozdiely	2	-	2
Zostatok k 31. decembru 2016	14 125	412	14 537
Počiatkový stav k 1. januáru 2017	14 125	412	14 537
Prírastky v dôsledku akvizície podniku	2	-	2
Prírastky	-	22	22
Kurzové rozdiely	816	4	820
Zostatok k 31. decembru 2017	14 943	438	15 381
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>			
Počiatkový stav k 1. januáru 2016	-97	-253	-350
Odpis bežného účtovného obdobia	-	-45	-45
Zostatok k 31. decembru 2016	-97	-298	-395
Počiatkový stav k 1. januáru 2017	-97	-298	-395
Odpis bežného účtovného obdobia	-	-45	-45
Tvorba opravných položiek	-	-24	-24
Kurzové rozdiely	-	-2	-2
Zostatok k 31. decembru 2017	-97	-369	-466
<u>Zostatková hodnota</u>			
k 31. decembru 2016	14 028	114	14 142
k 31. decembru 2017	14 846	69	14 915

Zábezpeka

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 nebol použitý nehmotný majetok na zabezpečenie bankových úverov.

17. Investície do spoločne ovládaných spoločností

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

Dňa 18. januára 2017 Skupina obstarala 50%-ný podiel v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej Skupina dňa 13. februára 2017 získala 45%-ný podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster.

<i>v tis. EUR</i>	Krajina	Podiel k 31. decembru 2017	Hodnota investícií k 31. decembru 2017	Podiel k 31. decembru 2016	Hodnota investície k 31. decembru 2016
CHERRES a.s.	Česká republika	50%	-	50%	-
skupina Westminster JV ²	Česká republika ³	50%	8 183	-	-
Celkom			8 183		-

Súhrnné finančné údaje o spoločne ovládaných spoločnostiach vykázané v ich celkovej hodnote (100%) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Údaje v tabuľke obsahujú tiež zosúladenie súhrnných finančných informácií s hodnotou podielov v spoločne ovládaných spoločnostiach prezentovaných v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

31. decembra 2017

<i>v tis. EUR</i>	skupina Westminster JV ²	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	211 559	1 065
Obežný majetok	7 119	700
<i>z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</i>	3 612	266
Neobežné záväzky	-194 170	-180
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-190 848	-180
Obežné záväzky	-6 302	-1 971
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-1 751	-112
Nekontrolujúce podiely	-1 841	-
Čistý majetok/(záväzky) znížené o nekontrolujúce podiely	16 365	-386
Podiel Skupiny na čistom majetku/(záväzkoch) (50%)	8 183	-193
Kumulované nevykázané straty	-	193
Hodnota investícií v spoločne ovládaných spoločnostiach	8 183	-

² skupina Westminster JV zahŕňa spoločnosti Westminster JV a.s., CW Investor S.à r.l. a Carolia Westminster Hotel Limited

³ pre detailnú informáciu pozri bod 1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

17. Investície do spoločne ovládaných spoločností (pokračovanie)**Rok končiaci sa 31. decembra 2017**

<i>v tis. EUR</i>	skupina	
	Westminster JV	CHERRES a.s.
Výnosy	24 918	1 691
Odpisy a amortizácia	-3 106	-60
Úrokové náklady	-6 994	-13
Daň z príjmov	297	-
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia (100%)	-1 621	114
Nekontrolujúce podiely	141	-
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia znížený o nekontrolujúce podiely	-1 480	114
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia (50%)	-740	57
Úprava o predtým nevykázané kumulované straty	-	-57
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia	-740	-

31. decembra 2016

<i>v tis. EUR</i>	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	1 060
Obežný majetok	565
<i>z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</i>	165
Neobežné záväzky	-334
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-334
Obežné záväzky	-1 767
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-
Čisté záväzky (100%)	-476
Podiel Skupiny na čistých záväzkoch (50%)	-238
Kumulované nevykázané straty	238
Hodnota investície v spoločne ovládanej spoločnosti	-

Rok končiaci sa 31. decembra 2016

<i>v tis. EUR</i>	CHERRES a.s.
Výnosy	1 326
Odpisy a amortizácia	-50
Úrokové náklady	-16
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia (100%)	-486
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia (50%)	-243
Nevykázaná strata	238
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia	-5

18. Zásoby

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Materiál	570	601
Tovar a náhradné diely	59	65
Celkom	629	666

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 k 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 nepoužili zásoby.

19. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Pohľadávky z obchodného styku	2 380	2 516
Ostatné pohľadávky	150	136
Medzisúčet pohľadávky	2 530	2 652
Opravné položky k pohľadávkam	-130	-102
Celkom	2 400	2 550
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 400	2 550
Celkom	2 400	2 550

K 31. decembru 2017 evidovala Skupina pohľadávky po splatnosti v zostatkovej hodnote 940 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 750 tis. EUR).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 nepoužili pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

20. Poskytnuté pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Poskytnuté pôžičky	34 927	4 165
Zmenky v portfóliu úverov a pohľadávok	30 413	31 156
Medzisúčet poskytnuté pôžičky a zmenky	65 340	35 321
Opravná položka k poskytnutým pôžičkám	-32	-
Celkom	65 308	35 321
<i>Dlhodobé</i>	30 558	-
<i>Krátkodobé</i>	34 750	35 321
Celkom	65 308	35 321

20. Poskytnuté pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2017 mala Skupina nasledujúce pôžičky:

Dlžník	Zostatok	Z toho akum. úrok	Z toho opravná položka	Typ úročenia	Úroková sadzba	Splatnosť
Westminster JV a.s.	31 328	770	-	Fixné	5,00%	7.2.2022
J&T Private Equity B.V. ¹⁾	30 413	2 413	-	Fixné	4,50%	na videnie
J&T Private Equity B.V.	3 529	1 127	-	Fixné	4,50%	31.12.2018
CHERRES a.s.	-	32	-32	Fixné	7,50%	31.12.2014
River Park F&B, s.r.o.	38	38	-	Fixné	10,00%	31.12.2014
Celkom	65 308	4 380	-32	x	x	x

¹⁾ Zmenky

K 31. decembru 2016 mala Skupina nasledujúce pôžičky:

Dlžník	Zostatok	Z toho akum. úrok	Typ úročenia	Úroková sadzba	Splatnosť
J&T Private Equity B.V. ¹⁾	29 153	1 153	Fixné	4,50%	na videnie
J&T Private Equity B.V. ¹⁾	2 003	3	Fixné	4,50%	19.6.2017
J&T Private Equity B.V.	3 853	1 028	Fixné	4,50%	31.12.2017
Emin Capital SA	242	-	-	0,00%	27.11.2016
CHERRES a.s.	32	32	Fixné	7,50%	31.12.2014
River Park F&B, s.r.o.	38	38	Fixné	10,00%	31.12.2014
Celkom	35 321	2 254	x	x	x

¹⁾ Zmenky**Zábezpeka**

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2017 použili zmenky vo výške 30 413 tis. EUR (k 31. decembru 2016: zmenky vo výške 31 156 tis. EUR).

21. Ostatný majetok

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Poskytnuté zálohy	338	247
Náklady budúcich období	181	138
Pohľadávky voči zamestnancom	110	53
Daňové pohľadávky	26	-
Celkom	655	438
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	655	438
Celkom	655	438

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 nepoužil ostatný majetok.

22. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Bežné účty v bankách	8 066	5 080
Peniaze v hotovosti	179	118
Celkom	8 245	5 198

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 nepoužili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

23. Vlastné imanie**23.1. Základné imanie a emisné ážio**

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 pozostáva z 35 025 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 1 EUR za jednu akciu.

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

23.2. Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond vo výške 7 005 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 2 948 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.

23.3. Zmena vo fonde z prepočtu cudzích mien

Fond z prepočtu cudzích mien zahŕňa všetky kurzové rozdiely, ktoré vznikajú z prevodu účtovných závierok zahraničných podnikov v rámci konsolidovanej Skupiny.

23. Vlastné imanie (pokračovanie)**23.4. Nekontrolujúce podiely**

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Baltschug LLC	26 074	26 622
Skupina Inter Prague ¹⁾	8 953	4 187
Celkom	35 027	30 809

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

Nasledujúce tabuľky poskytujú požadované informácie vzťahujúce sa k významnému nekontrolujúcemu podielu. Údaje sú pred intra-skupinovými elimináciami:

31. decembra 2017

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug LLC	Ostatné jednotlivo nemateriálne	Celkom
Majetok	125 824		
Závazky	21 527		
Goodwill priraditeľný Skupine	-		
Čisté aktíva bez goodwillu	104 297		
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%		
Účtová hodnota nekontrolujúcich podielov	26 074	8 953	35 027
Výnosy	16 896		
Zisk	5 920		
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	-8 109		
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-2 189		
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%		
Zisk pripadajúci na nekontrolujúce podiely	1 480	1 061	2 541
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolujúce podiely	-2 027	4 504	2 477
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	4 472		
Peňažné toky získané z investičnej činnosti	425		
Peňažné toky získané z/(použitie vo) finančnej činnosti	-		
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 897		

Best Hotel Properties a.s.

23. Vlastné imanie (pokračovanie)

31. decembra 2016

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug	Ostatné	Celkom
	LLC	jednotlivo nemateriálne	
Majetok	131 008		
Závazky	24 521		
Goodwill priraditeľný Skupine	-		
Čisté aktíva bez goodwillu	106 487		
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%		
Účtová hodnota nekontrolujúcich podielov	26 622	4 187	30 809
Výnosy	14 570		
Zisk	2 599		
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	21 402		
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	24 001		
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%		
Zisk pripadajúci na nekontrolujúce podiely	650	546	1 196
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolujúce podiely	5 351	-	5 351
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	1 540		
Peňažné toky získané z investičnej činnosti	2 715		
Peňažné toky získané z/(použitie vo) finančnej činnosti	-		
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 255		

24. Zisk na akciu

Kalkulácia zisku alebo straty pripadajúcej na akciu k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 je založená na váženom priemernom počte akcií 35 025 000 kusov a na výsledku hospodárenia za účtovné obdobie pripadajúceho na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti.

	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Zisk/(strata) pripadajúci na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti (tis. EUR)	-4 361	17 887
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Zisk/(strata) pripadajúci na akciu (EUR) – základný i zriadený	-0,125	0,511

	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
Zisk pripadajúci na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti z neukončených činností (tis. EUR)	5 581	4 686
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Zisk pripadajúci na akciu (EUR) – základný i zriadený – neukončené činnosti	0,159	0,134

25. Skupina majetku držaná za účelom predaja

Detailná štruktúra skupiny majetku držanej za účelom predaja:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
	<i>Baltschug LLC a INTER BALTSCHUG LLC</i>	<i>Baltschug LLC a INTER BALTSCHUG LLC</i>
Budovy, pozemky a zariadenie	113 130	121 941
Goodwill a nehmotný majetok	3	3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	246	137
Pohľadávky zo splatnej dane	-	114
Ostatný majetok	542	917
Zásoby	307	399
Odložená daňová pohľadávka	-	303
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	11 609	7 505
Majetok celkom	125 837	131 319
Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	524	2 135
Prijaté úvery a pôžičky	120 554	115 684
Závazky zo splatnej dane z príjmu	17	-
Ostatné záväzky	2 093	971
Odložený daňový záväzok	18 893	21 415
Závazky celkom	142 081	140 205

Reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie je stanovená na úrovni 3. Pre detailné informácie k oceneniu pozri bod 3.3.

Kumulatívna výška výnosov a nákladov v ostatných častiach súhrnného výsledku hospodárenia:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
	<i>Baltschug LLC a INTER BALTSCHUG LLC</i>	<i>Baltschug LLC a INTER BALTSCHUG LLC</i>
Fond z prepočtu cudzích mien	-53 599	-56 701
Fond z precenenia	45 089	45 944
Podiely pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	-8 510	-10 757
Nekontrolujúce podiely	19 104	21 131
Celkom	10 594	10 374

26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Budovy, pozemky a zariadenie	-22 072	-10 694
Daňové straty	-	284
Ostatné rozdiely	127	89
Celkom, netto	-21 945	-10 321

26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka (pokračovanie)**Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka**

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná k nasledovným položkám:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Daňové straty	544	12
Celkom	544	12

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 zaúčtovaná odložená daňová pohľadávka, sú nasledovné:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
2017	-	4
2018	151	4
2019	131	4
2020	131	-
2021	131	-
Celkom	544	12

Pohyb dočasných rozdielov v priebehu roka

<i>v tis. EUR</i>	Budovy, pozemky a zariadenie	Daňové straty	Ostatné dočasné rozdiely	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2016	-10 291	503	137	-9 651
Vykázané do výsledku hospodárenia	311	-2 765	-78	-2 532
Mínus ukončené činnosti vykázané do výsledku hospodárenia	-713	2 546	29	1 862
Kurzové rozdiely	-1	-	1	-
Zostatok k 31. decembru 2016 / k 1. januáru 2017	-10 694	284	89	-10 321
Vykázané do výsledku hospodárenia	207	-587	376	-4
Mínus ukončené činnosti vykázané do výsledku hospodárenia	-658	295	-342	-705
Vykázané do ostatných častí súhrnného výsledku hospodárenia	-9 906	-	-	-9 906
Kurzové rozdiely	-1 021	8	4	-1 009
Zostatok k 31. decembru 2017	-22 072	-	127	-21 945

27. Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Závazky z obchodného styku	2 415	2 607
Výdavky budúcich období	364	640
Ostatné	133	99
Celkom	2 912	3 346
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 912	3 346
Celkom	2 912	3 346

K 31. decembru 2017 evidovala Skupina záväzky z obchodného styku po splatnosti vo výške 39 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 440 tis. EUR).

28. Prijaté úvery a pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Prijaté úvery od bánk	140 886	146 083
Prijaté úvery od iných finančných inštitúcií	42 464	852
Celkom	183 350	146 935
<i>Dlhodobé</i>	68 685	72 823
<i>Krátkodobé</i>	114 665	74 112
Celkom	183 350	146 935

K 31. decembru 2017 mala skupina nasledujúce úvery a pôžičky (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho		Typ úročenía	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
		akum. úrok	úrok				
Aareal bank AG	70 586	113		variabilné	2,4% + 3M EURIBOR	2,40%	7.3.2018
J&T BANKA, a.s.	35 150	47		variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
Poštová banka, a.s.	35 150	47		variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
J&T FINANCE GROUP SE	32 784	634		fixné	-	6,00%	7.2.2018
J&T FINANCE GROUP SE	9 680	21		fixné	-	6,00%	19.1.2018
Celkom	183 350	862		x	x	x	x

K 31. decembru 2016 mala Skupina nasledujúce úvery a pôžičky (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho		Typ úročenía	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
		akum. úrok	úrok				
Aareal bank AG	71 641	47		variabilné	1,7% + 3M EURIBOR	1,38%	7.3.2017
J&T BANKA, a.s.	37 221	50		variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
Poštová banka, a.s.	37 221	50		variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	825	825		fixné	-	12,00%	14.4.2017
Ostatné – finančný leasing	27	-		-	-	-	-
Celkom	146 935	972		x	x	x	x

28. Prijaté úvery a pôžičky (pokračovanie)

Odsúhlasenie pohybov záväzkov na peňažné toky z finančnej činnosti:

v tis. EUR

	Prijaté úvery a pôžičky	Investície v spoločne ovládaných spoločnos- tiach	Nekontro- lujúce podielu	TOTAL
Zostatok k 1. januáru 2017	262 619	-	30 809	293 428
<i>Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti</i>				
Príjmy z úverových zdrojov	52 905	-	-	52 905
Splátky úverových zdrojov	-16 354	-	-	-16 354
Zaplatené úroky	-6 934	-	-	-6 934
Splátky finančných leasingov	-27	-	-	-27
Navýšenie kapitálových fondov v spoločne ovládanej spoločnosti	-	-9 847	-	-9 847
Vyplatené dividendy	-	-	-800	-800
Celkom zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti	29 590	-9 847	-800	18 943
<i>Ostatné zmeny</i>				
Úrokové náklady	18 398	-	-	18 398
Nerealizované kurzové zisky/(straty), netto	-6 703	962	-1 746	-7 487
Zmeny vyplývajúce z obstarania spoločne ovládaných spoločností	-	-38	-	-38
Ostatné zmeny s vplyvom na vlastné imanie	-	740	6 764	7 504
Celkom ostatné zmeny	11 695	1 664	5 018	18 377
Zostatok k 31. decembru 2017 vrátene skupiny majetku držanej za účelom predaja	303 904	-8 183	35 027	330 748
<i>Z toho zahrnuté v skupine majetku držanej za účelom predaja</i>	<i>120 554</i>	-	-	<i>120 554</i>
Zostatok k 31. decembru 2017	183 350	-8 183	35 027	210 194

29. Ostatné záväzky

v tis. EUR

	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Prijaté preddavky	2 167	1 163
Záväzky voči zamestnancom	990	938
Výnosy budúcich období	530	615
Záväzky zo sociálneho poistenia zamestnancov	249	243
Ostatné daňové záväzky	214	380
Záväzky zo sociálneho fondu	77	77
Celkom	4 227	3 416
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	<i>4 227</i>	<i>3 416</i>
Celkom	4 227	3 416

K 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 neevidovala Skupina žiadne ostatné záväzky po splatnosti.

29. Ostatné záväzky (pokračovanie)

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

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Stav na začiatku roka	77	69
Tvorba	16	16
Čerpanie	-16	-8
Stav ku koncu roka	77	77

30. 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 2017:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017		31. decembra 2016	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3
<u>Finančný majetok</u>				
Poskytnuté pôžičky	65 308	64 690	35 321	35 307
<u>Finančné záväzky</u>				
Prijaté úvery a pôžičky	183 350	184 488	146 935	147 731

Uvedené prehľady neobsahujú finančný majetok a finančné záväzky, o ktorých sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu.

30.1. Odhady reálnych hodnôt

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

- Vklady, pôžičky a úvery: reálna hodnota bola vypočítaná pomocou analýzy diskontovaných peňažných tokov na základe úrokovej krivky zohľadňujúcej príslušné riziko. Pri odhadoch predpokladaných budúcich peňažných tokov sa berú do úvahy aj riziká z nesplatenia ako aj skutočnosti, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty pôžičiek a úverov vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade pôžičiek a úverov s fixnou úrokovou sadzbou.
- Pohľadávky/záväzky z obchodného styku a ostatný finančný 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.

31. 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.

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**31.1. Úverové riziko**

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, zmenkových pohľadávkach a poskytnutých pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok a poskytnutých pôžičiek vyjadruje najvyššiu možnú 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, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky. Pred uzatvorením významných zmlúv, manažment Skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje kreditné riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2017 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Fyzické osoby	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>						
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 938	219	-	243	-	2 400
Poskytnuté pôžičky	31 366	-	33 942	-	-	65 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	8 067	-	-	178	8 245
Celkom	33 304	8 286	33 942	243	178	75 953

K 31. decembru 2016 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Fyzické osoby	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>						
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 969	253	15	313	-	2 550
Poskytnuté pôžičky	312	-	35 009	-	-	35 321
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	5 080	-	-	118	5 198
Celkom	2 281	5 333	35 024	313	118	43 069

K 31. decembru 2017 z celkovej sumy 65 308 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 35 321 tis. EUR) poskytnutých pôžičiek predstavovala pôžička poskytnutá spoločnosti J&T Private Equity B.V. sumu 33 942 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 35 009 tis. EUR), čo predstavuje 52% z hodnoty poskytnutých pôžičiek v roku 2017 (2016: 99%). Z tohto dôvodu je Skupina vystavená koncentračnému riziku pri prípadnom nesplatení poskytnutých pôžičiek. Manažment Skupiny pravidelne prehodnocuje toto riziko, sleduje finančnú situáciu protistrany a uvedené riziko považuje za akceptovateľné. Uvedené pôžičky a zmenky sú každoročne schválené dozornou radou a valným zhromaždením v rámci schválenia účtovnej závierky ako celku.

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

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Zníženie hodnoty finančného majetku

K 31. decembru 2017 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

v tis. EUR

	Po splatnosti				Celkom	
	Do splatnosti	181 - 365 dní		Viac ako 1 rok		
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky						
Brutto	1 460	361	459	101	149	2 530
Opravná položka	-	-	-15	-7	-108	-130
Účtová hodnota	1 460	361	444	94	41	2 400

v tis. EUR

	Po splatnosti				Celkom	
	Do splatnosti	181 - 365 dní		Viac ako 1 rok		
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok		
Poskytnuté pôžičky						
Brutto	65 270	-	-	-	70	65 340
Opravná položka	-	-	-	-	-32	-32
Účtová hodnota	65 270	-	-	-	38	65 308

K 31. decembru 2016 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

v tis. EUR

	Po splatnosti				Celkom	
	Do splatnosti	181 - 365 dní		Viac ako 1 rok		
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky						
Brutto	1 800	252	453	36	111	2 652
Opravná položka	-	-	-	-27	-75	-102
Účtová hodnota	1 800	252	453	9	36	2 550

v tis. EUR

	Po splatnosti				Celkom	
	Do splatnosti	181 - 365 dní		Viac ako 1 rok		
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	Viac ako 1 rok		
Poskytnuté pôžičky						
Brutto	35 251	-	-	-	70	35 321
Opravná položka	-	-	-	-	-	-
Účtová hodnota	35 251	-	-	-	70	35 321

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**31.2. 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 výdavky – 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 najopatrnejší 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 2017 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

<i>v tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov
<u>Majetok</u>					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2 400	2 400	2 400	-	-
Poskytnuté pôžičky	65 308	71 675	32 853	3 329	35 493
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8 245	8 245	8 245	-	-
Celkom	75 953	82 320	43 498	3 329	35 493
<u>Záväzky</u>					
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	2 912	-2 912	-2 912	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	183 350	-191 664	-113 051	-4 338	-74 275
Celkom	186 262	-194 576	-115 963	-4 338	-74 275
Záruky a prísľuby	-	-	-	-	-

K 31. decembru 2016 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

<i>v tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov
<u>Majetok</u>					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2 550	2 550	2 550	-	-
Poskytnuté pôžičky	35 321	35 539	29 224	6 315	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 198	5 198	5 198	-	-
Celkom	43 069	43 287	36 972	6 315	-
<u>Záväzky</u>					
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	3 346	-3 346	-2 966	-380	-
Prijaté úvery a pôžičky	146 935	-158 540	-71 827	-5 348	-81 365
Celkom	150 281	-161 886	-74 793	-5 728	-81 365
Záruky a prísľuby	55 820	55 820	55 820	-	-

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Dňa 20. marca 2018 Skupina podpísala úverovú zmluvu s Erste Group Bank AG v celkovej výške 2 541 500 tis. CZK (ekvivalent 100 000 tis. EUR) na obdobie 6 rokov. Časť úveru bola k 26. marcu 2018 použitá na splatenie úveru od Aareal bank AG v celkovej výške 70 652 tis. EUR. Zvyšná časť úveru bude použitá na splatenie ostatných úverov a plánovanú renováciu Hotela InterContinental Praha.

Splatnosť úverov od J&T FINANCE GROUP SE v celkovej výške 42 464 tis. EUR bola predĺžená dodatkami k úverovým zmluvám o 6 mesiacov.

K 31. decembru 2017 predstavujú poskytnuté pôžičky do 3 mesiacov v hodnote 30 413 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 29 153 tis. EUR) pohľadávku za zmenku, ktorá je splatná na videnie. Táto pôžička nebude splatená do 3 mesiacov. Predpokladané vyčerpanie poskytnutej pôžičky je v horizonte do 1 roka.

K 31. decembru 2017 evidovala Skupina finančné záväzky po splatnosti vo výške 39 tis. EUR (k 31. decembru 2016: 440 tis. EUR).

31.3. Menové riziko

Skupina je vystavená riziku zmien vo výmenných kurzoch bežne používaných cudzích mien, ktoré môže ovplyvniť jej finančnú situáciu a peňažné toky. Manažment pravidelne sleduje, či nie je veľký rozdiel medzi záväzkami a pohľadávkami v cudzej mene.

K 31. decembru 2017 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	EUR	GBP	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>				
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 515	-	885	2 400
Poskytnuté pôžičky	33 980	31 328	-	65 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5 835	23	2 387	8 245
Celkom	41 330	31 351	3 272	75 953
<u>Záväzky</u>				
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 582	1	1 329	2 912
Prijaté úvery a pôžičky	183 350	-	-	183 350
Celkom	184 932	1	1 329	186 262

V stĺpci Ostatné sú zahrnuté nasledujúce meny: USD, CZK, RUB a PLN.

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

K 31. decembru 2016 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	EUR	GBP	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>				
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 639	-	911	2 550
Poskytnuté pôžičky	35 321	-	-	35 321
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	3 981	1	1 216	5 198
Celkom	40 941	1	2 127	43 069
<u>Závazky</u>				
Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	2 238	1	1 107	3 346
Prijaté úvery a pôžičky	146 935	-	-	146 935
Celkom	149 173	1	1 107	150 281

V stĺpci Ostatné sú zahrnuté nasledujúce meny: USD, CZK, RUB a PLN.

Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj kurzu RUB/EUR z dôvodu vysokej volatility tohto výmenného kurzu. Spoločnosti, ktoré majú finančný majetok a záväzky denominované v mene RUB, sú klasifikované ako držané na predaj, z tohto dôvodu nie je ich finančný majetok a záväzky uvedené v tabuľke vyššie (pozri aj bod 25. Skupina majetku držaná za účelom predaja).

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 EUR ako meny vykazovania Skupiny, môže mať za následok jednak zníženie hodnoty majetku vykazaného v konsolidovanej závierke Skupiny a jednak pokles vlastného imania Skupiny z dôvodu poklesu, resp. zápornej hodnoty fondu z prepočtu cudzích mien. Objem vystavenia sa tomuto riziku je uvedený v bodoch 4. Informácie o segmentoch a 25. Skupina majetku držaná za účelom predaja.

Analýza senzitivity

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

Vplyv na portfólio	2017	2016
<i>v tis. EUR</i>		
GBP	310	-
CZK	20	10

Oslabenie eura o 1% oproti českej korune a britskej libe by malo rovnako veľký, ale opačný vplyv na finančný majetok a finančné záväzky ako posilnenie.

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**31.4. 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. Jednotlivé doby viazanosti pre najvýznamnejšie zložky finančného majetku a záväzkov sú uvedené v bodoch 20. Poskytnuté pôžičky a 28. Prijaté úvery a pôžičky.

Profil finančných nástrojov

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

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
<u>Fixná úroková sadzba</u>		
Majetok	72 965	40 252
Záväzky	-42 464	-852
Celkom	30 501	39 400
<u>Variabilná úroková sadzba</u>		
Majetok	409	149
Záväzky	-140 886	-146 083
Celkom	-140 477	-145 934

Analýza senzitivity

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

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
100 bb rast	-1 405	-1 459
100 bb pokles	1 405	1 459

31.5. 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 kreativite.

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 kontrolingu, 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 politickej a makroekonomickej situácie v danom štáte, keď v čase hospodárskych kríz sa prejavuje šetrenie nákladov spoločností (napr. znížením počtu konferencií), ale aj nižšia návštevnosť turistického 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.

31. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

Manažment pravidelne sleduje vývoj v jednotlivých krajinách, v ktorých má svoje aktivity tak ako je to uvedené v bode 1.3 ako aj 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 v Ruskej federácii, keďže daná situácia má vplyv na prevádzkovú výkonnosť hotela v Moskve. Taktiež manažment Skupiny pozorne sleduje súčasný vývoj vystúpenia Veľkej Británie z Európskej Únie, keďže daná situácia môže mať vplyv na prevádzkovú výkonnosť hotela v Londýne.

32. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu

Stratégiou Skupiny pre zachovanie kapitálovej bázy je udržiavať dôveru investorov, veriteľov a trhu a tiež podporovať ďalší rast vlastného podnikania. Vedenie Skupiny pristupuje k riadeniu kapitálu s cieľom zabezpečiť dostatočné množstvo prostriedkov na plánované investície v tom období, na ktoré boli investície naplánované.

33. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

V nasledujúcom prehľade je uvedené, ku komu je Skupina vo vzťahu spriaznenej osoby k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 alebo počas roka končiaceho sa 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016. Spriaznené osoby zahŕňajú:

- (1) Spoločne ovládané spoločnosti, v ktorých je Skupina spoločníkom
- (2) Členovia vrcholového manažmentu Spoločnosti alebo akcionárov Skupiny
- (3) Spoločnosti, ktoré kontrolujú členovia vrcholového manažmentu

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami počas rokov 2017 a 2016 je nasledovný:

<i>v tis. EUR</i>	Ref.	31. decembra 2017		31. decembra 2016	
		Pohl'adávky	Závazky	Pohl'adávky	Závazky
Westminster JV a.s.	(1)	31 328	-	-	-
CHERRES a.s.	(1)	2	-	35	-
Interhouse Košice, a.s.	(3)	9	-	9	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	130	-	135
Celkom		31 339	130	44	135

Skupina nemala k 31. decembru 2017 žiadne iné zostatky pohľadávok alebo záväzkov ku spriazneným osobám.

<i>v tis. EUR</i>	Ref.	Rok končiaci sa 31. decembra 2017		Rok končiaci sa 31. decembra 2016	
		Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
Westminster JV a.s.	(1)	1 482	-	-	-
CHERRES a.s.	(1)	8	-32	10	-
Interhouse Košice, a.s.	(3)	30	-	25	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	-463	-	-600
Celkom		1 520	-495	35	-600

33. Spriaznené osoby (pokračovanie)**Transakcie s členmi vrcholového manažmentu**

Celkové odmeny zahrnuté v Osobných nákladoch a v tabuľke vyššie sú vo výške 463 tis. EUR (2016: 600 tis. EUR). Vrcholovému manažmentu Skupiny neboli v priebehu roka 2017 a 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky a iné zabezpečenia, prípadne iné formy odmien.

34. 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 roka 2017 a 2016 Skupina nevedla žiadny významný súdny spor.

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

Dňa 14. marca 2018 Skupina obstarala 100% podiel na spoločnosti Retner Limited.

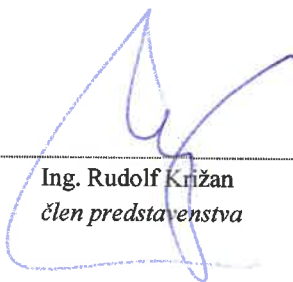
Dňa 20. marca 2018 Skupina podpísala úverovú zmluvu s Erste Group Bank AG v celkovej výške 2 541 500 tis. CZK (ekvivalent 100 000 tis. EUR) na obdobie 6 rokov. Časť úveru bola k 26. marcu 2018 použitá na splatenie úveru od Aareal bank AG v celkovej výške 70 652 tis. EUR.

36. Schválenie konsolidovanej účtovnej zvierky

Konsolidovaná účtovná zvierka na stranách 1 až 63 za rok končiaci sa 31. decembra 2017 bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 25. apríla 2018.



Ing. Branislav Babík
predseda predstavenstva



Ing. Rudolf Krížan
člen predstavenstva



Michal Zuber MBA
osoba zodpovedná za zostavenie
účtovnej zvierky a vedenie
účtovníctva