



BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNÁ A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2017

| B | H | P |

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

Príhovor predsedu predstavenstva	4
1. Profil Best Hotel Properties a.s.	6
Predstavenie portfólia	11
<i>Hotel Baltschug Kempinski Moskva</i>	11
<i>Hotel InterContinental Praha</i>	13
<i>Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava</i>	15
<i>Double Tree by Hilton, Westminster, Londýn</i>	17
<i>Buddha-Bar Praha</i>	19
<i>ZION SPA</i>	21
<i>Crowne Plaza Bratislava</i>	23
<i>Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese</i>	25
<i>Sheraton Bratislava Hotel</i>	27
<i>Double Tree by Hilton Košice</i>	29
2. Analýza trhov a trendy vývoja hotelového odvetvia	32
3. Rizikové faktory a manažment rizík	38
4. Správa predstavenstva - Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka	42
5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia	52
6. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)	58
Prílohy	67



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

Vážení akcionári,

vlaňajšok sa niesol v znamení ukončenia významnej akvizície a rastových trendov. Začiatkom roka sa nám podarilo zrealizovať transakciu v londýnskom hoteli Double Tree by Hilton Westminster, v ktorom sme získali 45-percentný podiel, čím sme efektívne vstúpili na jeden z najprestížnejších svetových hotelových trhov. Zároveň všetky aktíva v našom portfóliu zaznamenali rasty tržieb aj prevádzkového zisku.

K 31. decembru 2017 sme celkovo vlastnili alebo manažovali už takmer 2 000 hotelových izieb na štyroch rôznych európskych trhoch. Teší nás, že všetky hotely v našom vlastníctve, či správe, patria medzi trhových lídrov vo svojich kategóriách. Zároveň s radosťou konštatujeme, že celkové tržby hotelov v našom portfóliu spolu s tržbami hotelov mimo našej vlastníckej štruktúry, ktoré manažujeme, po prvýkrát spolu presiahli hodnotu 100 miliónov eur.

Pozitívne trendy vývoja jednotlivých hotelov v našom portfóliu sa odzrkadlili na konsolidovaných prevádzkových výsledkoch Skupiny. V prvom polroku sme zaznamenali rast konsolidovaných výnosov z ukončených a neukončených činností o 12 percent na viac ako 56,4 miliónov eur. EBITDA Skupiny z hotelovej činnosti narástla o 35 percent na takmer 17,4 miliónov eur. EBITDA marža z hotelovej činnosti bola na úrovni 31 percent, čo považujeme za veľmi dobrý výsledok, porovnateľný s top svetovými hotelierskymi spoločnosťami.

Historicky najvýznamnejší hotel v portfóliu z pohľadu výšky výnosov, pražský InterContinental, vykázal už piaty rok v našom vlastníctve medzročný rast hlavných prevádzkových ukazovateľov, čo sa prejavilo na vyšších tržbách (+ 12% na 28,4 mil. EUR) aj EBITDA (+ 13% na 12,1 mil. EUR). EBITDA marža za uplynulý rok dosiahla 43 percent, čo poukazuje na správnosť našej stratégie s cieľom pravidelne zefektívňovať prevádzku aktív v našom portfóliu. Sme radi, že hotel si dlhodobo udržuje pozíciu medzi lídrami pražského hotelového trhu v RevPAR a pravidelne poráža svojich konkurentov v rýchlosti rastu tohto ukazovateľa.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel Bratislava zaznamenal vďaka pozitívnemu vývoju na trhu významný rast obsadenosti. Hotel vykázal nárast RevPAR a zároveň aj rast tržieb o takmer 8 percent na 8,3 miliónov eur. EBITDA hotela sa medzročne takisto zvýšila a dosiahla 1,6 miliónov eur s 19 percentnou maržou. Teší nás, že hotel, ktorý v BHP aj sami manažujeme na základe zmluvy o frančíze so spoločnosťou Marriott International, je dlhodobým lídrom a celkovo udáva tón na trhu luxusných hotelov v našom hlavnom meste.

Moskovský hotel Baltshug Kempinski, o predaji ktorého zatiaľ stále rokujeme, a preto ho podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS vykazujeme ako samostatný segment, ukončené činnosti, dosiahol najmä vďaka rastu cien na trhu, efektívnejšej prevádzke a priaznivému vývoju výmenného kurzu ruského rubla rast tržieb (+13% na 16,4 mil. EUR) aj EBITDA (+48% na 5,9 mil. EUR). EBITDA marža bola vlani na úrovni 36 percent, čo predstavuje medziročný nárast prevádzkovej efektívnosti o takmer 8 percentuálnych bodov. Hotel dlhodobo patrí medzi top luxusné hotely na lokálnom trhu a vďaka svojej vynikajúcej polohe a histórii naďalej patrí medzi ikonické nehnuteľnosti v Moskve.

Kedže v londýnskom hoteli Double Tree by Hilton Westminster vlastníme nekontrolný podiel (vo výške 45%), výsledky hotela priamo nevstupujú do konsolidácie skupinových tržieb ani EBITDA z hotelovej činnosti, ale v rámci konsolidovaných výsledkov Skupiny sa vykazujú len ako investícia. Tak či tak nás teší, že tento nový hotel v našom portfóliu vlani dosiahol vďaka rastu obsadenosti aj priemerných cien zaujímavý nárast tržieb (+5% na 27,2 mil. EUR) aj EBITDA (+5% na 11,6 mil. EUR). EBITDA marža v uplynulom roku dosiahla 43 percent, s medziročným rastom o 1 percentuálny bod.

Vzhľadom na vývoj tržieb od začiatku tohto roka a počty rezervácií predpokladáme aj v nasledujúcom období medziročný rast výnosov na všetkých trhoch, kde pôsobíme. Zároveň systematicky pracujeme na využívaní synergických efektov plynúcich z manažovania hotelov na bratislavskom trhu s priamym efektom na úsporu nákladov Skupiny.

Z pohľadu dlhodobých cieľov pre nás ostáva prioritou naša snaha o rozvíjanie know-how v oblasti hotelového manažmentu a naďalej sa pozeráme aj na nové investičné príležitosti na zaujímavých trhoch.

Ing. Branislav Babík
*Predseda predstavenstva
a Generálny riaditeľ*
Best Hotel Properties a.s.

1. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

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

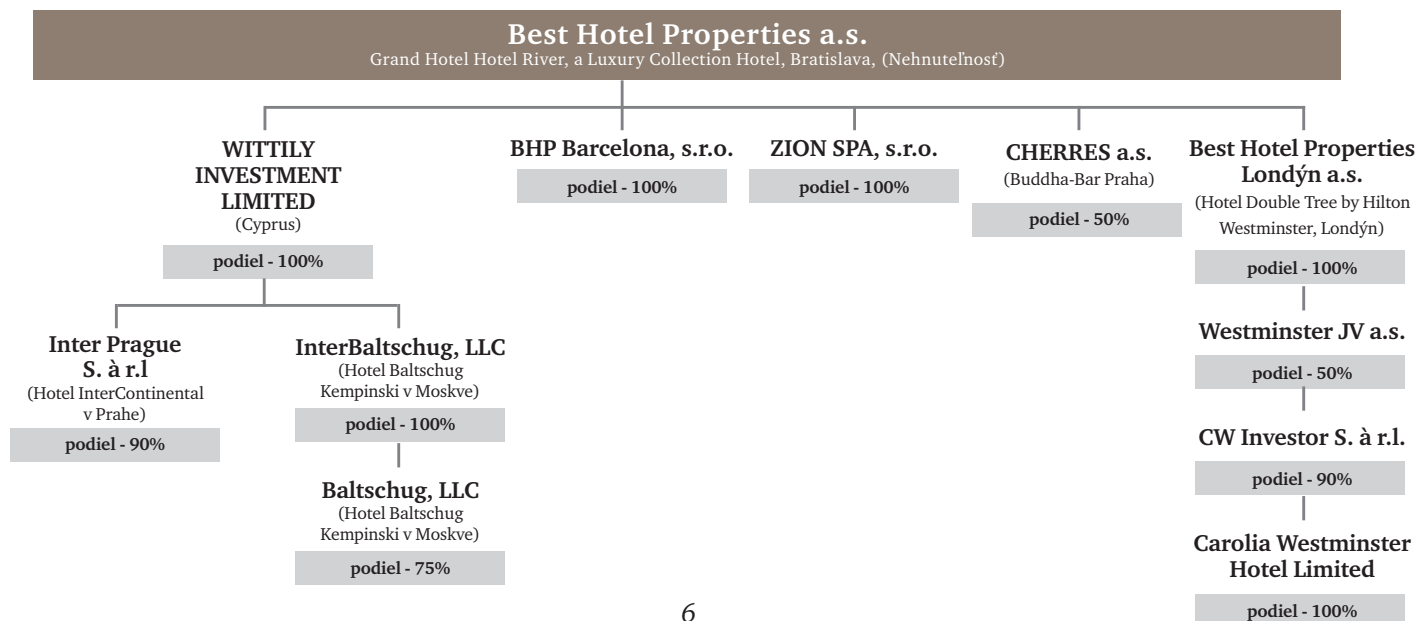
BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi, ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Portfólio hotelov na štyroch európskych trhoch dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50-percentný podiel v pražskej reštaurácii patriacej do svetoznámej siete Buddha-Bar.

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

BHP taktiež postupne prechádza z pozície majiteľa hotelov do roly aktívneho manažéra a správcu, a to vrátane hotelových aktív vlastnených tretími stranami. Od 1. augusta 2015 manažuje BHP na základe zmluvy o frančíze so spoločnosťou Starwood Hotels and Resorts bývalý Kempinski Hotel River Park, pod menom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Podobne od augusta 2015 BHP prevádzkuje aj hotel Sheraton Bratislava a Hotel Crowne Plaza Bratislava. K 31.12.2017 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatras a Double Tree by Hilton Košice.

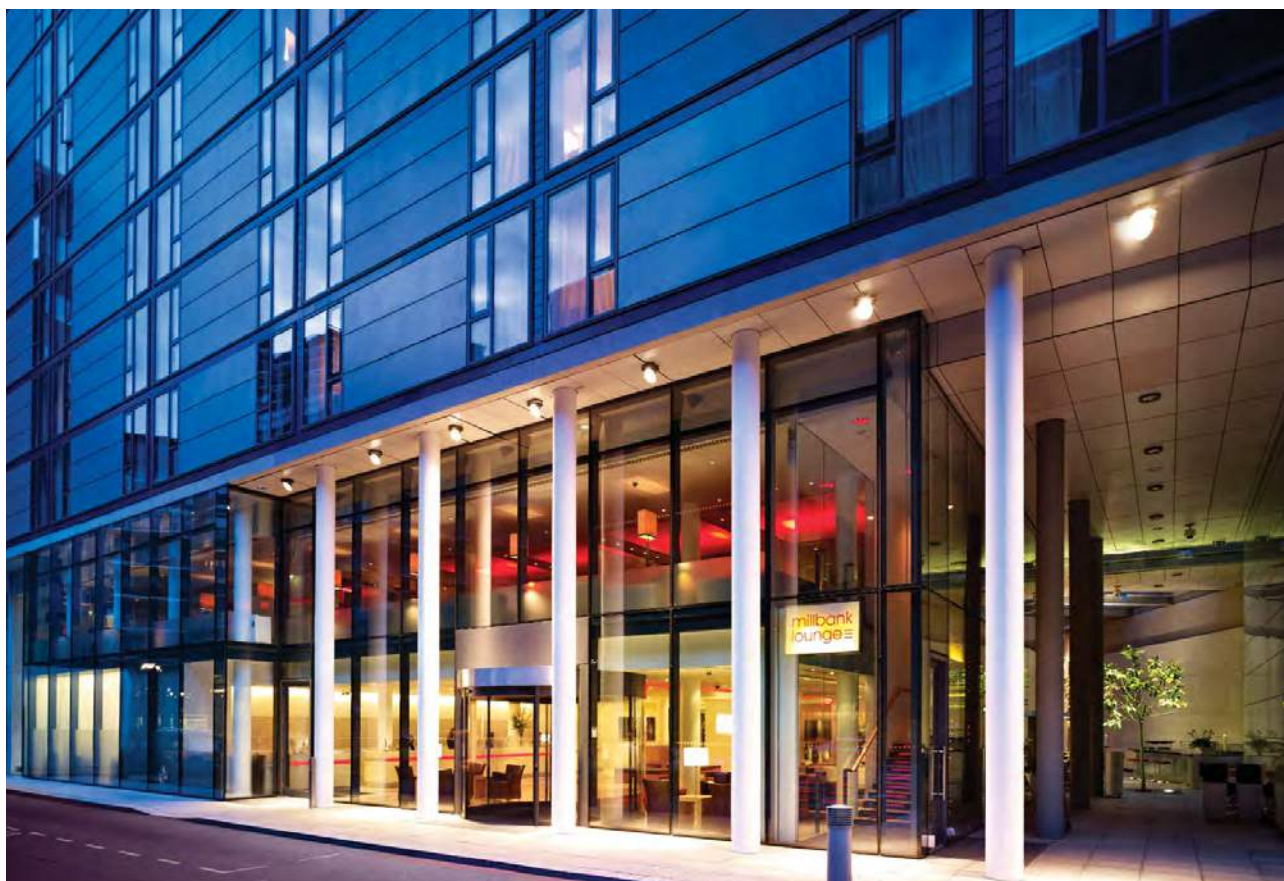
Postupnou akvizíciou a odpredajom jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných rokov rozvinula do nasledujúcej podoby (viď schému nižšie, stav k 31.12.2017), pričom hotel Baltschug Kempinski v Moskve je určený na predaj a Skupina predpokladá, že v priebehu roka 2018 hotel odpredá. Keďže o predaji Hotela Baltschug sa rokuje, podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS je klasifikovaný ako ukončená činnosť a vstupuje do konsolidácie Skupiny za rok 2017 ako samostatný segment bez vplyvu na vykázané výnosy a náklady z neukončených činností.

V štruktúre Skupiny oproti predchádzajúcemu roku pribudli v súvislosti s akvizíciou hotela Double Tree by Hilton Westminster, Londýn ďalšie spoločnosti. Dňa 17. januára 2017 Spoločnosť obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. a následne prostredníctvom nej nadobudla 50%-ný podiel v spoločnosti Westminster JV a.s. V ďalšom kroku prostredníctvom spoločne ovládanej spoločnosti Westminster JV a.s. kúpila 45%-ný podiel na spoločnosti CW Investor S.à r.l. Dňa 13. februára 2017 Spoločnosť získala, prostredníctvom spoločnosti CW Investor S.à r.l., 45%-ný podiel na spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited, ktorá vlastní hotel Double Tree by Hilton Westminster, Londýn. Keďže BHP sa na vlastníctve hotela efektívne podieľa 45%, konsoliduje sa takzvanou metódou vlastného imania, čo znamená, že priamo neovplyvňuje výnosy a prevádzkové náklady Skupiny, ale v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sa vykazuje iba ako zisk/strata zo spoločne ovládaných investícií. Vplyv tejto akvizície na konsolidovanú súvahu Skupiny sa prejavuje len vo výške Investícií do spoločne ovládaných spoločností.



Celkovo vďaka tejto akvizícii BHP v portfóliu vlastní hotely s takmer 1300 izbami na štyroch európskych trhoch a spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 700 izieb v štvor a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP uvádzame v tabuľke nižšie:

PREHLAD HOTELOVÝCH AKTÍV VO VLASTNÍCTVE A SPRÁVE BHP						
Hotely vlastnené BHP k 31.12.2017		V portfóliu BHP od	Podiel BHP	Operátor	Vlastnený prostredníctvom	Počet izieb
Rusko	Baltshug Kempinski v Moskve	2009	75%	Kempinski	Baltshug, LLC	227
Česká republika	InterContinental Praha v Prahe	2013	90%	Westmont Hospitality	Wittily Investment Limited	372
Slovensko	Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava v Bratislave	2010	100%	Best Hotel Properties a.s.	Best Hotel Properties a.s.	231
Veľká Británia	Double Tree by Hilton Hotel London - Westminster v Londýne	2017	45%	Westmont Hospitality	Best Hotel Properties Londýn a.s.	464
Hotely v správe BHP k 31.12.2017			V správe alebo manažovaný BHP od		Operátor	Počet izieb
Slovensko	Crowne Plaza v Bratislave	2014		Best Hotel Properties a.s.		224
	Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese	2016		Kempinski		98
	Sheraton Bratislava Hotel v Bratislave	2014		Best Hotel Properties a.s.		209
	Double Tree By Hilton Košice v Košiciach	2016		Best Hotel Properties a.s.		170



|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES



1.1 Stratégia

V BHP postupne získavame do portfólia prémiové a luxusné hotely na zaujímavých európskych trhoch. Zároveň budujeme vlastnú manažérsku sieť hotelov, postavenú na rokmi praxe získanom know-how a referenciách manažmentu BHP.

1.2 Predstavenie manažmentu

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

Dlhoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii generálneho manažéra hotela Forum a neskôr Crowne Plaza Bratislava a iných významných manažérskych pozícií v slovenských hoteloch

Viac ako 15 rokov skúseností na manažérskych pozíciách vo viacerých slovenských a medzinárodných spoločnostiach (Procter & Gamble, Benckiser), vrátane investičných fondov (VÚB Kupón)

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

Mnohoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii vrcholového manažéra viacerých slovenských hotelov (vrátane Grand Hotela River Park Bratislava, a Luxury Collection Hotel, Skaritz Hotel & Residence, MaMaison Hotels and Apartments a hotela Danube)

Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltschug Kempinski

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

Viac ako 10 rokov skúseností z medzinárodnej finančno—poradenskej spoločnosti KPMG Slovensko na viacerých pozíciách vrátane finančného auditu a poradenských služieb v oblasti fúzií a akvizícií.

Člen ACCA (Chartered Certified Accountant) medzinárodnej organizácie v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva





Hotel Baltshug
Kempinski

MOSCOW

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

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

Historicky najprestížnejší hotel v Moskve s dlhoročnou tradíciou, patrí medzi luxusné hotely v meste. Je situovaný v absolútnom centre Moskvy, len 5 minút chôdze od Kremľa. Táto jedinečná historická budova a zároveň ikona ruského hotelierstva, postavená v roku 1898, v spojitosti s neopakovateľnou atmosférou ponúka okrem luxusného ubytovania aj osem špičkových konferenčných sál, výnimočnú gastronómiu a exkluzívne spa s vnútorným bazénom.

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





INTERCONTINENTAL
PRAGUE

InterContinental Praha

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

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

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





GRAND HOTEL
RIVER PARK

A LUXURY COLLECTION HOTEL

Bratislava

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

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

Najluxusnejší 5* de luxe hotel v Bratislave, v novom, modernom centre mesta so špičkovou polohou priamo pri rieke Dunaj. Bol otvorený na jar 2010. Hotel ponúka 231 luxusných izieb a apartmánov vybavených exkluzívnym zariadením s použitím materiálov ako mramor, ónyx, či hodváb; špičkové konferenčné priestory na ploche 1 200 m² ako aj luxusné ZION SPA LUXURY s rozlohou 1 500 m² umiestnené na najvyššom poschodí s výhľadom na rieku Dunaj a lužné lesy.

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

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava od augusta 2015 prevádzkuje priamo BHP na základe zmluvy o frančíze so spoločnosťou Starwood.

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





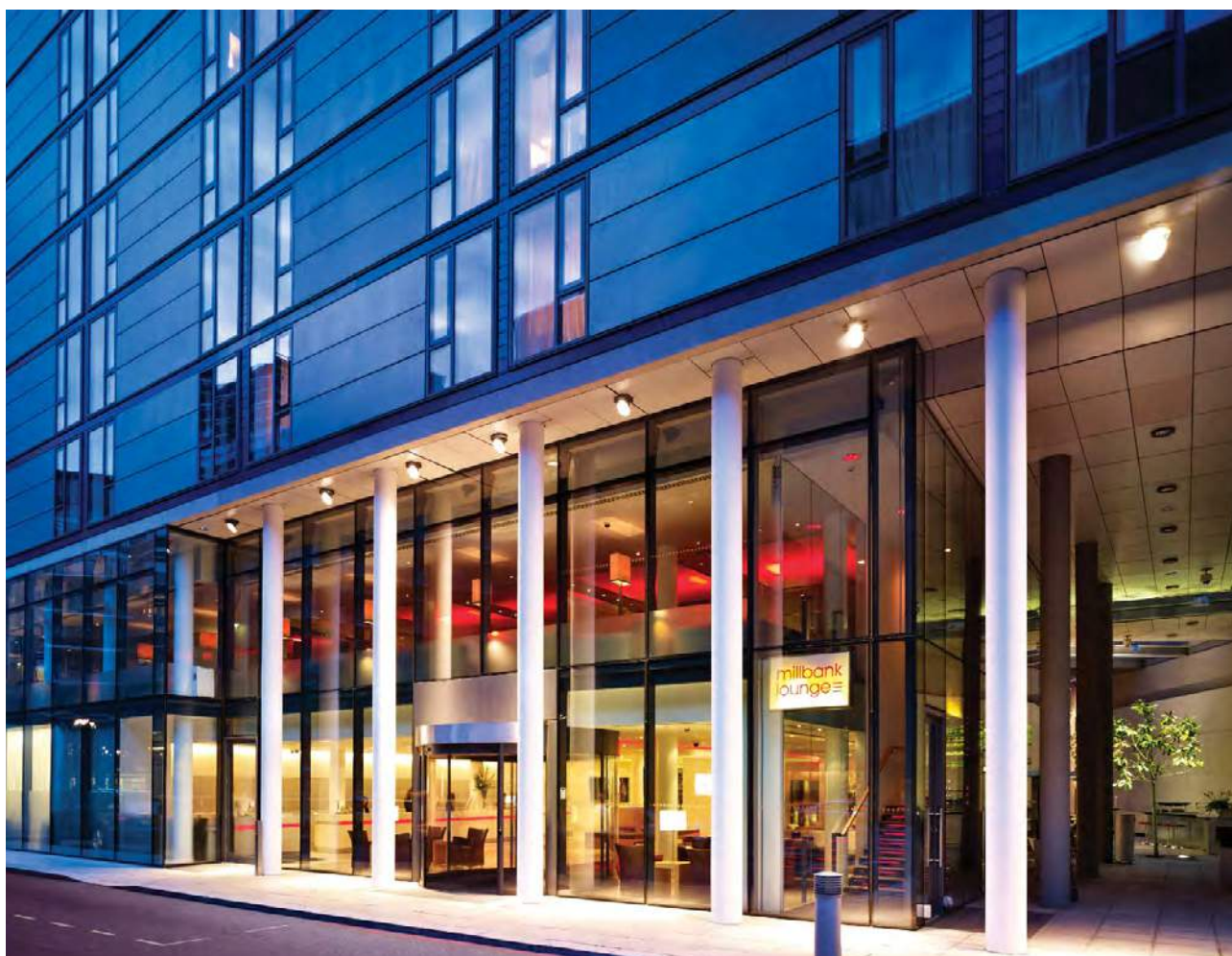
DOUBLETREE
BY HILTON™
LONDON - WESTMINSTER

Double Tree by Hilton, Westminster, Londýn

Operátor	Westmont Hospitality
Počet izieb	464
Konferenčné priestory	420 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	3/2017

Londýnsky hotel Double Tree by Hilton Westminster je ideálne situovaný v centre mesta, neďaleko britského Parlamentu, London Eye, Tate Britain či Victoria Station. V tomto obľúbenom, modernom, biznis hoteli sa nachádza 464 izieb, executive club lounge a 5 konferenčných miestností. Hostia majú v cene ubytovania zahrnutý vstup do fitness centra s panoramatickým výhľadom.

Poloha: Double Tree by Hilton, Westminster má vzhľadom na svoju polohu neďaleko Victoria Station výbornú dopravnú dostupnosť. Letisko Gatwick je prostredníctvom Gatwick Express z Victoria Station dostupné za 30 minút, ostatné hlavné letiská sú vzdialené približne hodinu cesty od hotela.





佛
buddha-bar™

Buddha-Bar Praha

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

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






ZION
SPA

ZION SPA

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

Mestské spa, ktoré sa nachádzajú v Bratislave v Kempinski Hoteli River Park (ZION SPA LUXURY) v hoteli Crowne Plaza a hoteli Sheraton Bratislava (ZION SPA PREMIUM), fungujú na báze členstva, pričom je však možné využiť aj ponuku denného vstupu. Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese – ZION SPA LUXURY je primárne určený pre hotelových hostí, avšak je možný aj jednorazový vstup pre hostí bez ubytovania v hoteli.





CROWNE PLAZA®
BRATISLAVA

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

AKTÍVA V SPRÁVE BHP

Crowne Plaza Bratislava

Operátor	BHP
Počet izieb	224
Konferenčné priestory	1 200 m ²

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

BHP hotel manažuje na základe zmluvy o frančíze s InterContinental Hotels pre hotelový fond NOVA HOTELS otvorený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.

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





Grand Hotel
Kempinski

HIGH TATRAS SLOVAKIA

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

Operátor	Kempinski
Počet izieb	98
Konferenčné priestory	325 m ²

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

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

BHP hotel spravuje pre hotelový fond NOVA HOTELS otvorený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.

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





Sheraton®
BRATISLAVA HOTEL

Sheraton Bratislava Hotel

Operátor	BHP
Počet izieb	209
Konferenčné priestory	700 m ²

Hotel Sheraton Bratislava je súčasťou komplexu EUROVEA - novej mestskej štvrte v Bratislave. Vďaka ideálnej polohe v srdci Bratislavy sa väčšina bratislavských pamiatok nachádza iba 10 minút chôdze od hotela. V bezprostrednej blízkosti hotela sa nachádza moderné nákupné centrum EUROVEA s takmer 200 obchodmi, barmi a reštauráciami, rozsiahlym nábrežným parkom a promenádou. Hneď oproti hotelu Sheraton Bratislava je situovaná nová budova Slovenského národného divadla.

Komfortný hotel disponuje 209 moderne zariadenými izbami. Súčasťou hotela je Club Floor s Club Lounge a moderne vybavené ZION SPA PREMIUM.

Flexibilné konferenčné priestory s rozlohou 700 m² zahŕňajú bállovú sálu a 6 menších konferenčných miestností, ktorých celková kapacita dosahuje 600 hostí.

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o frančíze so Starwood Hotels & Resorts.

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





DOUBLETREE
BY HILTON

Double Tree by Hilton Košice

Operátor	BHP
Počet izieb	170
Konferenčné priestory	1 200 m ²

Double Tree by Hilton Košice je biznis hotel situovaný priamo v srdci metropoly východného Slovenska, na začiatku pešej zóny, len pár krokov od najväčšieho nákupného centra v meste. Ako jediný hotel v Košiciach patriaci do celosvetovej siete hotelov, Double Tree by Hilton je vyhľadávaný najmä kvôli vysokému štandardu poskytovaných služieb a svojej exkluzívnej polohe.

Hotel disponuje 170 modernými izbami vrátane 10 apartmánov a svojim hosťom ponúka než 1200 m² flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov.

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o frančíze s Hilton Hotels & Resorts.

Poloha: Hotel sa nachádza priamo v centre mesta Košice. Od medzinárodného letiska Košice je vzdialený cca. 8km.







2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA HOTELOVÉHO ODVETVIA

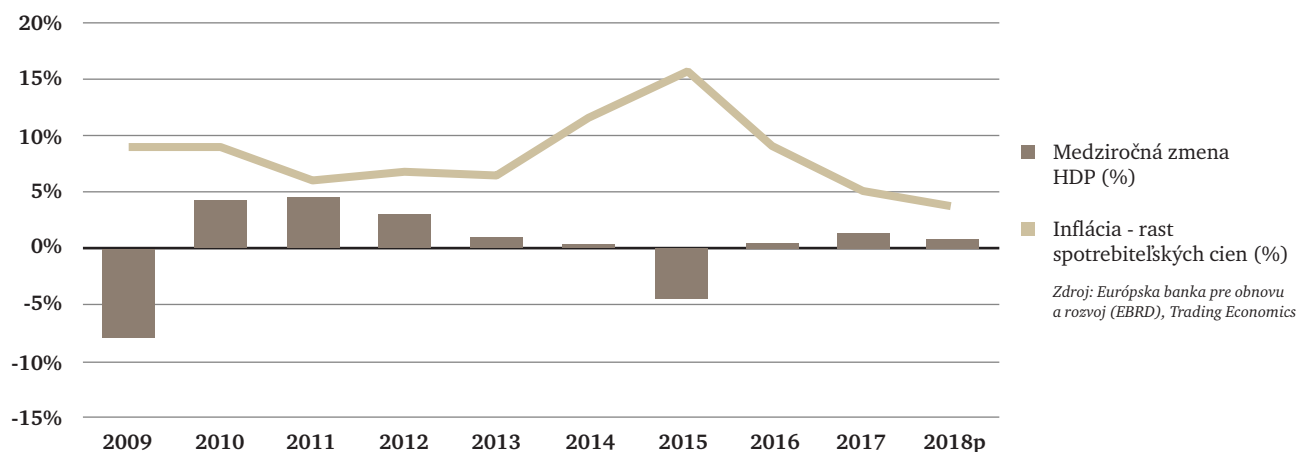
Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. V roku 2017 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve; jeden hotel vlastnila v hlavnom meste Českej republiky, Prahe a jeden vlastnila v Bratislave, na Slovensku. V marci 2017 Skupina nadobudla 45% podiel v hoteli v Londýne, v Spojenom Kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska.

Podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ekonomickú situáciu v regióne strednej a východnej Európy v roku 2017 možno charakterizovať ako akcelerujúcu. Napriek istej miere politickej a ekonomickej neistoty v súvislosti s konfliktom na východe Ukrajiny, pretrvávajúcimi sankciami voči Ruskej federácii a migračnou krízou, vďaka vyšším exportným objemom a nadpriemerne vysokej investičnej aktivite vykázala väčšina krajín v regióne hospodársky rast, ktorý v priemere dosiahol 3,3%. Tento trend, hoci nie v rovnako vysokej miere, by podľa EBRD mal v krajinách strednej a východnej Európy pokračovať aj v priebehu roka 2018.¹

Ruská federácia

Po tom, čo sa ekonomika Ruskej federácie v roku 2016 odrazila od dna, rástla aj v priebehu roka 2017, a to najmä vplyvom stúpajúcich cien ropy. Investičná aktivita v krajine je však naďalej ovplyvnená istou mierou ekonomickej neistoty v súvislosti so sankciami a tiež obmedzeným prístupom k zahraničným zdrojom financovania. Napriek týmto faktorom však EBRD aj naďalej v najbližšom období predpokladá hospodársky rast Ruskej Federácie na úrovni 1% - 2% ročne.²

Ruská federácia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Moskva

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

¹ Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: November 2017 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

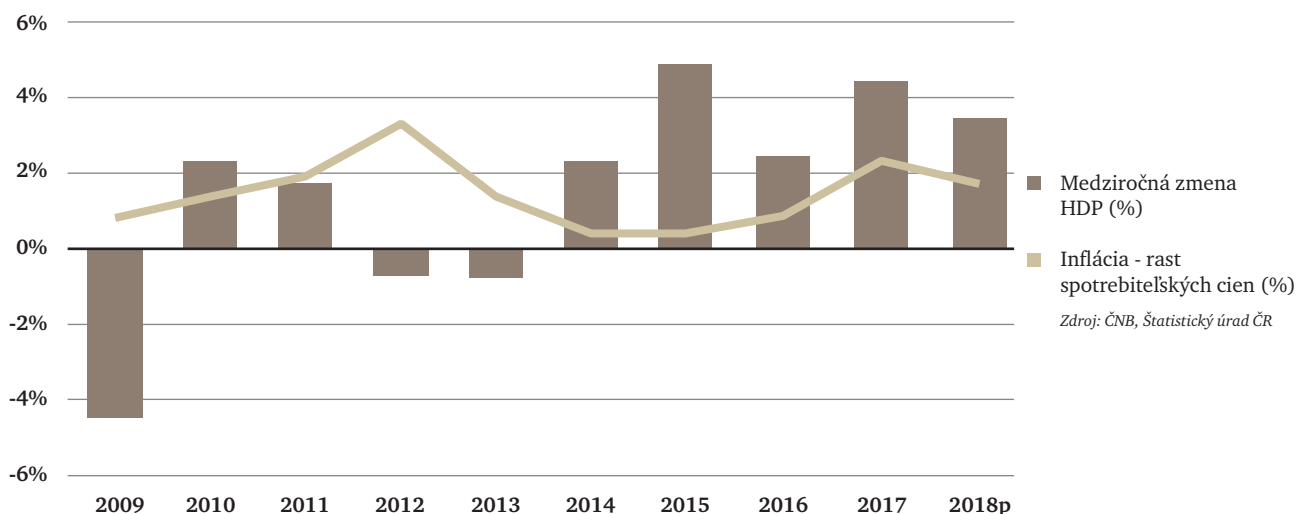
² Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: November 2017 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

Vzhľadom na politickú situáciu v regióne a pokles ekonomickej aktivity sa historický rast v oblasti developerských projektov v Moskve v posledných rokoch utlmil. Investičná aktivita na ruskom trhu s nehnuteľnosťami, z ktorých väčšina transakcií bola historicky realizovaná v Moskve, síce v posledných rokoch zaznamenávala pokles, od druhej polovice roka 2016 sa však postupne začínal posilňovať rubel a ako sa ekonomika dostala z recesie, obnovila sa aj investičná činnosť. Veľký vplyv na ňu mali aj pripravované majstrovstvá sveta vo futbale, ktoré sa uskutočnia v júni 2018. Vďaka tomuto podujatiu na hotelovom trhu v Moskve pribudlo za obdobie posledných 18 mesiacov približne 6000 nových hotelových izieb. Celkové investície na trhu s nehnuteľnosťami v Moskve dosiahli v roku 2017 3,6 miliardy amerických dolárov. Podľa realitných expertov z JLL by mala podobná investičná aktivita pokračovať aj v nasledujúcom roku.³

Česká republika

Ekonomické výsledky Českej republiky sa v roku 2017 niesli v znamení vysokého tempa hospodárskeho rastu, na úrovni 4,5%. Tento trend podporil najmä významný rast spotreby domácností v kombinácii s medziodročným rastom investičnej aktivity. Celkovo v Česku rástla zamestnanosť aj výška priemerných miezd. Rast zamestnanosti dokonca dosiahol historicky najvyššie hodnoty od roku 2008. Práve vďaka týmto pozitívnym správam ostáva koncová spotreba pre českú ekonomiku stabilným pilierom ďalšieho rastu. Okrem spotreby však rástli aj investície, a to do bývania, infraštruktúry, ale aj ostatných stavieb. Celkovo sa v Česku výdavky na tvorbu hrubého fixného kapitálu, ktoré najlepšie reprezentujú investičnú aktivitu, v treťom štvrtroku zvýšili o 7,5% a s veľkou pravdepodobnosťou budú na tejto úrovni pokračovať aj v tomto roku.

Česká republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Praha

V hlavnom meste Českej republiky Skupina vlastní hotel InterContinental a tiež 50% podiel v reštaurácii Buddha Bar. Praha patrí medzi mestá s najvyššou hodnotou HDP na obyvateľa v rámci celej Európy.⁵ Zároveň vďaka zachovalému historickému centru mesta je jednou z najpopulárnejších turistických destinácií sveta a tiež jedným z najrozvinutejších maloobchodných trhov Európy. Podľa JLL je dokonca v prvej desiatke najatraktívnejších európskych miest pre luxusné svetové značky s potenciálom pre ďalší rast.

Podobne, ako v roku 2016, aj vlani Praha žila čulou investičnou aktivitou. Robustný rast investícií, ktorý v roku 2016 dosiahol 3,6 miliardy eur, pokračoval aj v roku 2017, a to na úrovni 3,5 miliardy eur. Mierny pokles pritom podľa JLL nie je dôsledkom nižšieho dopytu zo strany investorov, skôr odzrkadľuje nedostatočnú ponuku v danom období.⁶

³ HVS 2017 European Hotel Valuation Index a JLL Russia Real Estate Investment Market | Q4 2017

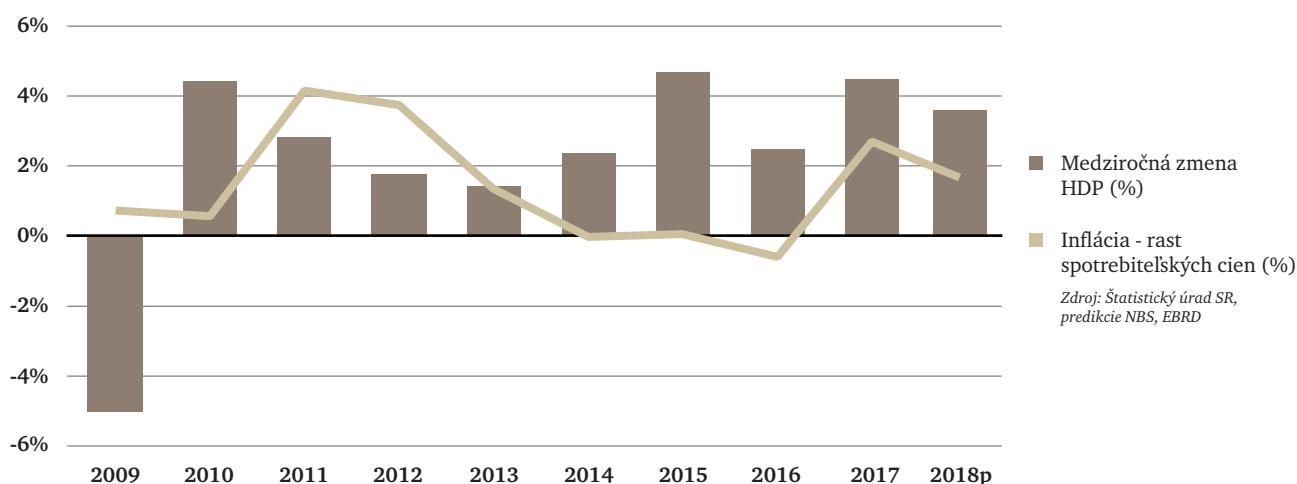
⁴ ČNB: Česko patrí medzi najrýchlejšie rastúce země EU

⁵ <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=30456>

Slovenská republika

V posledných rokoch Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Tento trend, v ktorom slovenská otvorená ekonomika robustne benefitovala z európskeho rastu sa potvrdil aj v roku 2017, keď HDP krajiny narástlo o 3,4%. Priaznivo naň pôsobila vysoká spotreba domácností, ktorú umocnila rekordne nízka nezamestnanosť a stúpajúca výška priemernej mzdy, ale tiež rast exportu, ktorý podporila industriálna produkcia. Trend prarastovej kondície by podľa Národnej Banky Slovenska mal pokračovať aj v nasledujúcom období.⁷

Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Bratislava

Hlavné mesto Slovenska, Bratislava, kde v priebehu roka 2017 Skupina vlastnila jeden hotel a ďalšie dva manažovala, generuje asi štvrtinu národného HDP napriek tomu, že je to najmenší z ôsmich regiónov v krajine. Veľa celosvetových spoločností (napríklad IBM, Dell, Siemens alebo AT&T) si vybralo Bratislavu ako vhodné miesto pre svoje aktivity vďaka polohe v centre Európy a nižším nákladom na prevádzku napríklad v porovnaní s Viedňou alebo inými veľkými mestami v regióne.

Historicky rekordná investičná činnosť na bratislavskom trhu roku 2016 pokračovala relatívne vysokou investičnou aktivitou aj v roku 2017. Objem investícií do realitného sektora v Bratislave dosiahol 525 miliónov euro. Väčšina z týchto investícií bola pritom realizovaná v sektore industriálnych nehnuteľností, významným podielom sa na nej podieľali aj transakcie sektore kancelárskych a maloobchodných priestorov.⁸

Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

V roku 2017 Skupina nadobudla 45% podiel v štvorhviezdičkovom hoteli v hlavnom meste Veľkej Británie, v Londýne. Veľká Británie je šiestou najväčšou ekonomikou na svete a po Nemecku druhou najväčšou v Európe. Jej najvýznamnejšou súčasťou je sektor služieb, ktorý sa na tvorbe HDP podieľa až 79%. Napriek tomu, že britská ekonomika v roku 2017 rástla, jej rast na úrovni 1,8% bol najnižší od roku 2012.⁹ Aj v súvislosti s politickou neistotou v krajine v spojení s blížiacim sa Brexitom, investície rástli relatívne pomalým tempom a výrazne sa nezvyšovala ani spotreba domácností.¹⁰

⁶ JLL Prague City Report 2017

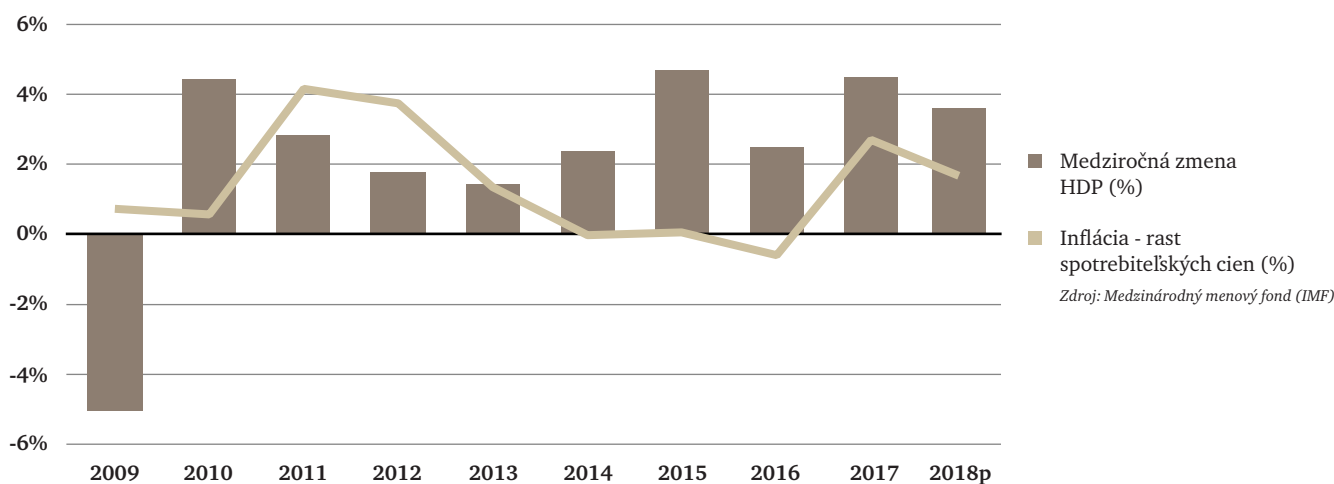
⁷ Prognóza slovenskej ekonomiky Národnej Banky Slovenska na rok 2018

⁸ JLL Bratislava City Report Q4 2017

⁹ Trading Economics

¹⁰ HVS Hotel Valuation Index London, Great Britain

Veľká Británia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Londýn

Ako mesto, ktoré je najväčším finančným centrom Európy a tiež ako kultúrny „hub“, v ktorom sa stretáva množstvo národov a národností z celého sveta, Londýn je jedným z najzaujímavejších realitných trhov na svete. Aj napriek politickej neistote v súvislosti s blížiacim sa Brexitom, objem investícií v centrálnom Londýne v roku 2017 vo výške takmer 17,4 miliárd libier bol takmer na úrovni historických rekordov (v rokoch 2013 – 2015 dosiahol približne 18 miliárd per annum). Rast v roku 2017 podporil hlavne čínsky a hong-kongský kapitál, ale aktívni boli aj lokálni investori. Hoci výhľad je vzhľadom na politickú situáciu neistý, experti predpokladajú, že investičná aktivita sa výrazne neutlmí a bude pokračovať aj v najbližšom období.¹¹

2.1 Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v uplynulom roku opäť dosiahol robustný rast, a to aj napriek pretrvávajúcim bezpečnostným hrozbám. Počet medzinárodných príchodov (international tourist arrivals) meraný metodikou World Tourism Organization (UNWTO), v roku 2017 narástol o rekordných 7%, a dosiahol tak absolútne historické maximum vo výške 1,322 miliardy cestujúcich. Rast na úrovni 4-5% WTO očakáva aj v roku 2018.

Európa zaznamenala najmä vďaka stredomorským krajinám najvýznamnejší nárast zo všetkých regiónov, keď sa počet medzinárodných príchodov medziročne zvýšil až o 8%. Podobný rast dosiahla aj Afrika, a to po podobne silnom vlnajšom raste. Ázia a Tichomorie narástli o 6% a Blízky východ dosiahol 5% rast. Najslabšie výsledky zaznamenala Amerika, kde rast dosiahol iba 3%, pričom výraznejšie rástol región južnej Ameriky. Štáty Severnej Ameriky narástli iba o 2%, a to hlavne kvôli poklesu počtu medzinárodných príchodov do USA.¹²

V roku 2017 Európa potvrdila svoju pozíciu ako región s najvyšším absolútnym počtom medzinárodných príchodov (671 miliónov), a to aj napriek viacerým bezpečnostným neistotám a pretrvávajúcim hrozbám (teroristické útoky, imigračné vlny). Medziročne ju v roku 2017 navštívilo o 51 miliónov viac cestujúcich. Najväčšie nárasty pritom zaznamenal región južnej Európy a Stredomoria (+13%). Západná Európa narástla o 7%. Stredná a severná Európa zhodne zaznamenali nárast medzinárodných príchodov na úrovni 5%.¹³

¹¹ JLL Central London Market Report

¹² UNWTO Tlačová správa Sustained growth in international tourism despite challenges

¹³ UNWTO Tlačová správa Sustained growth in international tourism despite challenges

Hotelový trh v regióne

Vývoj počtu medzinárodných príjazdov v Európe sa odzrkadlil aj na výkonnosti hotelov, ktoré zaznamenali rasty RevPAR naprieč takmer všetkými trhmi. K tomuto nárastu prispel najmä fakt, že v priebehu roka sa kapacita nových hotelov v európskych krajinách zvýšila relatívne mierne – a to iba o 6%, pričom na ostatných kontinentoch nová ponuka rástla v dvojčíferných číslach.¹⁴

Priemerný nárast obsadenosti v európskych hoteloch bol vo výške 2,4% a priemerná cena za izbu – ADR tiež mierne narástla (+1,2%), čo vyústilo v nárast tržieb za dostupnú izbu vyjadrený v eurách – RevPAR o 3,6%.¹⁵

Celková výkonnosť v Európe sa však výrazne odlišovala v závislosti od konkrétneho trhu. Najvyššie nárasty RevPAR v lokálnej mene zaznamenali Turecko (28,9%), Portugalsko (16,1%) a Chorvátsko (15,1%), kde sa vyšší dopyt po ubytovaní prejavil aj na vyšších cenách za dostupnú izbu.¹⁶

Na všetkých trhoch, kde pôsobí Skupina BHP, ukazovateľ RevPAR v lokálnej mene takisto zaznamenal rasty – na Slovensku sa medziročne zvýšil o 4,1%, v Česku narástol o 8,4%, v Rusku bol vyšší o 8,1% a vo Veľkej Británii dosiahol rast 4,1%.¹⁷

Hotelový trh v Bratislave

V roku 2017 Bratislavský kraj navštívilo takmer 1,5 milióna turistov, čo predstavuje medziročný nárast o 7%, a to aj napriek tomu, že v roku 2016 bola Bratislava predsedajúcou krajinou EÚ a zaznamenala významné medziročné rasty návštevnosti aj ubytovaní. Vlnajšok teda prekonal dovtedy rekordný rok 2016 a potvrdil, že Bratislava je zaujímavým trhom najmä pre kongresovú turistiku v regióne. Počet prenocovaní v meste sa zvýšil o 3% na 3,1 milióna. Zahraniční návštevníci predstavovali viac ako 64% všetkých turistov v počte 931 tisíc (+4%). Títo návštevníci uskutočnili v Bratislavskom kraji takmer 1,7 miliónov prenocovaní (+6%). Priemerný počet prenocovaní bol na úrovni 2,1 dňa.¹⁸

V roku 2017 celkové tržby z ubytovacích služieb v hotelových zariadeniach v Bratislavskom kraji dosiahli 108,4 mil. EUR (72,8 mil. EUR v 2016). Obsadenosť v ubytovacích zariadeniach dosiahla 41% (37,1% v 2016) a priemerná cena za izbu bola 34,9 EUR (33,9 EUR v 2016). V kategórii štvor a päťhviezdičkových hotelov celkové tržby dosiahli 75,7 mil. EUR (vs. 57,9 mil. mil. v 2016); obsadenosť sa pohybovala na úrovni 47,2% (44,8% v 2016) a priemerná cena bola 58,7 EUR (58,4 EUR v 2016).¹⁹

Hotelový trh v Prahe

Záujem o Prahu v posledných rokoch stále rastie a hlavné mesto Českej republiky naďalej patrí medzi najnavštevovanejšie mestá v Európe. Prahu v roku 2017 navštívilo 7,7 milióna turistov a počet prenocovaní dosiahol rekordných 18 miliónov. Zahraničných turistov bolo 6,6 milióna a ich počet sa medziročne zvýšil o 7,2%. Domácich turistov prišlo do Prahy viac ako 1,1 milióna a ich počet takisto medziročne narástol, a to o 8,2%. Celkový počet návštevníkov Prahy sa tak medziročne zvýšil až o 7,5%.²⁰

V roku 2017 Praha disponovala približne 42 081 hotelovými izbami v 795 nehnuteľnostiach. Štvor- a päťhviezdičkové hotely predstavovali 32% celkovej ponuky.²¹ Priemerná obsadenosť v ubytovacích zariadeniach v Prahe dosiahla v roku 2017 69,5% (+6 p.b.). V päťhviezdičkových hoteloch to bolo 73,2,3% (+ 7,9 p.b.)

Hotelový trh v Moskve

Moskovský hotelový trh bol síce aj v roku 2017 čiastočne ovplyvnený politickými turbulenciami v regióne a ekonomickými sankciami, hotelom sa však podľa JLL podarilo výborne čeliť nepriaznivým okolnostiam, keď klesajúci záujem o Moskvu zo strany cestujúcich zo západnej Európy a USA nahradili dobre situovaní lokálni hostia a návštevníci z Číny. Ku koncu roka 2017 bolo na moskovskom hotelovom trhu viac ako 29 tisíc izieb (4% z nich v segmente Luxury) a v súvislosti s očakávanými Majstrovstvami sveta vo futbale ešte na trhu v roku 2018 v Moskve pribudne ďalších 1 880 izieb.²²

Napriek istým neistotám moskovský hotelový trh aj v roku 2017 rástol. Priemerná obsadenosť hotelov sa zvýšila o 1,9 p.b. na 74%, ukazovateľ ADR narástol o 2,2 p.b. na 7.567 rubľov, vďaka čomu RevPAR dosiahol hodnotu 5.450 rubľov (medziročný nárast o 4,5 p.b.). Ešte lepšie sa darilo hotelom v luxusnom segmente, kde RevPAR medziročne stúpol až o 6,8% na 7.771 rubľov.²³

Hotelový trh v Londýne

Londýn je s viac ako 19 miliónmi turistov ročne druhým najnavštevovanejším mestom na svete po Bangkoku.²⁴ Keďže cestujúcim ponúka vyvážený mix voľnočasových aktivít, ale zároveň aj naplňa potreby korporátneho sektora, je to dlhoročne jedna z najobľúbenejších destinácií na svete s každoročne vyšším počtom návštevníkov. Podľa vízie mesta Londýn ohľadom vývoja turistického ruchu v meste by počet návštevníkov v roku 2025 mal dosiahnuť až 40 miliónov ľudí.

Aj vďaka priaznivému vývoju výmenného kurzu britskej libry voči iným svetovým menám počet návštevníkov Londýna v roku 2017 opäť narástol. Z celkovej kapacity takmer 149 tisíc hotelových izieb cestujúci v priebehu roka priemerne využili viac ako 81% (medziročný nárast 1,8%). Zvýšila sa aj priemerná cena za izbu, keď ukazovateľ ADR narástol v priemere o 5,9% na 146 libier. RevPAR na londýnskom hotelovom trhu tak v roku 2017 dosiahol 119 libier, čo predstavuje 7,8% medziročný nárast.²⁵

2.2 Vývoj a trendy

Po výnimočne dobrom roku 2017 Európska komisia pre cestovný ruch (ETC) očakáva aj v najbližšom období mierne pozitívny vývoj v segmente turistického ruchu na európskych trhoch. Rastové momentum je podporené rastúcimi ekonomikami naprieč všetkými regiónmi, ktoré predstavujú hlavné trhy pre cestujúcich do tohto regiónu (tzv. „source markets“).²⁶ Manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

Pokračujúci rast ekonomiky

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

Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest

vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa celosvetovo zvyšuje počet medzinárodných cestujúcich. Podľa UNWTO by mal počet medzinárodných prízjazdov v roku 2018 opäť medziročne rásť o 4% – 5%. Európa pritom konsoliduje svoju pozíciu najnavštevovanejšieho regiónu sveta, aj keď v súvislosti s migračnou krízou a teroristickým útokom naďalej čelí výzvam a hrozbám.²⁷

Cyklickosť hotelového odvetvia

hotelové odvetvie sa v závislosti od miery ponuky a dopytu na trhu správa cyklicky. S narastajúcim dopytom sa zvyšujú na trhu ceny ubytovania, čo zvyšuje záujem investorov o daný trh. Po rozšírení ponuky vďaka novým investíciám sa trh saturuje, konkurencia sa zvyšuje a ceny klesajú. Tento cyklus môže vplývať na všetky hotely v portfóliu BHP.

Demografické zmeny

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

¹⁴ HVS 2018 European Hotel Valuation Index

¹⁵ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

¹⁶ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

¹⁷ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

¹⁸ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

¹⁹ Štatistický úrad SR: Základné ukazovatele za ubytovacie zariadenia cestovného ruchu SR v roku 2017 a 2016

²⁰ Štatistický úrad SR: Základné ukazovatele za ubytovacie zariadenia cestovného ruchu SR v roku 2017 a 2016

²¹ Prague City Tourism: V roce 2017 přijelo do Prahy přes 7,5 milionu návštěvníků

²² Český statistický úřad Cestovní ruch, časové řady https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr

²³ JLL Moscow and Moscow Region Quality Hotel Market Report 2017

²⁴ JLL Moscow and Moscow Region Quality Hotel Market Report 2017

²⁵ Mastercard Destination City Index

²⁶ JLL London Hotels 2017

²⁷ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

²⁸ UNWTO Sustained growth in international tourism despite challenges

3. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK

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

3.1 Trhové riziká

Riziká súvisiace s politickým a ekonomickým vývojom trhov

Skupina je vystavená inherentnému riziku celosvetového a regionálneho politického a ekonomického vývoja, vrátane recesie, inflácie, menových výkyvov, a iných, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vývoj výnosov. Ekonomická recesia znižuje ochotu a schopnosť cestovať či už v prípade turistických alebo korporátnych klientov, a má teda vplyv na vývoj obsadenosti, priemerných cien za ubytovanie a iných služieb, ktoré hotely ponúkajú. Skupina je z tohto pohľadu momentálne najviac vystavená rizikám týkajúcich Ruskej Federácie, avšak hotel Baltshug Kempinski v Moskve je určený na predaj a jeho vplyv na konsolidovanú vykazovanú výkonnosť Skupiny v rokoch v posledných rokoch je eliminovaný. Od apríla 2017 Skupina vlastní hotel Double Tree by Hilton, Westminster vo Veľkej Británii. Na budúcu výkonnosť tohto hotela môže mať vplyv vystúpenie Veľkej Británie z Európskej Únie, tzv. Brexit. Napriek istej miere politickej a ekonomickej neistoty v spojení s Brexitom však existuje veľká pravdepodobnosť, že taký veľký a významný svetový hotelový trh, ako je londýnsky, významnejšie zasiahnutý v tejto súvislosti nebude, keďže v strednodobom horizonte by mal londýnsky hotelový trh narásť do roku 2025 až o 30% oproti roku 2016.²⁸

Riziká typu „force majeure“

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

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

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

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

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

Sezónnosť

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

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

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

²⁸ JLL London Hotels 2017

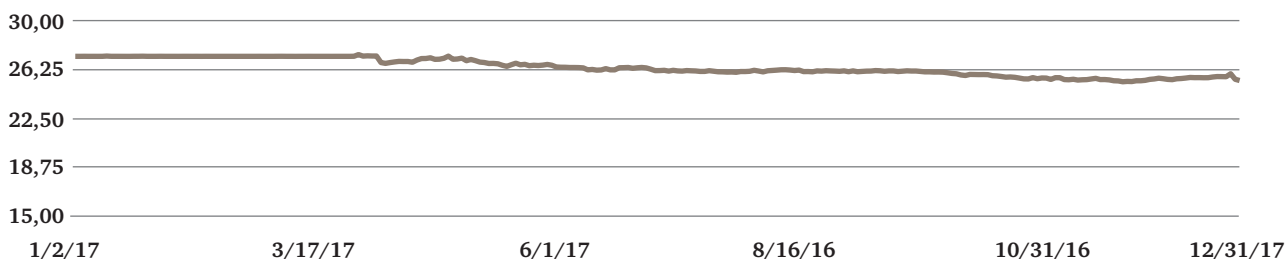
3.2 Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rubľu, českej korune a britskej libře je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas 2017 bol prevádzkovaný v Ruskej federácii, jeden v Českej republike a jeden v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. V posledných rokoch bola Skupina vystavená najmä riziku výrazne oslabujúceho sa ruského rubľa. Tento trend sa počas roka 2016 zmenil a rubel v priebehu roka skôr posilňoval. V roku 2017 opäť mierne klesal. Vzhľadom na fakt, že peňažné prostriedky v mene ruský rubel boli historicky stále hlavne určené na renováciu hotela Baltschug Kempinski a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene, riziko bolo z tohto pohľadu pre Skupinu tak či tak minimalizované. Pre viac informácií ohľadom riadenia menových rizík Skupiny viď bod 31.3 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

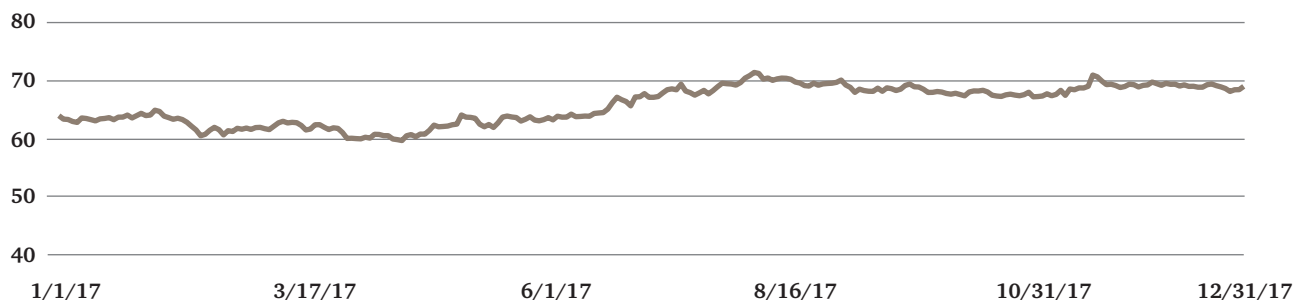
Vývoj ceny EUR vs CZK

Zdroj: Bloomberg



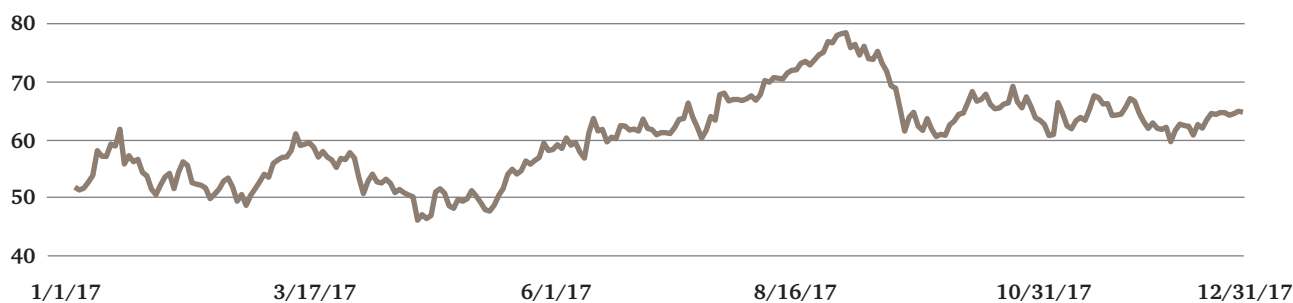
Vývoj ceny EUR vs RUB

Zdroj: Bloomberg



Vývoj ceny EUR vs GBP

Zdroj: Bloomberg



Úrokové miery

Rozsah tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Obdobie fixnej sadzby finančného inštrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia. Okrem bankových úverov Skupina drží časť svojich peňažných ekvivalentov vo forme zmeniek s fixnou úrokovou sadzbou 4,5% p. a., čím Skupina zmierňuje riziko poklesu úrokových sadzieb. Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny viď bod 31 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

Finančné investície a úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých úveroch. Rozsah tohto rizika je vyjadrený v účtovnej hodnote aktív v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, úverov a pôžičiek predstavuje najväčšie možné riziko účtovnej straty, ktorá by musela byť vyúčtovaná v prípade zlyhania protistrany – protistrane sa nepodarí plne splniť svoje zmluvné záväzky a všetky garancie a záruky by mali nulovú hodnotu. Z tohto dôvodu táto hodnota výrazne prevyšuje očakávané straty v rezerve určenej na nedobytné pohľadávky. Konkrétne je tomuto riziku Skupina vystavená najmä prostredníctvom poskytnutých úverov a pôžičiek (najmä vo forme zmeniek J&T Private Equity B.V.) Z celkovej sumy 65,3 mil. EUR poskytnutých pôžičiek táto suma tvorí 52% (2016: 99%). Okrem týchto pôžičiek, ktoré majú krátkodobý charakter, eviduje Skupina dlhodobú pôžičku v súvislosti s akvizíciou hotela Double Tree by Hilton Westminster, Londýn. Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny viď bod 31.1 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

Likvidita

Riziko likvidity vzniká pri všeobecnom financovaní aktivít Skupiny a riadení finančnej pozície. Zahŕňa v sebe riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzby a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Jednotlivé spoločnosti v rámci skupiny používajú rozličné metódy na riadenie rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na riadenie a monitorovanie likvidity každej spoločnosti tak, aby bral do úvahy sezónnosť hotelového odvetvia. Kvôli riadeniu likvidity manažment na mesačnej báze sleduje predpokladané budúce výdaje (náklady) ako aj príjmy (tržby), ktoré vie s relatívne dobrou presnosťou odhadnúť na základe rezervačného systému. Na základe predpokladaných príjmov vie odhadnúť aj splatnosť pohľadávok, podľa ktorej dokáže manažovať likviditu Skupiny. Taktiež v súvislosti s vlastníctvom zmeniek, ktoré sú povinne splatné pri ich predložení, má Spoločnosť zabezpečenú dostatočnú likviditu. Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny viď bod 31.2 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

3.3 Prevádzkové riziká

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

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

Pre viac informácií k riadeniu rizík Skupiny viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke, bod 31 v prílohe Výročnej správy.



4. SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA

4.1 Klúčové udalosti roka

Skupina v priebehu prvého štvrtroka nadobudla podiel v spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited, ktorá vlastní Double Tree by Hilton Hotel Westminster v Londýne. Keďže BHP sa na vlastníctve hotela efektívne podieľa 45%, finančnú výkonnosť hotela konsoliduje takzvanou metódou vlastného imania, čo znamená, že výsledky hotela priamo neovplyvňujú výnosy a prevádzkové náklady Skupiny, ale v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sa vykazujú iba ako zisk/strata zo spoločne ovládaných investícií. Vplyv tejto akvizície na konsolidovanú súvahu Skupiny sa prejavuje vo výške Investícií do spoločne ovládaných spoločností (pre väčší detail viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovej závierke, bod 5, Efekt prírastkov v dôsledku kombinácie aktív). Pre lepšiu ilustráciu výkonnosti tohto aktíva v Správe predstavenstva nižšie publikujeme medziročné porovnanie hlavných prevádzkových ukazovateľov tohto hotela podobne ako v prípade ostatných aktív v portfóliu BHP.

Navyše, keďže hotel Baltschug Kempinski v Moskve je určený na predaj, podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS, aktíva, ktoré sú určené na predaj sa v konsolidovanom výkaze výsledku hospodárenia vykazujú ako samostatný segment bez vplyvu na reportované tržby a EBITDA. Keďže však tento hotel ešte v priebehu roka 2017 prakticky bol súčasťou portfólia, a manažment Skupiny aktívne ovplyvňoval jeho prevádzku, rozhodli sme sa v Správe predstavenstva skomentovať jeho výkonnosť a doplniť skupinové výsledky vykazované podľa IFRS aj o tento hotel.

Prevádzkové výsledky všetkých jednotlivých hotelov manažment monitoruje na pravidelnej báze a vykazované výsledky v Správe predstavenstva vychádzajú z pravidelného manažment reportu hotelov, ktoré najlepšie popisujú ich výkonnosť. V niektorých prípadoch sa tieto výsledky môžu líšiť od účtovných výsledkov jednotlivých spoločností, ktoré hotely vlastní, keďže na finančné výsledky týchto spoločností môžu mať vplyv aj iné náklady či výnosy, ktoré priamo nesúvisia s činnosťou hotelov.

Napriek tomu, že vykazovacou menou Skupiny je euro, pre lepšie medziročné porovnanie hotovej výkonnosti (bez vplyvu výmenných kurzov) v Správe predstavenstva komentujeme najmä výsledky v lokálnych menách.

4.2 Klúčové ukazovatele výkonnosti

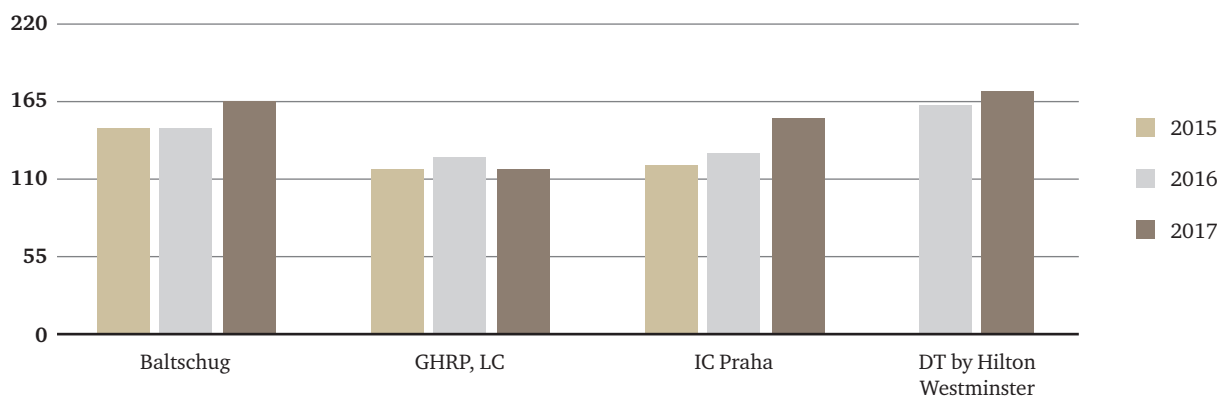
Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti jednotlivých hotelov pozitívne hodnotíme fakt, že hotel InterContinental Praha, ktorý má historicky najvyšší podiel na tržbách Skupiny, už piaty rok po sebe zaznamenal rast najvýznamnejšieho prevádzkového ukazovateľa v hotelovom odvetví – tzv. RevPAR. Z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu hotel zaznamenal v lokálnej mene nárast o takmer 9% (3.464 CZK alebo +11,6% na 132 EUR), a to hlavne vďaka rastu výšky priemernej dennej ceny za izbu (ADR) o 9,1% (4.091 CZK v lokálnej mene alebo +12% na 155 EUR). Obsadenosť hotela ostala v medziročnom porovnaní takmer nezmenená na úrovni 85%. Rast priemernej ceny sa hotelu podarilo dosiahnuť zvýšeným počtom voľnočasovej klientely v pomere ku korporátnemu segmentu. Hotel bol počas uplynulého roka v porovnateľnom segmente dvojkou trhu z pohľadu RevPAR a v tomto ukazovateli rástol o 2,5 percentuálnych bodov rýchlejšie ako zvyšok porovnáanej skupiny hotelov v podobnej kategórii (podľa STR Global, spoločnosti, ktorá monitoruje výkonnosť hotelov na jednotlivých trhoch).

Nový hotel v portfóliu BHP, Double Tree by Hilton Westminster v Londýne zaznamenal v uplynulom roku nárast RevPAR vykázaný v lokálnej mene o viac ako 5% (124 GBP alebo 142 EUR). Tento rast sa podarilo dosiahnuť najmä kvôli vyššej priemernej dennej cene za izbu (+5,1% na 149 GBP alebo 170 EUR). Obsadenosť hotela oscilovala na úrovni 83%. Výsledky hotela sú porovnateľné s rastom komparatívneho setu hotelov podľa STR Global.

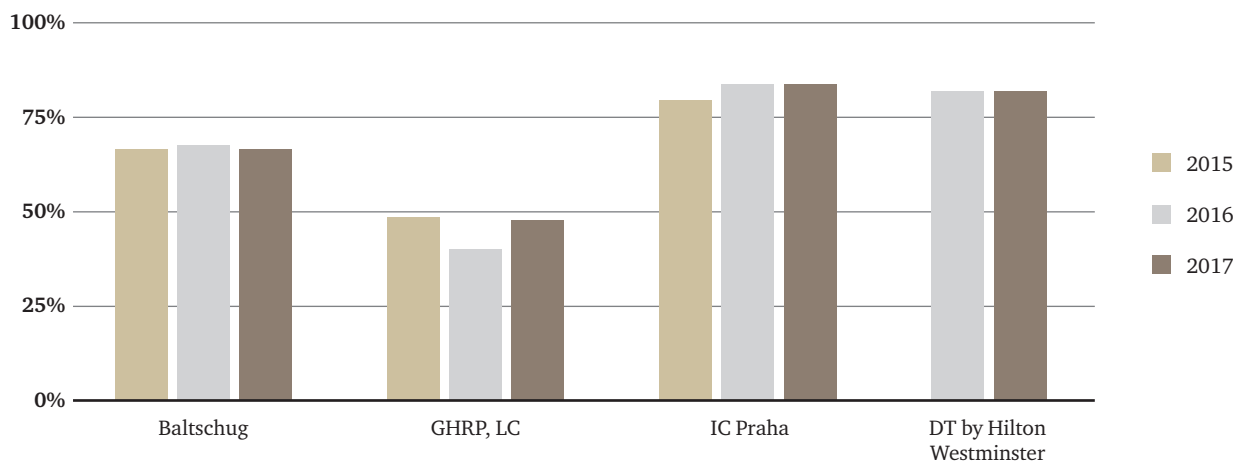
Hotel Baltschug Kempinski Moskva v roku 2017 vďaka pozitívnemu vývoju na moskovskom hotelovom trhu aj napriek pretrvávajúcej ekonomickej neistote v súvislosti so sankciami uvalenými na Ruskú federáciu vykázal mierny rast RevPAR, a to o 0,5% na 7.183 RUB (vďaka pozitívnemu vývoju FX výmenného kurzu +10% na 108 EUR). Priemerná cena za izbu hotela v lokálnej mene narástla o 2% na 10.907 RUB (+ 11,7% na 165 EUR). Obsadenosť mierne poklesla (-1,5%) na úroveň 66%. Podľa STR Global hotel vlni mierne zaostával za zvyškom trhu (-2%) v obsadenosti. Z pohľadu RevPAR bol na piatom mieste v porovnateľnom segmente luxusných hotelov v Moskve.

Aj napriek tomu, že v roku 2016 bratislavský hotelový trh profitoval zo slovenského predsedníctva EÚ, čo výrazne ovplyvnilo najmä ceny za hotelové ubytovanie v meste v danom roku, Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel v Bratislave vlni zaznamenal nárast RevPAR o 3,2%. Tento rast sa podarilo dosiahnuť najmä vďaka vyššej obsadenosti (+7 percentuálnych bodov na 47%), ktorá je výsledkom pozitívneho sentimentu na bratislavskom hotelovom trhu a celkovo vyššiemu počtu ubytovaní v meste. Priemerná denná cena za izbu síce medziročne klesla o takmer 11% na 118 EUR, hotel si však aj naďalej podľa STR Global udržiava pozíciu lídra trhu vo výške ADR aj RevPAR.

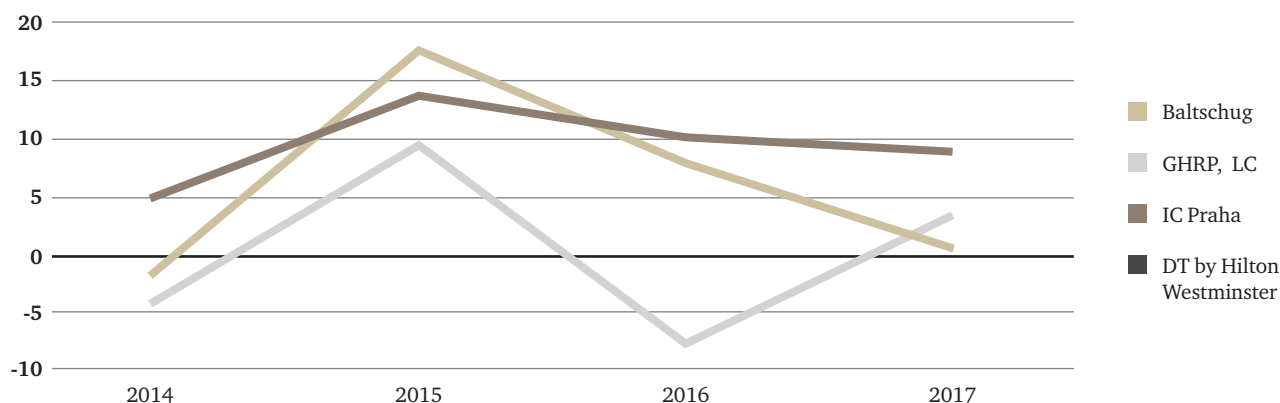
Vývoj priemernej dennej ceny - ADR - jednotlivých hotelov v rokoch 2015 - 2017 (v EUR)



Vývoj obsadenosti jednotlivých hotelov v rokoch 2015 - 2017



Medziročný nárast RevPAR jednotlivých hotelov v lokálnych menách

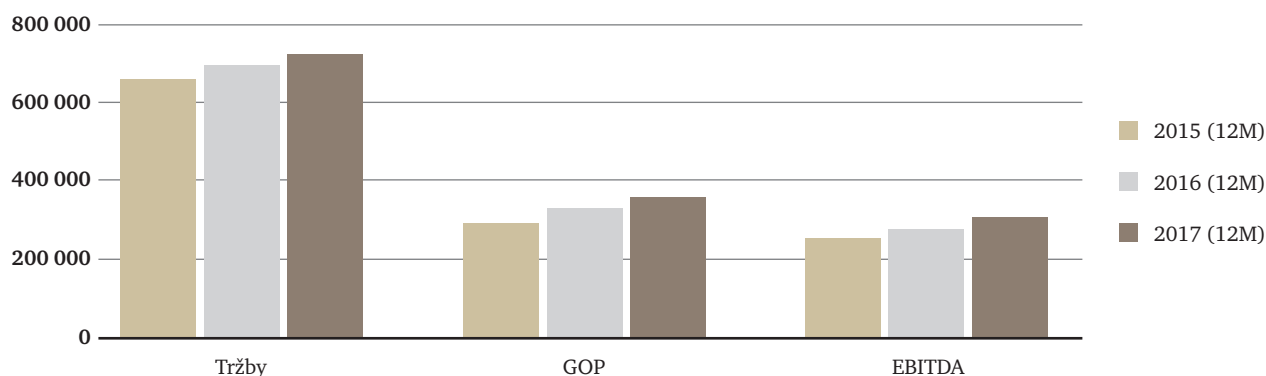


4.3 Finančná výkonnosť portfólia

InterContinental Praha

Pražský InterContinental je z pohľadu výšky výnosov aj prevádzkovej ziskovosti historicky najvýznamnejším hotelom v portfóliu. Počas vykazovaného obdobia tržby tohto hotela hlavne vďaka vyššej priemernej cene v lokálnej mene narástli medziročne o takmer 6% na 731,5 mil. CZK (+12,4% na 28,4 mil. EUR).

Hlavné prevádzkové výsledky 2015 — 2017 (v tis. CZK)



Kvôli nárastu RevPAR o takmer 9% v lokálnej mene, v rovnakej miere rástli aj celkové tržby z ubytovania (464 mil. CZK alebo 17,9 mil. EUR). Tržby z ubytovania dlhodobo predstavujú viac ako 60% celkových výnosov hotela.

V dôsledku nižšieho počtu kongresov a podujatí a vyššiemu percentu voľnočasových ubytovaných hostí v hoteli tržby z jedál a nápojov (F&B) nerástli rovnakým tempom ako tržby z ubytovania. Medziročný rast dosiahol 7% v absolútnej výške 180 mil. CZK (6,9 mil. EUR). Ostatné výnosy (vrátane prenájmu maloobchodných priestorov) medziročne mierne poklesli na 88 mil. CZK (3,4 mil. EUR).

Vďaka vyšším tržbám a efektívnejšej prevádzke sa zvýšil aj hrubý prevádzkový zisk hotela (GOP), a to o 14,4% v lokálnej mene na 366,3 mil. CZK (+16% na 14,3 mil. EUR). Prevádzkový zisk hotela pred odpismi (EBITDA) v medziročnom porovnaní narástol o takmer 8% na 311,6 mil. CZK (+13% na 12,1 mil. EUR). EBITDA marža bola na úrovni 43%, čo v porovnaní s vlašajškom predstavuje nárast o 1 percentuálny bod.

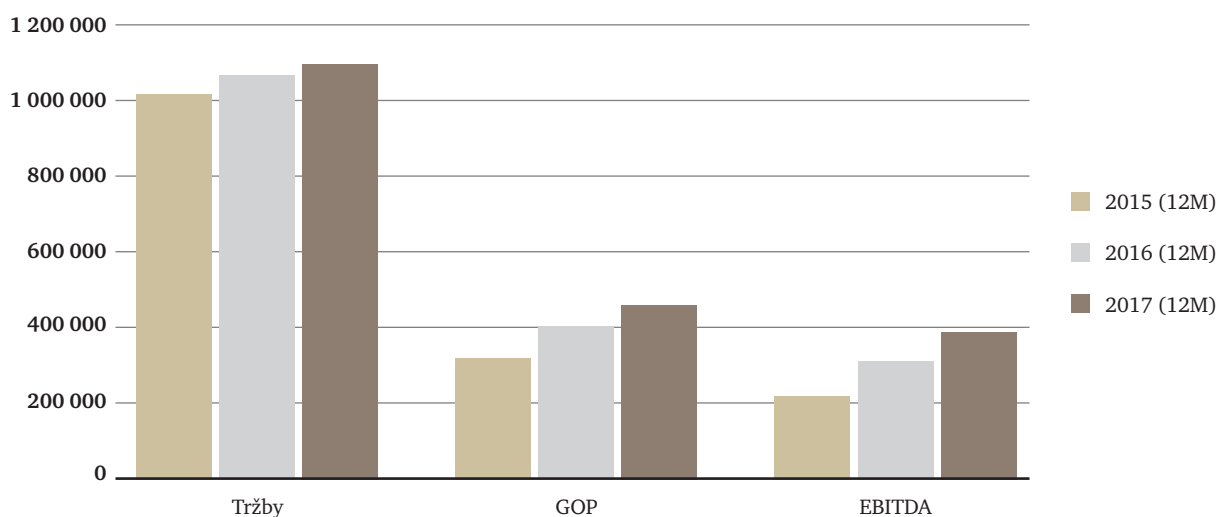


Hotel Baltschug Kempinski Moskva

Keďže hotel je určený na predaj, jeho výsledky nevstupujú do konsolidovaného výsledku hospodárenia z neukončených činností, ale sú vykazované samostatne, ako výsledky hospodárenia z ukončených činností Skupiny.

Najmä vďaka nárastu priemernej dennej ceny za izbu tržby hotela v lokálnej mene stúpili o takmer 1% na 1.074 mil. RUB (+13% na 16,4 mil. EUR vďaka silnejúcemu rublu). Tržby z ubytovania, ktoré predstavujú takmer 56% všetkých výnosov hotela, medziročne narástli v lokálnej mene o necelých 0,5% na 595,1 mil. RUB (+13% na 9 mil. EUR). Tržby z F&B sa zvýšili o 0,5% na 437,6 mil. RUB (+12% na 5,7 mil. EUR) a ostatné tržby boli na úrovni 41,4 mil. RUB takisto mierne vyššie ako v predchádzajúcom roku (+17% na 1,7 mil. EUR).

Hlavné prevádzkové výsledky 2015 — 2017 (v tis. RUB)



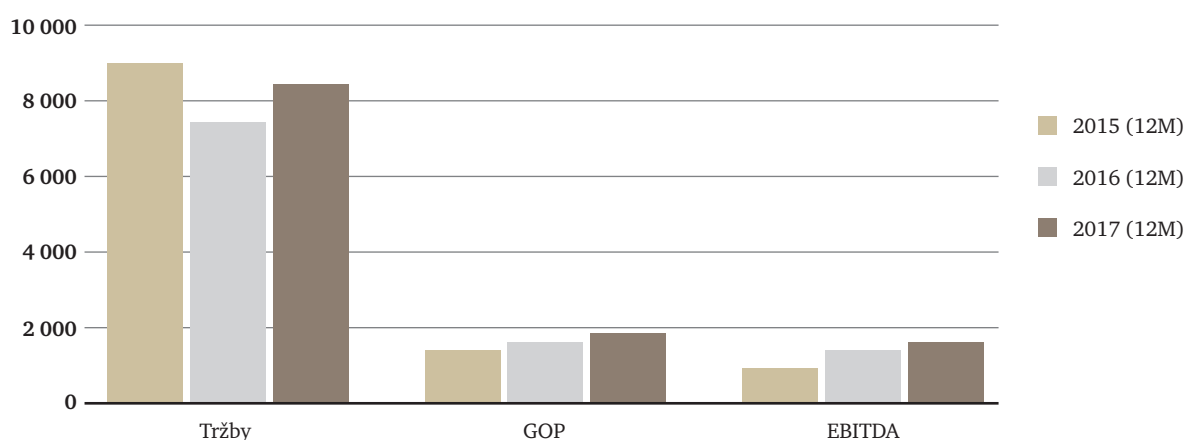
Mierne vyššie tržby a efektívnejší manažment nákladov na prevádzku hotela sa odrazili na náraste hrubého prevádzkového zisku (GOP) v lokálnej mene o viac ako 13,4% na 448,6 mil. RUB (22% na 6,8 mil. EUR). EBITDA hotela sa zvýšila o takmer 38% na 393,4 mil. RUB (47,5% na 5,9 mil. EUR) s maržou takmer 37%.



Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

Líder bratislavského hotelového trhu zaznamenal v porovnaní s vlaňajškom rast tržieb o takmer 8% na viac ako 8,2 mil. EUR. Tento výsledok sa manažmentu podarilo dosiahnuť hlavne vďaka vyššej obsadenosti, ale aj rastu tržieb z jedál a nápojov. Zatiaľ, čo tržby z ubytovania medziročne narástli o necelé 3% (4,6 mil. EUR), tržby z F&B boli v porovnaní s vlaňajškom vyššie až o 14% (3,2 mil. EUR). Tento rast možno pripísať vyššiemu počtu usporiadaných akcií ako aj aktivite nového šéfkuchára v hoteli.

Hlavné prevádzkové výsledky 2015 — 2017 (v tis. EUR)



Vďaka vyšším tržbám hrubý prevádzkový zisk hotela narástol o takmer 13% na 1,8 mil. EUR. EBITDA sa zvýšila o 13,6% na 1,6 mil. EUR, s maržou 19%.

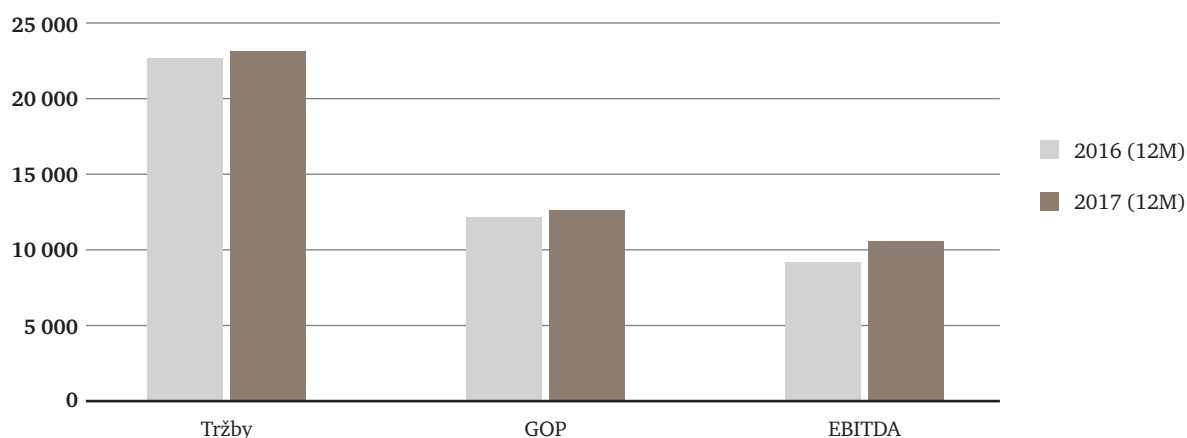


Double Tree by Hilton Westminster, Londýn

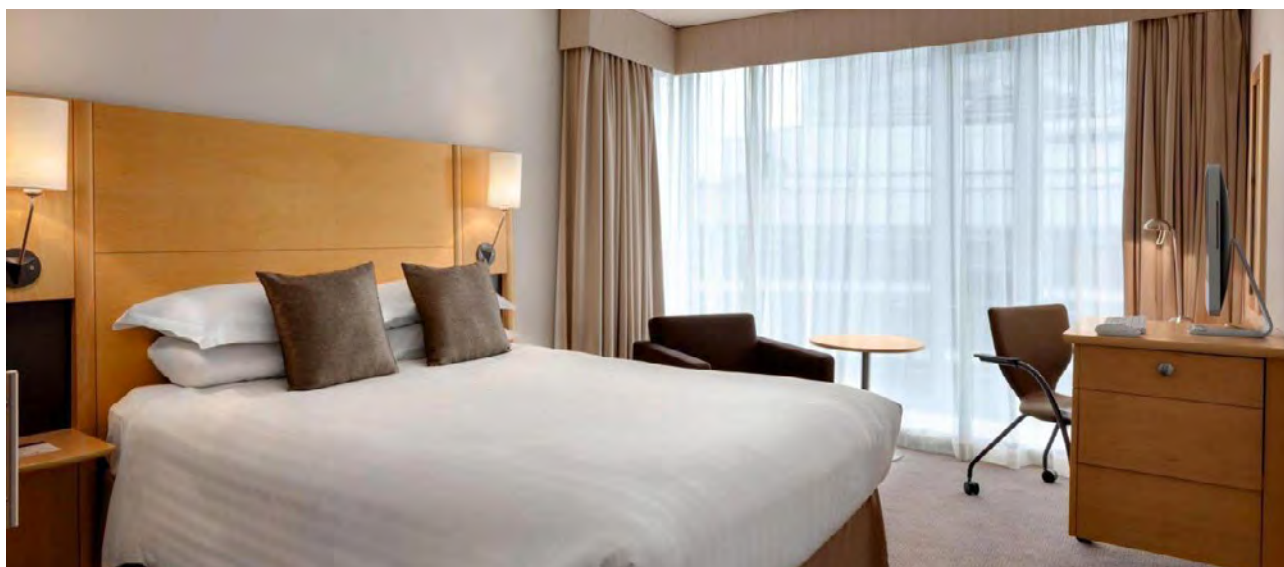
Hotel, ktorý vzhľadom na výšku vlastneného podielu (45%) nevstupuje do konsolidácie skupinových tržieb z hotelovej činnosti ani prevádzkových nákladov a ktorý Skupina vlastní len od prvého štvrťroku 2017, vlni zaznamenal stabilné rasty hlavných prevádzkových výsledkov. Tržby hotela najmä vďaka vyššej priemernej dennej cene za izbu medziročne v lokálnej mene stúpili o viac ako 4% na 23,8 mil. GBP (+4,5% na 27,2 mil. EUR).

Vyšší pomer voľnočasových turistov v druhom polroku a menej korporátnych klientov a firemných akcií sa odrazil na náraste tržieb z ubytovania (+5% na 21 mil. GBP alebo +5% na 24 mil. EUR), avšak zároveň spôsobil aj pokles tržieb z F&B (-6% na 2,4 mil. GBP alebo -6% a 2,7 mil. EUR). Tržby z ubytovania tvorili v roku 2017 v tomto hoteli až 88% všetkých výnosov (2017: 87%).

Hlavné prevádzkové výsledky 2016 — 2017 (v tis. GBP)



Nárast tržieb, ale aj efektívnejší manažment po zmene vlastníka, sa odrazil aj na celkovom lepšom prevádzkovom výsledku hotela. GOP v porovnaní s vlaňajškom za porovnávané obdobie stúpol o 7% na 13,1 mil. GBP (+1% na 15,0 mil. EUR), EBITDA narástla o 5,7% na 10,2 mil. GBP (+5,1% na 11,6 mil. EUR). EBITDA marža dosiahla 43% a v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa zlepšila o takmer 1,5%.





4.4 Investičné projekty

V priebehu posledných rokov manažment priebežne intenzívne pracuje na vyhľadávaní nových akvizíčných cieľov a realizovaní investičných príležitostí. Vo februári 2017 do portfólia Skupiny pribudol 4-hviezdičkový hotel v centre metropoly Veľkej Británie. Prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. získala Skupina 45-% podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster.

Skupina BHP touto akvizíciou naplnila svoj cieľ rozšíriť svoju činnosť aj na ďalšie významné európske hotelové trhy. Práve londýnsky hotelový trh patrí dlhodobo medzi tie najúspešnejšie v Európe z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu.

Hotel vlastní spoločnosť Carolia Westminster Hotel Limited, v ktorej BHP v partnerstve so spoločnosťou PPF, a.s., vlastní po 45 % akcií. Zvyšných 10 % vlastní spoločnosť zo skupiny Westmont Hospitality. Akvizícia nadobudla účinnosť 13. februára 2017.

Hotel DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster sa nachádza v srdci londýnskej štvrte Westminster, blízko Westminsterského paláca označovaného ako Houses of Parliament, tiež blízko umeleckej galérie Tate Britain, populárnej štvrti Soho a cez rieku sa nachádza London Eye. Hotel má 464 izieb, 5 konferenčných miestností a reštauráciu City Café.

Okrem akvizície londýnskeho hotela Skupina v priebehu roka 2017 nerealizovala žiadne iné významné kapitálové investície. V najbližšom období Skupina plánuje renováciu izieb pražského hotela InterContinental, ktorá by mala byť priebežne realizovaná počas plynulej prevádzky hotela.

Keďže každý z hotelov v portfóliu si tvorí vlastný fond na obnovu vnútorného vybavenia a zariadenia (Fixtures, Fittings and Equipment Fund – FFnE fond), ktoré je obnovované na priebežnej báze, v najbližšom období okrem spomínanej renovácie v pražskom hoteli Skupina žiadne iné významné investície do hotelov vo svojom portfóliu neplánuje.

4.5 Výhľad a priority pre rok 2018

V roku 2018 bude manažment Skupiny naďalej pokračovať v naplňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny. Zamerať sa aj naďalej chce na nové akvizície na zaujímavých hotelových trhoch a ďalej chce tiež rozvíjať svoje know-how v oblasti manažovania hotelov a správy hotelových aktív.

Manažment BHP taktiež na základe poverenia Valného zhromaždenia priebežne rokuje o predaji hotela Baltschug Kempinski v Moskve. Predstavenstvo predpokladá, že hotel zmení majiteľa v priebehu roka 2018.

Kľúčovým pre vývoj hospodárskych výsledkov v roku 2018 bude udržanie priaznivého trendu rastu výnosov a prevádzkovej efektívnosti vo všetkých hoteloch portfólia. Hotel InterContinental pritom od začiatku roka 2018 ďalej rastie z pohľadu výnosov najmä vďaka vyššej priemernej cene za izbu. Tá medziročne stúpa aj v bratislavskom Grand Hoteli River Park. Moskovský hotel Baltschug a londýnsky Double Tree by Hilton Westminster zatiaľ v prvom štvrtroku zhodne vykázali tržby mierne pod úrovňou predchádzajúceho roka.

4.6 Spoločenská zodpovednosť

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

V Bratislave BHP dlhodobo úzko spolupracuje s Bratislavskou organizáciou turistického ruchu – Bratislava Tourist Board, v ktorej má priame zastúpenie.

4.7 Obchodní partneri

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

Marriott International je jednou z najväčších hotelových spoločností na svete. Po zlúčení so spoločnosťou Starwood vlastní alebo spravuje viac ako 6.500 hotelov vo viac ako 120 krajinách sveta.

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

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

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





5. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA

5.1 Finančná výkonnosť Skupiny

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát je zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS). Prezentované finančné výsledky zohľadňujú vplyv ukončených operácií Skupiny v súvislosti s pripravovaným predajom moskovského hotela Baltshug, ktorý je v nasledovnom prehľade vykázaný ako tzv. ukončené činnosti.

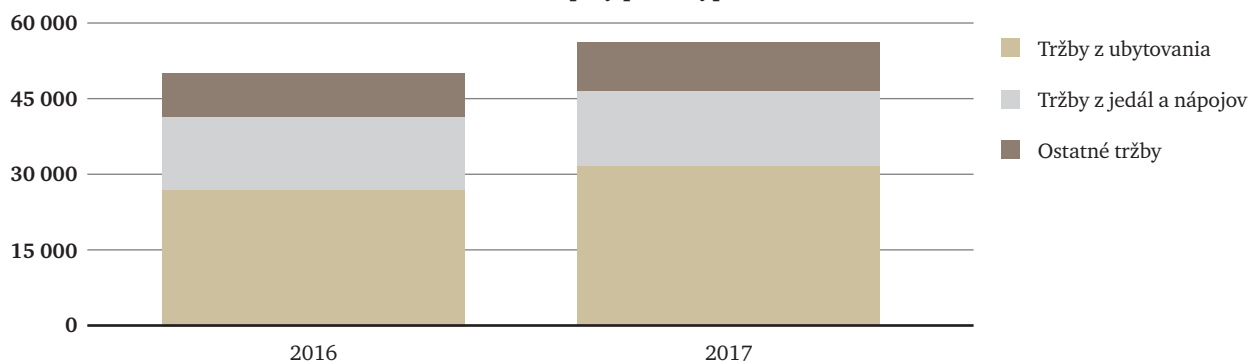
Vplyv londýnskeho hotela Double Tree by Hilton Westminster na hospodárenie Skupiny je vzhľadom na skutočnosť, že Skupina vlastní iba 45% podiel na hoteli, vykázaný v kolonke „zisk/strata so spoločne ovládaných investícií.“

Hlavné finančné výsledky Skupiny

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (ukončené a neukončené činnosti)	2017 (12M)	2016 (12M)	2017 (12M)	2016 (12M)
v tisícoch EUR	neukončené činnosti	neukončené činnosti	ukončené a neukončené činnosti spolu	ukončené a neukončené činnosti spolu
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	39 456	35 738	55 890	50 276
Ostatné prevádzkové výnosy	55	42	518	74
Výnosy celkom	39 511	35 780	56 408	50 350
Spotreba materiálu a tovarov	-3 782	-3 345	-6 214	-5 658
Nakupované služby	-4 361	-4 325	-5 994	-5 884
Osobné náklady	-9 662	-9 234	-15 496	-14 943
Ostatné prevádzkové náklady	-9 521	-7 702	-11 220	-10 204
Zisk / (strata) z predaja majetku	67	4	67	4
Ostatné finančné výnosy / (náklady), netto	-80	-488	-145	-811
Prevádzkový zisk / strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	12 172	10 690	17 406	12 854
Kurzové zisky/straty nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	4 209	5	1 665	16 869
Zisk / (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	-740	-5	-740	-5
Ostatné výnosy / (náklady) nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-734	-121	-692	-129
EBITDA	14 907	10 569	17 639	29 589
Odpis a amortizácia	-4 294	-4 202	-4 294	-4 202
Zisk / (strata) z precenenia majetku	2 722	-	2 722	-
Tvorba a zrušenie opravných položiek	-92	-45	34	-103
Zisk / (strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	13 243	6 322	16 101	25 284
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	-3 932	523	-14 945	-2 248
Zisk / (strata) pred zdanením	9 311	6 845	1 156	23 036
Daň z príjmu	-2 668	-1 613	-2 975	-3 953
Čistý zisk / (strata) za účtovné obdobie*	6 643	5 232	-1 820	19 083

Konsolidované tržby Skupiny z hotelových služieb z ukončených a neukončených činností sa vďaka rastu tržieb všetkých hotelov v eurách medziročne zvýšili o viac ako 11% na 55,9 mil. EUR. Celkové prevádzkové výnosy Skupiny medziročne narástli o 12% na 56,4 mil. EUR.

Prehľad tržieb Skupiny podľa typu (v tis. EUR)



Tržby Skupiny z ubytovania z ukončených aj neukončených činností sa medziročne zvýšili o 10% na 31,5 mil. EUR najmä vplyvom nárastu ADR v pražskom hoteli InterContinental a vyššej obsadenosti v bratislavskom Grand Hoteli River Park. Tržby z jedál a nápojov (F&B) boli vo výške 14,4 mil. EUR v porovnaní s vlaňajškom vyššie o 12% a ostatné výnosy (prenájmy, parkovanie, pracovňa a iné) medziročne narástli o takmer 13% na viac ako 10 mil. EUR.

Tržby Skupiny z ubytovania vlani predstavovali viac ako 56% všetkých tržieb z ukončených a neukončených činností. Tržby z F&B sa na celkových tržbách podieľali takmer 26% a ostatné tvorili takmer 18%. Tieto podiely ostali medziročne nezmenené.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA) z ukončených aj neukončených operácií (vrátane vplyvu hotela Baltschug Kempinski Moskva a bez efektu Double Tree by Hilton Westminster Londýn) sa medziročne zvýšil, a to o 35% na viac ako 17,4 mil. EUR. Tento nárast možno pripísať hlavne rastu prevádzkového zisku pražského a bratislavského hotela, ale tiež poklesu prevádzkových nákladov hotela v Moskve. EBITDA marža Skupiny z hotelovej činnosti za prvý polrok dosiahla 31%, čo v porovnaní s predchádzajúcim rokom predstavuje nárast o 5 percentuálnych bodov.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z ukončených a neukončených činností – EBITDA – vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov sa znížil o 40% na 17,6 mil. EUR, a to hlavne ako dôsledok kurzových ziskov nesúvisiacich s činnosťou hotelov realizovaných v roku 2016 v objeme takmer 16,9 mil. EUR (hotel Baltschug Kempinski v Moskve).

Konsolidovaná EBITDA Skupiny z neukončených operácií sa medziročne zvýšila o 41% na 14,9 mil. EUR, a to hlavne kvôli rastu výnosov o viac ako 10% na 39,5 mil. EUR. EBITDA Skupiny z neukončených operácií súvisiaca výlučne s činnosťou hotelov sa zvýšila o 14% na 12,2 mil. EUR a dosiahla maržu 31%.

Čistý konsolidovaný zisk z neukončených operácií dosiahol 6,6 mil. EUR (+27%). Ovplynili ho odpisy vo výške -4,3 mil. EUR, zisk z precenenia majetku +2,7 mil. EUR, úrokové náklady -6,8 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek 2,9 mil. EUR.

Strata Skupiny z neukončených a ukončených činností (vrátane vplyvu hotela Baltschug) za rok 2017 dosiahla 1,8 mil. EUR. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia Skupiny (s vplyvom ukončených činností) dosiahol 43,8 mil. EUR, a to najmä kvôli zmene reálnej hodnoty dlhodobého majetku (+42,2 mil. EUR) a zmene fondu z prepočtu cudzích mien (+3,2 mil. EUR).

Individuálny čistý zisk Best Hotel Properties a.s., materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2017 dosiahol výšku 5,0 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS), konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti a eliminujú vzájomné transakcie v rámci Skupiny.

5.2 Likvidita a finančná pozícia Skupiny

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (auditovaná) v tisícoch EUR	31.12.2017	31.12.2016
Dlhodobý majetok	261 067	163 298
z toho budovy, pozemky a zariadenie	206 129	147 195
poskytnuté pôžičky a úvery	30 558	0
Krátkodobý majetok	172 839	176 159
z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	8 245	5 198
z toho poskytnuté úvery	34 750	35 321
z toho majetok určený na predaj	125 837	131 319
AKTÍVA CELKOM	433 906	339 457
VLASTNÉ IMANIE	76 383	33 382
z toho základné imanie	35 025	35 025
Dlhodobé záväzky	91 674	84 880
z toho prijaté pôžičky a úvery	68 685	72 823
Krátkodobé záväzky	265 849	221 195
z toho prijaté pôžičky a úvery	114 665	74 112
z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	142 081	140 205
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	433 906	339 457

Počas dvanástich mesiacov končiacich 31.12.2017 výška krátkodobých likvidných prostriedkov narástla o 6% na takmer 43 mil. EUR. Peňažné prostriedky, ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 8,2 mil. EUR. Krátkodobé poskytnuté pôžičky (najmä vo forme zmeniek pre J&T Private Equity) dosiahli úroveň 34,8 mil. EUR.

Aktíva

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 433,9 mil. EUR, z čoho dlhodobý majetok predstavoval 261,1 mil. EUR. Nárast oproti poslednému vykazovanému obdobiu bol spôsobený najmä dlhodobou poskytnutou pôžičkou a tiež vplyvom precenenia hotelových aktív. Dlhodobá poskytnutá pôžička, v súvislosti s novou akvizíciou hotela v Londýne, bola vo výške 30,6 mil. EUR. Hodnota budov a pozemkov sa medziročne zvýšila o 40% na 206,1 mil. EUR najmä v dôsledku precenenia aktív v portfóliu BHP (hotel InterContinental Praha a Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel) na základe ich reálnej trhovej hodnoty, ktorá bola stanovená nezávislými expertami na hotelové nehnuteľnosti (HVS London Office a JLL – Jones Lang LaSalle s.r.o.). Pre viac informácií viď bod 3.3. Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Prijaté úvery a pôžičky

Celková hodnota prijatých úverov Skupiny k 31.12.2017 bola vo výške 183,4 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 36,4 mil. EUR v porovnaní s 31.12.2016. Táto zmena je spôsobená úverom, ktorý Skupina načerpala v súvislosti s akvizíciou hotela v Londýne. Z celkového objemu všetkých prijatých úverov bolo 63% (114,7 mil. EUR) so splatnosťou do jedného roka. Pre viac informácií ohľadom prijatých úverov viď bod 28 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Celkové záväzky Skupiny k 31.12.2017 dosiahli 357,5 mil. EUR, čo predstavuje takmer 17% nárast v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Najväčší vplyv na túto zmenu malo načerpanie spomínaného úveru v súvislosti s akvizíciou 45% podielu v londýnskom hoteli Double Tree by Hilton Westminster.

Vlastné imanie

Vlastné imanie Skupiny k 31.12.2017 bolo vo výške 76,4 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 35,1 mil. EUR. Najvýznamnejšou položkou, ktorá spôsobila nárast vlastného imania ku konca roku 2017 je zvýšenie fondu z precenenia aktív (najmä v súvislosti s valuáciou hotela InterContinental Praha) zo 46 mil. na 83,1 mil. EUR. Tento fond vzniká pri precenení aktív na ich reálnu trhovú hodnotu smerom nahor (trhová hodnota aktíva je vyššia ako momentálna účtovná hodnota) a postupne sa vo Výkaze ziskov a strát rozpúšťa vo forme zisku z precenenia aktív. Nekomolné podiely vlastného imania k 31.12.2017 predstavovali 35,1 mil. EUR. Pre viac informácií ohľadom Vlastného imania viď bod 23 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

5.3 Peňažné toky Skupiny

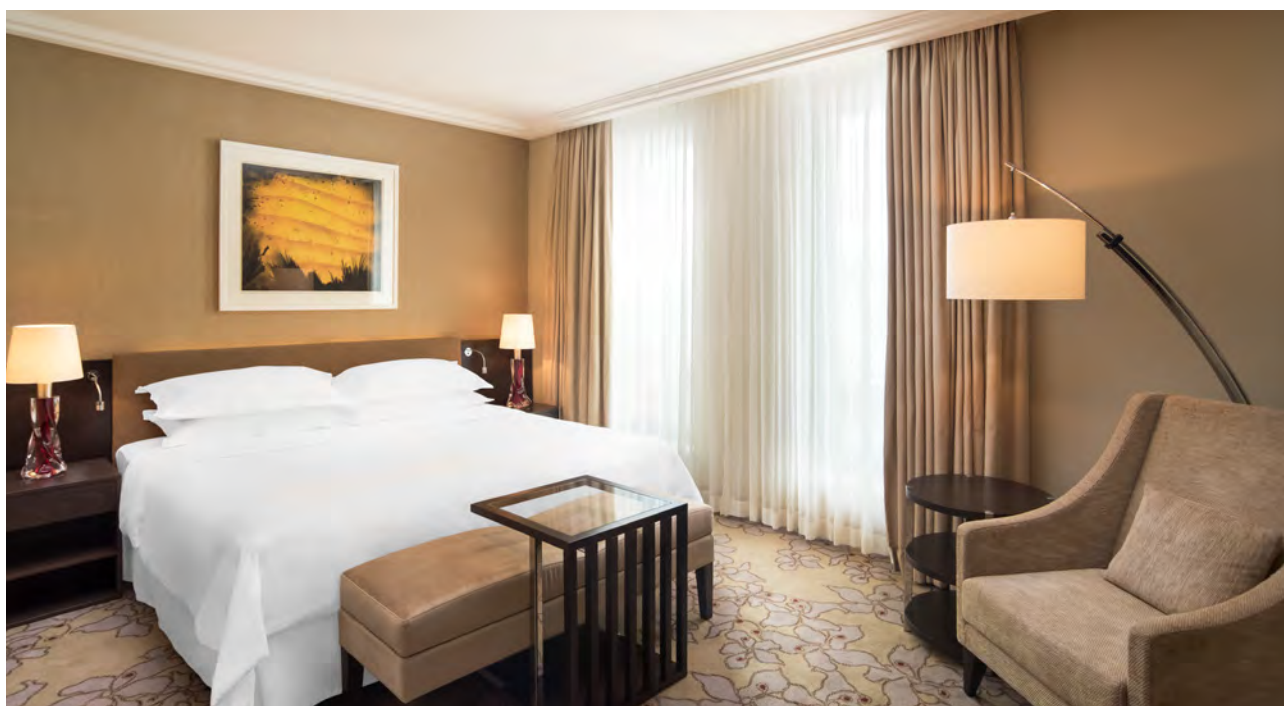
Peňažné toky Skupiny získané z prevádzkovej činnosti za rok 2017 dosiahli úroveň 15,7 mil. EUR (2016: -1 mil. EUR). Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni -28,2 mil. EUR (2016: 209,3 mil. EUR) a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku 19,9 mil. EUR (2016: -204,5 mil. EUR). Najvýznamnejšou položkou, ktorá predstavovala v roku 2016 úbytok peňažných prostriedkov z finančnej činnosti bolo vyplatenie záväzkov zo zníženia základného imania v objeme 313,3 mil. EUR. Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2017 dosiahla úroveň 19,8 mil. EUR (2016: 12,7 mil. EUR).

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

S účinnosťou po 31.12.2017 do dňa vydania tejto Ročnej finančnej správy nastali tieto významné skutočnosti s vplyvom na účtovnú závierku:

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 2,5 mld CZK (ekvivalent 100 mil. EUR) na obdobie šesť rokov. Časť úveru bola k 26. marcu 2018 použitá na splátku úveru od Aareal Bank AG v celkovej výške 70,7 mil. EUR.







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

6.1 Kódex správy a riadenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.E.1. Dozorná rada by mala pozostávať aj z nezávislých členov, aby mohla kontrolu manažmentu vykonávať efektívne. Predseda dozornej rady by mal byť vždy nezávislý: Spoločnosť spĺňa, jedna z členov Dozornej rady je zvolená z radu zamestnancov spoločnosti a dozorná rada ako najvyšší kontrolný orgán Spoločnosti efektívne vykonáva svoju funkciu.

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

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

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



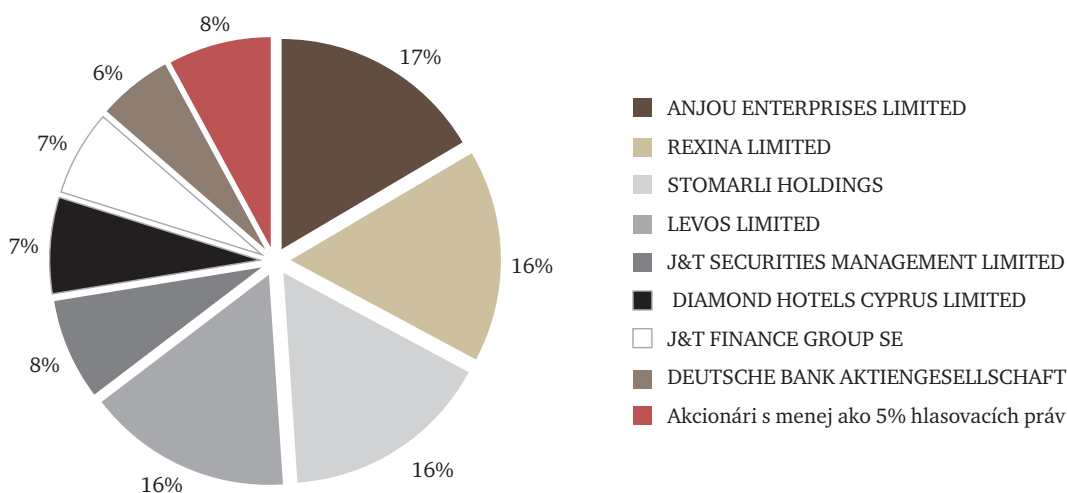
6.2 Akcionárska štruktúra

Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2017 v porovnaní s koncom roka 2016 nasledovná:

**Porovnanie zloženia akcionárskej štruktúry BHP k 31.12.2017 a 2016
(podľa % podielu na hlasovacích právach)**

	2017	2016
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	16,51	16,51
REXINA LIMITED	16,33	16,33
STOMARLI HOLDINGS	16,10	0,00
LEVOS LIMITED	15,72	15,15
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	0,00	10,43
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	7,78	0,00
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	7,39	7,39
J&T FINANCE GROUP SE	6,56	6,57
CLEARSTREAM BANKING S.A.	0,00	5,71
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT	5,71	0,00
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	7,90	21,91
Spolu	100,00	100,00

**Akcionárska štruktúra BHP k 31.12.2017
(podľa podielu na hlasovacích právach)**



Spoločnosť zároveň nedisponuje informáciou, podľa ktorej by bola nepriama kvalifikovaná účasť akéhokoľvek akcionára na základnom imaní vyššia ako 10%.

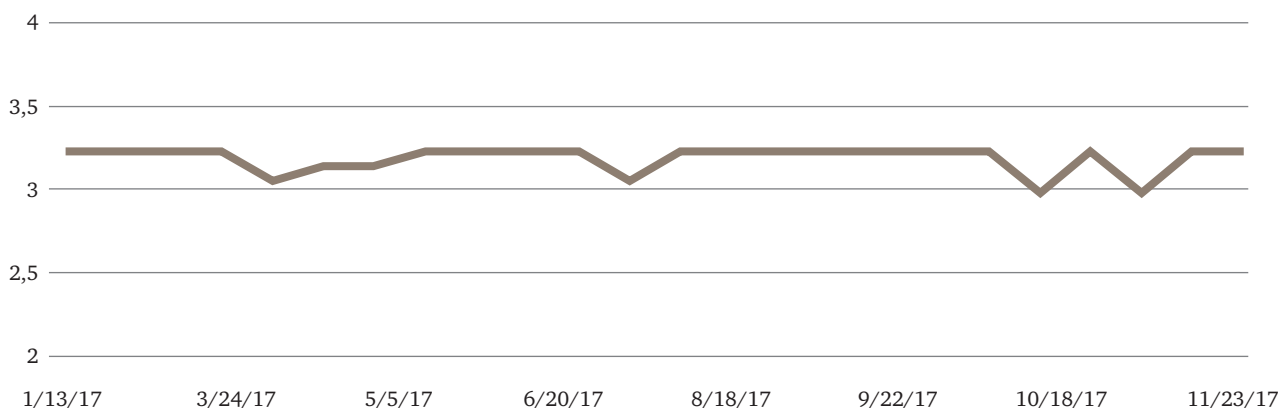
6.3 Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 35.025.000,00 EUR a je rozvrhnuté na 35.025.000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie po znížení základného imania od 25. mája 2015 je 1,00 EUR.

K zníženiu menovitej hodnoty akcie z 10 EUR na 1 EUR došlo na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia z 30.4.2015, keď akcionári rozhodli o znížení základného imania o 315,225 milióna EUR na 35,025 milióna EUR s dôvodom zníženia angažovanosti akcionárov na kapitálovej štruktúre Spoločnosti.

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

Vývoj kurzu akcií BHP v roku 2017 (EUR)



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

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

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

6.4 Detailný popis jednotlivých systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Best Hotel Properties a.s. ako holdingová spoločnosť priamo nemá zavedené systémy vnútornej kontroly (okrem Výboru pre audit, ktorého činnosť je popísaná v bode 6.10 VÝBOR PRE AUDIT). Systém vnútorných kontrol majú zavedené jednotlivé dcérske spoločnosti Skupiny. Predstavenstvo Spoločnosti následne na dennej báze kontroluje výkonnosť jednotlivých hotelov na základe systému denných reportov OBI a mesačných reportov prevádzkovej výkonnosti jednotlivých hotelov. Predstavenstvo Spoločnosti taktiež riadi a priebežne monitoruje riziká vyplývajúce z povahy podnikania Skupiny. Spôsob riadenia a monitorovania rizík je detailne vo Výročnej správe popísaný v bode 3. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK.

6.5 Detailný popis všetkých významných informácií o metódach riadenia

Best Hotel Properties a.s. je spoločnosť holdingového typu, ktorú riadi predstavenstvo. Popis činnosti predstavenstva je k dispozícii v bode 6.8 PREDSTAVENSTVO. Medzi hlavné činnosti predstavenstva tiež patrí sledovanie výkonnosti jednotlivých vlastnených a spravovaných aktív, ktoré sú riadené vlastným manažmentom. Detailná správa predstavenstva, vrátane metód riadenia, ktoré zahŕňa sledovanie pravidelného reportingu a následného prijímania krokov a manažérskych rozhodnutí v súčinnosti s manažmentom každej zo spoločností (hotelov) v Skupine, je vo Výročnej správe uvedená v časti SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA.

6.6 Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

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

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

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

Akcionárske práva akcionárov, ktorí majú akcie držané prostredníctvom správcu:

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

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

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

Pri hlasovaní sa počet hlasov akcionára určuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k výške základného imania Spoločnosti, pričom na každých 1,00 EUR menovitej hodnoty jeho akcií pripadá jeden hlas.

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

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

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

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

6.7 Valné zhromaždenie a jeho činnosť

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

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

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

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

V roku 2017 sa konalo jedno zasadnutie valného zhromaždenia Spoločnosti, a to Riadne valné zhromaždenie (16. júna 2017).

Riadne valné zhromaždenie zo 16.06.2017 na svojom zasadnutí prerokovalo a schválilo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2016 a výročnú správu za rok 2016, zároveň prerokovalo správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2016, prijalo rozhodnutie o zaúčtovaní zisku za rok 2016 vo výške 43.652.770,00 EUR, a to tak, že:

- časť zisku vo výške 4.057.338,00 EUR sa použije na doplnenie zákonného rezervného fondu
- a
- časť zisku vo výške 39.595.432,00 EUR nebude rozdelená a prevedie sa na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Valné zhromaždenie sa na svojom zasadnutí tiež oboznámilo so správou o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2016. Za externého audítora na overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2017 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.

Člen predstavenstva, Michal Zuber, MBA, informoval Valné zhromaždenie o výsledkoch podnikateľskej činnosti, stave majetku a finančnom hospodárení spoločnosti v roku 2016. Pán Zuber tiež informoval akcionárov o vývoji kľúčových ukazovateľov výkonnosti Skupiny.

Valné zhromaždenie tiež prijalo návrh predstavenstva spoločnosti na zmenu stanov spoločnosti. Zmena sa týkala znenia Článku II Stanov a upravila predmet podnikania vypustením jednej z činností.

6.8 Predstavenstvo

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

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

O voľbe a odvolaní členov predstavenstva rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov akcionárov prítomných na valnom zhromaždení. Predstavenstvo v roku 2016 nemalo vlastný štatút a nemá výbory.

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

V roku 2017 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti a realizáciou poverenia Valného zhromaždenia v súvislosti s akvizíciou 45% podielu v londýnskom hoteli Double Tree by Hilton Westminster. Predstavenstvo zároveň viedlo rokovania so záujemcami o kúpu hotela Baltschug Kempinski v Moskve, ktorý je určený na predaj. Predstavenstvo taktiež pracovalo na vyhľadávaní nových akvizičných cieľov v zmysle investičnej politiky Spoločnosti.

Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2016 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2016. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo rozhodnutie o zaúčtovaní zisku za rok 2016 vo výške 43.652.770,00 EUR, a to tak, že:

- časť zisku vo výške 4.057.338,00 EUR sa použije na doplnenie zákonného rezervného fondu
- a
- časť zisku vo výške 39 595 432,00 EUR nebude rozdelená a prevedie sa na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

V súvislosti s Riadnym valným zhromaždením konanými dňa 16.6.2017 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí valného zhromaždenia.

K 31.12.2017 malo predstavenstvo troch členov v nasledovnom zložení:

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

V priebehu roka 2017 nenastali žiadne zmeny v zložení predstavenstva Spoločnosti.

6.9 Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo na úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení Spoločnosti a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvolá dozorná rada valné zhromaždenie. Právomoci dozornej rady vyplývajú z platných právnych predpisov (Obchodný zákonník) a zo stanov Spoločnosti.

Dve tretiny členov dozornej rady Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu zamestnanci Spoločnosti, ak má Spoločnosť viac ako 50 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere v čase voľby.

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

V priebehu roka 2017 sa konali štyri zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. Dozorná rada prijala stanovisko k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2016. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2017, ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k týkajúcich sa investícií a rokovaní o predaji hotela Baltschug v Moskve.

K 31.12.2017 mala dozorná rada troch členov:

JUDr. Jarmila Jánošová, predseda dozornej rady
JUDr. Ing. Beáta Olekšáková, člen dozornej rady
Ing. Eva Clarkson, člen dozornej rady

6.10 Výbor pre audit

Spoločnosť má zriadený výbor pre audit. Výbor pre audit je súčasťou systému vnútornej kontroly v Spoločnosti. Výbor sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú závierku. Od mája 2016, k 31.12.2017 mal výbor pre audit troch členov:

Ing. Jarmila Zaťková, člen výboru pre audit
Ing. Igor Vojtko, člen výboru pre audit
Ing. Silvia Klikušovská, člen výboru pre audit

6.11 Návrh na rozdelenie zisku za rok 2017

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2017 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia vo výške 43,801 tis. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je zisk vo výške 5.041 tis. EUR. Na základe dosiahnutého zisku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti nasledovné:

- Prevod na účet sociálneho fondu 0
- Prevod na nerozdelný zisk minulých rokov 5 041 029 EUR

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v Spoločenskej zmluve.

6.12 Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť spolu so spoločnosťami zaradenými do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2017 v priemere 699 zamestnancov. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti Best Hotel Properties a.s. bol v priebehu roka 2017 200 (2016: 196). Spoločnosť tak pozitívne vplyva na zamestnanosť v Slovenskej republike. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútornú kontrolu skupina zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť v sledovanom období nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri pohľadávkach zo zmeniek, pri poskytnutých preddavkoch a pri poskytnutých úveroch a pôžičkách.

Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov (pôžičiek) vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota prevyšuje očakávané straty. Riziko likvidity a riziko súvisiace s tokom hotovosti vznikajú v rámci všeobecného financovania činnosti Spoločnosti a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

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

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

- 1) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;
- 2) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vyzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

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

Dátum: 31.12.2017

Ing. Branislav Babík
*Predseda predstavenstva
a Generálny riaditeľ*
Best Hotel Properties a.s.

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



PRÍLOHY

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

**Konsolidovaná účtovná závierka
za rok končiaci sa 31. decembra 2016
zostavená podľa Medzinárodných štandardov
finančného výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom EÚ
a výročná správa za rok 2017**

Obsah

Správa nezávislého audítora

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

Výročná správa za rok 2017



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:

Naša reakcia:

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.

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 vyžiadanie 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 nesprávnejosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie 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 auditorov, 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.

Neauditorské služby

Neboli poskytované zakázané neauditorské 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

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

Best Hotel Properties a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka
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

		Rok končiaci sa 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 31. decembra 2016
	Bod		
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 preccnenia 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

		Rok končiaci sa	Rok končiaci sa
	Bod	31. decembra 2017	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	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond z prepočtu cudzích mien	Fond z precenenia	Nekontrolujúce podieľ	
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):							
Transfer kumulovaného zisku z precenenia dlhodobého majetku na reálnu hodnotu	-	-	752	-	-752	-	-
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):							
Fond z prepočtu cudzích mien	-	-	-	-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

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	Nekontrolujúce podieľ	
Zostatok k 1. januáru 2017	35 025	2 948	-31 769	-49 575	45 944	30 809	33 382
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	-4 361	-	-	2 541	-1 820
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	854	5 137	37 153	2 477	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	4 223	42 230
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):							
<i>Fond z prepočtu cudzích mien</i>	-	-	-	5 137	-	-1 746	3 391
Celkový súhranný výsledok hospodárenia	-	-	-3 507	5 137	37 153	5 018	43 801
Dividendy	-	-	-	-	-	-800	-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	35 027	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 31. decembra 2017	Rok končiaci sa 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 závierke

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. Záväzky 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. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka
36. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

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 nábřeží 6 811 02 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
CHERRRES 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 zdaniateľný 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 vykázať výnos a v akej výške. Nový model špecifikuje, že výnosy sa majú vykázať 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 nezaplatennej 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 zabezpečované 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 (Lízingy) bol vydaný v januári 2016 a je účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2019 alebo neskôr. Skoršia aplikácia je dovolená, 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 (Lízing), 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 uročí. 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:

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

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 závierku 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 protiplate obhajuje, 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 vykázane počas alebo po:

- Začiatku účtovného obdobia, v ktorom spoločnosť prvýkrát uplatňuje interpretáciu alebo
- Začiatku predchádzajúceho účtovného obdobia vykázaného na účely porovnateľných údajov v účtovnej závierke vykazovaného 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 závierke. Vzhľadom na to, že súčasná prax Skupiny je v súlade s interpretáciou, Skupina neočakáva žiadny vplyv na jej účtovnú závierku.

Interpretácia IFRIC 23 Neistota v oblasti spracovania daní z príjmov obhajuje 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 závierku 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 závierka, nebola povinná. V prípade, že prechodné ustanovenia dávajú spoločnostiam možnosť vybrať si, či chcú aplikovať nové štandardy prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodla aplikovať tieto štandardy prospektívne.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

(ii) *SPOLOČNE OVLÁDANÉ SPOLOČNOSTI (JOINT VENTURES)*

Spoločne ovládané spoločnosti sú také, nad aktivitami ktorých má Skupina spoločnú kontrolu, založenú na zmluvnej dohode. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny na vykázaných ziskoch a stratách spoločne ovládaných spoločností podľa metódy vlastného imania odo dňa vzniku spoločnej kontroly do dňa, keď došlo k zániku spoločného ovládania spoločnosti. 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 dcérskych spoločností je použitá metóda akvizície. Plnenie prevedené v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt, ktoré má k dátumu obstarania majetok 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 preveďeného 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 závierka nezahŕňa daňové efekty, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností do účtovníctva materskej spoločnosti, keďže v najbližšej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku nezdaneného 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 závierkach 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 závierku 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 závierke každej spoločnosti v Skupine sú vyjadrené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí (funkčná mena).

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

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

(ii) *Účtovné závierky zahraničných podnikov*

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

Majetok a záväzky zahraničných podnikov, vrátane goodwillu a úprav na reálnu hodnotu vyplývajúcich z konsolidácie, sú prepočítané na eurá kurzom Európskej Centrálnej Banky platným v deň, ku ktorému je účtovná závierka zostavená. Výnosy a náklady zahraničných podnikov sú prepočítané na eurá priemerným kurzom za obdobie, okrem prípadov, kedy dochádza k významnej fluktuácii výmenného kurzu, v takýchto prípadoch je použitý kurz z dátumu uskutočnenia transakcie. Kurzové rozdiely, ktoré vznikli pri prepočte, sú vykázané priamo 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 tržová 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 tržovú sadzbu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka pre nástroj s podobnými podmienkami. Pri použití oceňovacích modelov, vstupy pre tieto modely sú založené na trhových faktoroch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Skupina stanovuje reálnu hodnotu použitím nasledovnej hierarchie:

- Úroveň 1:** Kótovaná tržová 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 zaviazala 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 uťahuje 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 vykázananej 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 rizik 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:

v rokoch	Životnosť
Budovy	
Konštrukcie	40 - 170
Zabudované rozvody, okná, súčasti fasády a pod. (inžinierske siete, kúrenie a pod.)	40 - 50
Vybavenie nehnuteľností a ostatné časti (výtahy, hygienické zariadenia a pod.)	25 - 40
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 jednorozročných 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 vykazuje sa v obstarávacích cenách znížených o stratu zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok s určitou dobou životnosti je amortizovaný počas doby životnosti a vykazovaný v obstarávacích cenách znížených o 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 vykázaný 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:

v rokoch	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 vynútitelné 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, nevyužité daňové straty a kredity započítané. Odložená daňová pohľadávka je znížená o hodnotu, pre ktorú je pravdepodobné, že príslušné daňové využitie nebude v budúcnosti realizovateľné.

Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do 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) precení 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 preceňenie 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 viď 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 hviezdíček), 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 hviezdíkových 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 Baltschug 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

Best Hotel Properties a.s.

4. Informácie o segmentoch

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

v tis. EUR

	Hotel Baltschug 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 premenenia majetku	-	2 722	-	-	-	2 722
(Tvorba)/rozpuštenie 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 súhrnnom 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 obsluhuje aj náklady súvisiace s financovaním niektorých hotelov Skupiny. Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.

4. Informácie o segmentoch

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 Baltischug 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
Odpis 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

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

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 2016

<i>v tis. EUR</i>	Hotel Baltichug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Ostatné	Medzisegmentová eliminácia	Celkom
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
Odlúčaná 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	129 136	126 197	-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
Odlúžený 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	103 319	264 595	-87 947	306 075

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)

v tis. EUR	Česká republika			Slovensko			Celkom	
	31. decembra 2017	31. decembra 2016	31. decembra 2015	31. decembra 2017	31. decembra 2015	31. decembra 2016	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Goodwill a nehmotný majetok	14 848	14 035	107	67			14 915	14 142
Budovy, pozemky a zariadenie	168 161	110 861	36 334	37 968			206 129	147 195
Odložená daňová pohľadávka	-	-	1 736	1 044			1 044	1 736
Celkom	183 009	124 896	38 177	39 079			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	8 054	3 762	55 890
Tržby z ubytovania	1 101	3 097	1 201	2 559	5 142	2 282	5 900	2 473	31 484
Tržby zo stravovania	1 925	1 660	2 060	892	1 685	850	1 529	865	14 371
Ostatné hotelové tržby	3 361	456	2 816	354	583	322	625	424	10 035
Ostatné prevádzkové výnosy	55	462	-	-	-	-	-	-	517
Výnosy celkom	6 442	5 675	6 077	3 805	7 410	3 454	8 054	3 762	56 407
-- ukončené činnosti	159	4 840	150	1 612	1 110	774	2 609	1 289	16 896
-- neukončené činnosti	6 283	835	5 927	2 193	6 300	2 680	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	7 553	2 677	50 276
Tržby z ubytovania	1 093	2 976	1 301	2 599	4 361	1 845	5 537	1 861	28 530
Tržby zo stravovania	1 573	1 672	1 864	1 031	1 270	889	1 413	589	12 831
Ostatné hotelové tržby	3 162	531	2 390	289	461	311	603	227	8 915
Ostatné prevádzkové výnosy	42	32	-	-	-	-	-	-	74
Výnosy celkom	5 870	5 211	5 555	3 919	6 092	3 045	7 553	2 677	50 350
-- ukončené činnosti	102	4 563	85	1 390	846	775	2 315	732	14 570
-- neukončené činnosti	5 768	648	5 470	2 529	5 246	2 270	5 238	1 945	35 780

Informácie o hlavnom zákazníkovi

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

4. Informácie o segmentoch

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 nájomom	-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 audítorskými 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		
	Daňový			Daňový		
	Pred daňou	(náklad) / výnos	Po dani	Pred daňou	(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 hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>					
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
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>					
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
<u>Zostatková hodnota</u>					
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>			
Počiatočný 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
Počiatočný 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>			
Počiatočný stav k 1. januáru 2016	-97	-253	-350
Odpis bežného účtovného obdobia	-	-45	-45
Zostatok k 31. decembru 2016	-97	-298	-395
Počiatočný 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.

v tis. EUR	Krajina	Podiel	Hodnota	Podiel	Hodnota
		k 31. decembru 2017	investícií k 31. decembru 2017	k 31. decembru 2016	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 súhrmných finančných informácií s hodnotou podielov v spoločne ovládaných spoločnostiach prezentovaných v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

31. decembra 2017

v tis. EUR	skupina	
	Westminster JV ²	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	211 559	1 065
Obežný majetok	7 119	700
z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	3 612	266
Neobežné záväzky	-194 170	-180
z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)	-190 848	-180
Obežné záväzky	-6 302	-1 971
z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)	-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>	<i>165</i>
Neobežné záväzky	-334
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	<i>-334</i>
Obežné záväzky	-1 767
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	<i>-</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 akumul. 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

v tis. EUR	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. Nekomtrolujúce 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. a r.l., Westbury Investments S. a r.l., Goldfield S. a r.l., WJC 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

	Baltschug LLC	Ostatné jednotlivo nemateriálne	Celkom
<i>v tis. EUR</i>			
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/(použité 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 preценenia	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
Minus 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 akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
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 akum. úrok	Typ úročenia	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
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 vrátane 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>-</i>	<i>-</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>-</i>	<i>-</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

v tis. EUR	Po splatnosti					Celkom
	Do splatnosti	181 - 365			Viac ako 1 rok	
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	dní		
<i>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky</i>						
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

v tis. EUR	Po splatnosti					Celkom
	Do splatnosti	Po splatnosti			Viac ako 1 rok	
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní		
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

v tis. EUR	Po splatnosti					Celkom
	Do splatnosti	181 - 365			Viac ako 1 rok	
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	dní		
<i>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky</i>						
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

v tis. EUR	Do splatnosti	Po splatnosti			Viac ako 1 rok	Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní		
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 činnosti 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 najopatnejší variant zostatkových dôb splatnosti. Z tohto dôvodu je v prípade záväzkov vykázané najskoršie možné splatenie a pre majetok najneskoršie možné splatenie. Majetok a záväzky, ktoré majú stanovenú splatnosť „na videnie“, sú vykázané v kategórii „do 3 mesiacov“.

K 31. decembru 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
Majetok					
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
Záväzky					
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
Majetok					
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	-
Záväzky					
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.

Splatosť 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:

v tis. EUR	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 uvedený 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 vykázaného 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 libry 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 libry 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 kreativitě.

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkového rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločných pre celú Skupinu. Prevádzkové riziko sa riadi systémom zápisov z porady a kontrolných mechanizmov. Skupina má vytvorené oddelenie 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 turistickú klientelu, 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 Spoločností alebo akcionárov Skupiny
- (3) Spoločnosti, ktoré kontrolujú členovia vrcholového manažmentu

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

v tis. EUR	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.

v tis. EUR	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. Podmieneny 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 závierka

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

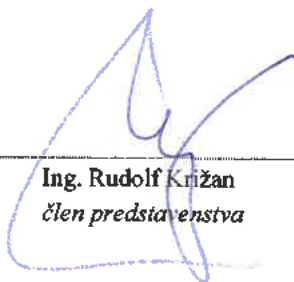
Dňa 20. marca 2018 Skupina podpísala úverovú zmluvu s Erste Group Bank AG v celkovej výške 2 541 500 tis. CZK (ekvivalent 100 000 tis. EUR) na obdobie 6 rokov. Časť úveru bola k 26. marcu 2018 použitá na splatenie úveru od Aareal bank AG v celkovej výške 70 652 tis. EUR.

36. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka 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 Križan
člen predstavenstva



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

Výroční správa za rok 2017

Best Hotel Properties a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2017
a výročná správa za rok 2017

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2017

Výročná správa za rok 2017



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 účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

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 účtovnej závierky. Od Spoločnosti 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 účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Ocenenie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2017: 37 959 tisíc EUR.
Rozpustenie opravných položiek k dlhodobému hmotnému majetku k 31. decembru 2017: 3 161 tisíc EUR.

Pozri časti D.4 a D.10 (Informácie o prijatých postupoch) a časť E.1 (Dlhodobý hmotný majetok) poznámok k účtovnej závierke

Kľúčová záležitosť auditu:

Naša reakcia:

Najvýznamnejšiu časť dlhodobého hmotného majetku Spoločnosti tvorí budova a vybavenie hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel v Bratislave, pričom k 31. decembru 2017 predstavovala jeho zostatková hodnota 37 813 tisíc EUR, čo predstavuje 27,3% z celkového majetku Spoločnosti.

Dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o následné opravy a o prípadne straty zo zníženia hodnoty. Ocenenie tohto majetku v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami.

V dôsledku inherentnej neistoty týchto ocenení a významnosti hodnoty dlhodobého hmotného majetku v účtovnej závierke, považujeme túto oblasť za kľúčovú záležitosť auditu.

Naše audítorské postupy vzťahujúce sa na posúdenie možného zníženia účtovnej hodnoty dlhodobého majetku, uskutočnené za pomoci našich špecialistov na oceňovanie, okrem iného zahŕňali:

- Zhodnotenie a test dizajnu a implementácie kontrol nad procesom posudzovania návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku a zníženia jeho hodnoty;
- Zhodnotenie vhodnosti metodológie určovania návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v porovnaní s relevantnými požiadavkami finančného vykazovania;
- Posúdenie kľúčových predpokladov použitých vedením Spoločnosti v procese odhadovania návratnej hodnoty a ich porovnanie na externé trhové dáta získané našimi špecialistami na oceňovanie 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 nezrovnalostí vyžiadanie vysvetlenia od manažmentu;

- Vlastný odhad návratnej hodnoty majetku Spoločnosti použitím nami identifikovanými porovnateľnými transakciami na trhu a tiež použitím metódy súčasnej hodnoty budúcich peňažných tokov vyplývajúcich z testovaného majetku Spoločnosti;
- Nezávislá analýza citlivosti na zmeny v kľúčových predpokladoch použitých pri určení návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku;
- Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou v bode E.1 poznámok účtovnej závierky.

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

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť 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 účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či 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 účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- 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 auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti 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 auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah 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 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 o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom 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 Spoločnosti 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 účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu 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 nepretržené 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 účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

27. apríl 2018
Bratislava, Slovenská republika

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



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

Účtovná závierka

zostavená k 31. decembru 2017

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavená
k 31. 12. 2017

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Účtovná závierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

(vyznačí sa ☒)

Účtovná jednotka

☐ - malá
☒ - veľká

Za obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 1 7
do 1 2 2 0 1 7

**Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie**

mesiac rok
od 0 1 2 0 1 6
do 1 2 2 0 1 6

Priložené súčasti účtovej závierky

☒ Súvaha (ÚČ POD 1-01) (v celých eurách)
☒ Výkaz ziskov a strát (ÚČ POD 2-01) (v celých eurách)
☒ Poznámky (ÚČ POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 2

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I
o d d i e l S a , v l o ž k a 1 6 5 0 / B

Telefónne číslo

0 2 4 3 6 4 0 5 1 1

Faxové číslo

0 2 4 3 6 4 0 5 1 2

E-mailová adresa

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

Zostavená dňa:

28. marca 2018

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:



DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	171 570 323	33 992 596	137 577 727	141 406 159
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	130 923 461	33 897 529	97 025 932	100 126 262
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	373 447	312 981	60 466	98 681
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	365 911	307 578	58 333	95 794
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	7 536	5 403	2 133	2 887
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	68 822 411	30 863 763	37 958 648	36 448 331
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0	0	0	0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	61 449 054	24 056 902	37 392 152	35 520 975
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 163 807	6 743 415	420 392	781 267
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
5.	Základné stádo a fašné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	209 550	63 446	146 104	140 679
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0	0	0	5 410
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	61 727 603	2 720 785	59 006 818	63 579 250
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	31 178 018	1 178 759	29 999 259	29 928 207
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	1 542 026	1 542 026	0	0
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	28 967 450	0	28 967 450	33 594 450
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	40 109	0	40 109	56 593
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	40 484 832	95 067	40 389 765	41 176 570
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	210 481	0	210 481	280 406
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	209 005	0	209 005	278 588
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 476	0	1 476	1 818
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 044 281	0	1 044 281	1 711 853
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	1 044 281	0	1 044 281	1 711 853
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 66)	53	35 430 333	95 067	35 335 266	36 731 477
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	763 889	63 187	700 702	716 624
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	6 893	0	6 893	160 684
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	589	0	589	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	756 407	63 187	693 220	555 940
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	242 000	0	242 000	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	31 880	31 880	0	31 880
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	327	0	327	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	323 456	0	323 456	652 271
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	34 068 781	0	34 068 781	35 330 702
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 799 737	0	3 799 737	2 452 834
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	65 588	0	65 588	26 251
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 734 149	0	3 734 149	2 426 583

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
C.	Časové rozlíšenie súčel (r. 75 až r. 78)	74	162 030	0	162 030	103 327
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	63	0	63	25
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	112 977	0	112 977	70 321
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	48 990	0	48 990	32 981

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701		Súvaha ÚČ POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	137 577 727	141 406 159	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	65 408 678	60 367 650	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	35 025 000	35 025 000	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	35 025 000	35 025 000	
	2. Zmena základného imania +/- 419	83	0	0	
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/-353)	84	0	0	
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0	
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	7 005 000	2 947 662	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	7 005 000	2 947 662	
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0	
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0	
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0	
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0	
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0	
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0	
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	18 337 649	-21 257 782	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	48 143 165	8 547 734	
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	99	-29 805 516	-29 805 516	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	5 041 029	43 652 770	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	71 769 255	80 605 865	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	72 935	72 984	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0	
I.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0	

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	72 935	72 984
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odlícený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	68 685 048	72 823 094
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 238 385	6 066 420
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	815 348	1 102 315
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	15 035	249 005
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	800 313	853 310
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	4 401 126

DIČ:	2021371957	IČO:	35740701	Súvaha Úč POD 1-01
------	------------	------	----------	--------------------

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	169 485	261 852
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	100 147	99 811
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	128 721	143 071
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	24 684	58 245
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	252 887	123 367
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	60 612	48 267
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	192 275	75 100
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 520 000	1 520 000
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	399 794	432 644
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	94 253	99 242
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	282 633	307 033
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	22 908	26 369

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701	Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. fr. 6 podľa zákona)	01	9 873 910	9 484 825
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	10 297 669	24 237 681
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	21 533	24 843
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	9 852 377	9 459 982
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	66 115	8 670
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	357 644	14 744 186
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 018 523	24 796 371
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 884 703	1 832 469
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 508 529	3 349 057
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	3 455 310	3 411 176
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 600 904	2 609 824
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	831 092	778 593
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	23 314	22 759
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	34 621	34 972
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	-1 358 984	1 271 860
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 801 747	1 870 221
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	-3 160 731	-598 361
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	4 604
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	40 091	34 728

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701	Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	454 253	14 857 505
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 279 146	-558 690
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 480 678	4 303 299
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 686 579	56 329 893
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	6 767 010
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	4 441 000	42 000 000
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	4 441 000	42 000 000
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 242 230	7 562 107
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 840 764	2 060 121
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 401 466	5 501 986
XII.	Kurzové zisky (663)	42	3 349	776
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 254 214	11 497 951
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	6 822 678
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	1 178 759	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 957 442	4 562 603
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 957 442	4 562 603
O.	Kurzové straty (563)	52	11 847	11 150
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	106 166	101 520
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	3 432 365	44 831 942
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	5 711 511	44 273 252
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	670 482	620 482
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 910	326 764
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	667 572	293 718
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	5 041 029	43 652 770

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	7	4	0	7	0	1		
DIČ	2	0	2	1	3	7	1	9	5	7

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti:**

Best Hotel Properties a.s.
 Hodžovo námestie 2
 811 06 Bratislava

Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 10. decembra 1997 a do obchodného registra bola zapísaná 5. februára 1998 ako SPIRA, a.s. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 1650/B), dňa 11. júna 2009 bola premenovaná na BHP, a.s. a dňa 27. októbra 2009 na Best Hotel Properties a.s. Akcie Spoločnosti sú odo dňa 29. septembra 2009 obchodované na kótovanom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. júna 2017.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva („IFRS“) v znení prijatom EÚ. Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky je v sídle Spoločnosti: Hodžovo námestie 2, 811 06, Bratislava. Konsolidovaná účtovná závierka je zverejňovaná na stránke Spoločnosti www.besthotelproperties.sk.

Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2017 bol 200 (v účtovnom období 2016 bol 196).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2017 bol 205, z toho 7 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2016 to bolo 190 zamestnancov, z toho 7 vedúcich zamestnancov).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2016, resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 29. marca 2017, resp. 30. júna 2017.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 16. júna 2017 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Ing. Branislav Babík, predseda Ing. Rudolf Križan, člen Michal Zuber, MBA, člen
Dozorná rada	JUDr. Jarmila Jánošová – zároveň členka výboru pre audit Milan Kučera – zároveň člen výboru pre audit (do 24.2.2016) JUDr. Ing. Beáta Olekšáková (od 24.6.2016) Ing. Eva Clarkson (od 13.9.2016, od 19.2.2016 do 24.6.2016 náhradný člen dozornej rady)

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017 je takáto:

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	2 765	7,89	7,89
Celkom	35 025	100,00	100,00

Akcionári vlastnia 35 025 000 kmeňových, zaknihovaných akcií v menovitej hodnote 1 EUR v cekovej hodnote 35 025 000 EUR.

Podľa zoznamu akcionárov k stavu z 31. decembra 2017 je celkový počet akcionárov spoločnosti: 42 (30 fyzických osôb).

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2016 bola takáto:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

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

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ako napríklad, keď vlastnícke právo nie je totožné s ekonomickým vlastníctvom sú uvedené v časti E, ostatné finančné povinnosti v časti I.2 a nájom/prenájom v časti I.3 a 4, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti, nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú:

- D.4) - dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia,
- E.6) - aktivácia odloženej daňovej pohľadávky – dosiahnutie budúcich zdaniteľných ziskov, voči ktorým môžu byť využité odpočítateľné dočasné rozdiely, umorené daňové straty a využité daňové odpočty a nároky,
- D.10) - test na zníženie hodnoty dlhodobého nehmotného, hmotného a finančného majetku – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov,
- D.4) - opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

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

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

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	podľa trvania licencie	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 150 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	7	4	0	7	0	1		
DIČ	2	0	2	1	3	7	1	9	5	7

Pre stavby sa určujú nasledovné komponenty a životnosti:

- Súčasť skeletu - doba životnosti 170 rokov,
- Elektro a iné zabudované systémy - doba životnosti 50 rokov,
- Ostatné vybavenie - doba životnosti 25 rokov.

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

V prípade podozrenia na zníženie hodnoty dlhodobého hmotného a nehmotného majetku Spoločnosť porovnáva účtovnú hodnotu tohto majetku s jeho návratnou hodnotou. Ak Spoločnosť zistí, že návratná hodnota majetku je nižšia ako jeho účtovná hodnota, a tento rozdiel je dočasného charakteru, účtuje opravnú položku vo výške tohto rozdielu do Výkazu ziskov a strát. Opravné položky sú rozpúšťané úmerne k odpisom dlhodobého majetku v nasledujúcich obdobiach, resp. v čase keď zanikne ich opodstatnenosť (pozri bod D.10).

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- hospodársky vývoj ekonomiky, vstup novej konkurencie na trh a ostatné zmeny trhových podmienok.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja, resp. určí návratnú hodnotu iným spôsobom, napríklad cez porovnateľné predajné transakcie. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia iné podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

5. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, pôžičky prepojených účtovným jednotkám, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou. Reálna hodnota cenných papierov je založená na ich kótovanej trhovej hodnote v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, bez akýchkoľvek znížení o náklady súvisiace s obstaraním. V prípade, keď nie je k dispozícii kótovaná tržová 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 tržovú 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 tržových faktoroch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	7	4	0	7	0	1		
DIČ	2	0	2	1	3	7	1	9	5	7

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z úverov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

8. Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženéj daňovej pohľadávky (pozri bod D.14. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

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

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej častí sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

13. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeniazne požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

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

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykazať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5, resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20, resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5, resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20, resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

18. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

19. Výnosy

Spoločnosť účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť do Spoločnosti a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote. Spoločnosť 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 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, čo predstavuje deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve. Ostatné tržby z poskytnutých služieb sa zúčtujú po ich poskytnutí.

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie pláthy.

20. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

21. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Najvýznamnejšiu časť dlhodobého majetku Spoločnosti tvorí budova a vybavenie hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 23 a 24.

V roku 2012 bolo nezávislou spoločnosťou uskutočnené ocenenie hotela a jeho zariadenia. Celková hodnota bola určená k 31. decembru 2012 v sume 41 500 000 EUR. Na základe ocenenia boli k 31. decembru 2012 vytvorené opravné položky k jednotlivým druhom majetku v celkovej hodnote 21 870 746 EUR a boli rozpúšťané úmerne odpisom dlhodobého majetku v budúcich obdobiach.

Zostatková cena majetku k 31. decembru 2012, ku ktorému neboli vytvárané opravné položky bola 78 487 EUR a predstavovala majetok nesúvisiaci s prevádzkou hotela.

V roku 2017 bolo nezávislou spoločnosťou uskutočnené ocenenie hotela a jeho zariadenia. Celková hodnota hotela so zariadením bola určená k 31. decembru 2017 v sume 37 958 648 EUR. Na základe ocenenia boli k 31. decembru 2017 rozpustené opravné položky vo výške 3 160 731 EUR vytvorené v roku 2012 k jednotlivým druhom majetku.

Zostatková cena majetku k 31. decembru 2017, ku ktorému sa nevzťahovalo ocenenie hotela bola 11 314 EUR a predstavovala majetok nesúvisiaci s prevádzkou hotela.

Na budovy hotela Spoločnosti je zriadené záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. v súvislosti s poskytnutím syndikovaného úveru. Od roku 2016 Spoločnosť ručí uvedeným bankám celým dlhodobým hmotným majetkom.

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	37 958 648

	<u>Poistná hodnota:</u>
Blok E Hotel	62 536 308 EUR
Hnuteľný majetok	2 923 045 EUR
Súbor zásob	100 000 EUR
Stroje a elektronické zariadenia	917 115 EUR
Terorizmus	151 414 531 EUR
Ušlý zisk	6 750 882 EUR
Ostatné	910 157 EUR

Majetok je poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A. Zmluva je platná od 27. decembra 2017 na dobu neurčitú. Do 27. decembra 2017 bol majetok poistený v poisťovni Generali Poisťovňa, a.s. Od 1. júla 2012 je Spoločnosť poistená na zodpovednosť za environmentálnu škodu na 1 mil. EUR.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 23 a 24.

Spoločnosť neeviduje v roku 2017 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2016: žiadny).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľke na stranách 23 a 24.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2017 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte ECB kurzom k 31. decembru 2017 pre bežné obdobie a k 31. decembru 2016 pre minulé obdobie):

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právach	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahu	
	%	%		2017	2016	2017	2016	2017	2016
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
BHP Barcelona, s.r.o., Bratislava	100	100	EUR	-2 011 039	-825 049	-1 657 329	-825 049	0	5 000
Best Hotel Properties Londýn a.s., Praha	100	100	EUR	-302 308	0	-223 985	0	76 052	0
ZION SP A, s.r.o., Bratislava	100	100	EUR	67 767	58 092	88 161	20 394	1	1
WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cyprus	100	100	EUR	6 497 555	4 060 807	13 269 502	11 212 947	29 923 206	29 923 206
b) Účtovné jednotky so spoločným rozhodujúcim vplyvom									
<i>Spoločné účtovné jednotky</i>									
CHERRES a.s., Praha	50	50	EUR	117 861	-486 330	-385 912	-476 068	0	0
Spolu								29 999 259	29 928 207

V roku 2017 spoločnosť vytvorila opravnú položku voči investícii do dcérskej účtovnej jednotky BHP Barcelona, s.r.o. vo výške 1 178 759 EUR z dôvodu negatívneho vlastného imania a vykazujúcej strate dcérskej účtovnej jednotky.

Spoločnosť Wittily je 90% vlastníkom spoločnosti Inter Prague S. a r.l. vlastniacej podskupinu spoločnosti, ktoré vlastní hotel InterContinental v Prahe a prostredníctvom svojej 100% dcérskej spoločnosti INTER Baltshug, LLC aj 75% vlastníkom spoločnosti Baltshug LLC vlastniacej rovnomený hotel v Moskve.

Vzhľadom k výške podielu na strate v spoločnosti CHERRES a.s., ktorú spoločnosť vykázala v roku 2011, bola hodnota investície od roku 2011 úplne odpísaná.

Spoločnosť poskytla svojim dcérskym spoločnostiam nasledovné dlhodobé pôžičky:

Spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED v celkovej sume istiny 28 967 450 EUR (2016: 33 594 450 EUR), úročená fixným úrokom 5,5 % p.a. (do 1. júla 2014 7,0 % p.a.), splatná 31. decembra 2025, naakumulovaný úrok v sume 40 109 EUR je evidovaný v krátkodobých pohľadávkach voči dcérskej účtovnej jednotke (2016: 56 593 EUR).

Opis predmetu záložného práva

a	Bežné účtovné obdobie (2017)	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	29 007 559	29 007 559

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

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

Best Hotel Properties a.s.
Prehľad o pohybe neoběžného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné oceňenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	01/01/2017	Přirastky	Úbytky	Presuny	01/01/2017	Přirastky	Úbytky	Presuny	31/12/2016	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj										
Softvér	343 610	22 301	0	0	247 816	59 762	0	0	95 794	58 333
Oceniteľné práva	7 536	0	0	0	4 649	754	0	0	2 887	2 133
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	351 146	22 301	0	0	252 465	60 516	0	0	98 681	60 466
Pozemky										
Stavby	61 421 545	22 099	0	0	25 900 570	1 203 458	3 047 126	0	35 520 975	37 392 152
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 253 421	68 719	158 333	0	6 472 154	537 123	265 862	0	781 267	420 392
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	209 550	0	0	0	68 871	650	6 075	0	140 679	146 104
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	5 410	0	0	-5 410	0	0	0	0	5 410	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	68 889 926	90 818	158 333	0	32 441 595	1 741 231	3 319 063	0	36 448 331	37 958 648
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách										
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	29 928 207	1 249 811	0	0	0	0	0	0	29 928 207	31 178 018
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	1 542 026	0	0	0	1 542 026	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	33 594 450	0	4 627 000	0	0	0	0	0	33 594 450	28 967 450
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	56 593	0	16 484	0	0	0	0	0	56 593	40 109
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	65 121 276	1 249 811	4 643 484	0	1 542 026	0	0	0	63 579 250	60 185 577
Neoběžný majetok spolu	134 362 348	1 362 930	4 801 817	0	34 236 086	1 801 747	3 319 063	0	100 126 262	98 204 691

3	5	7	4	0	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

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

Best Hotel Propertie a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	01/01/2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	01/01/2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	321 435	22 175	0	0	343 610	217 675	30 141	0	0	247 816	103 760
Oceňovacie práva	7 536	0	0	0	7 536	3 895	754	0	0	4 649	3 641
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	328 971	22 175	0	0	351 146	221 570	30 895	0	0	252 465	98 681
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	61 389 387	29 839	0	2 319	61 421 545	25 112 593	1 203 458	415 481	0	25 900 570	35 520 975
Samostatné imovité veci a súbory imovitých vecí	7 239 692	32 472	18 743	0	7 253 421	6 033 956	639 821	201 623	0	6 472 154	781 267
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ďalšie zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	209 550	0	0	0	209 550	68 221	650	0	0	68 871	140 679
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	7 729	0	0	-2 319	5 410	0	0	0	0	7 729	5 410
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	68 846 358	62 311	18 743	0	68 889 926	31 214 770	1 843 929	617 104	0	32 441 595	36 448 331
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	109 440 703	5 000	79 517 496	0	29 928 207	12 610 884	0	12 610 884	0	96 829 819	29 928 207
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	1 542 026	0	0	0	1 542 026	1 542 026	0	0	0	1 542 026	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	37 962 450	0	4 368 000	0	33 594 450	0	0	0	0	37 962 450	33 594 450
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	128 472	0	71 879	0	56 593	0	0	0	0	128 472	56 593
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	149 073 651	5 000	83 957 375	0	65 121 276	34 152 910	0	12 610 884	0	1 542 026	63 579 250
Neobežný majetok spolu	218 248 960	89 486	83 976 118	0	134 362 348	45 589 250	1 874 824	13 227 988	0	34 236 086	100 126 262

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

4. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

5. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	64 994	8 211	10 018	0	63 187
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	31 880	0	0	31 880
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	64 994	40 091	10 018	0	95 067

K 31. decembru 2017 bola vytvorená opravná položka k pohľadávke voči prepojenej osobe spoločnosti Cherres v sume 31 880 EUR k pohľadávke z nesplatených úrokov z pôžičky. Istina pôžičky bola splatená v predchádzajúcich obdobiach.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespladí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	35 145 338	36 499 260
Pohľadávky po lehote splatnosti	284 995	297 211
Spolu	35 430 333	36 796 471

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok sú zmenkové pohľadávky a pohľadávky z poskytnutých požičiek voči spoločnosti J&T Private Equity B.V. v celkovej hodnote 33 942 088 EUR (2016: 35 009 300 EUR).

Zmenkové pohľadávky v roku 2016 a 2017 sú úročené fixným úrokom vo výške 4,50 %. K 31. decembru 2017 bola istina zmeniek v sume 28 000 000 EUR (2016: 30 000 000 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 2 412 986 EUR (2016: 1 156 192 EUR). Tieto pohľadávky predstavujú pohľadávky z prijatých zmeniek. Zmenka s istinou 28 000 000 EUR je splatná na videnie a zmenka s istinou 2 000 000 EUR bola splatená 19. júna 2017. Z tohto dôvodu sú pohľadávky v súvahe Spoločnosti vykázané ako krátkodobé.

Pohľadávka z poskytnutej pôžičky z roku 2015 je úročená fixným úrokom vo výške 4,5 % p.a. K 31. decembru 2017 bola istina pôžičky v sume 2 001 909 EUR (2016: 2 825 669 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 1 126 158 EUR (2016: 1 027 439 EUR). Pôžička je splatná 31. decembra 2018.

Spoločnosť v roku 2017 poskytla ďalšiu pôžičku spoločnosti J&T Private Equity B.V. v sume 400 000 EUR. K 31. decembru 2017 je výška istiny v sume 400 000 EUR a naakumulovaný úrok v sume 1 036 EUR. Pohľadávka z poskytnutej pôžičky je úročená fixným úrokom vo výške 3,50 % p.a. a je splatná 5. júna 2018.

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

Spoločnosť plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutých pôžičiek je v horizonte do 3 rokov.

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	4 972 767	8 151 680
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	1 044 281	1 711 853
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	1 044 281	1 711 853

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	1 044 281
Stav k 31. decembru 2016	1 711 853
Zmena	-667 572
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	667 572
– zaúčtované do vlastného imania	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 % (v roku 2016: 22 %).

7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Pokladnica, ceniny	65 588	26 251
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 734 149	2 426 583
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	3 799 737	2 452 834

8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	63	25
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	63	25
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	82 957	45 965
Predplátané	2 382	2 350
Nájomné	1 410	1 446
Predplatené hotelové prevádzkové služby	20 906	15 334
Ostatné	5 322	5 226
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	112 977	70 321
Prijmy budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Prijmy budúcich období - krátkodobé		
Nevy fakturované služby hotela poskytnuté hosťom	48 990	32 878
Nájomné	0	0
Ostatné	0	103
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	48 990	32 981
Spolu	162 030	103 327

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2017 je 35 025 000 EUR kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 1 EUR, akcia znie na doručiteľa a má podobu zaknihovaného cenného papiera (k 31. decembru 2016: 35 025 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Všetky akcie boli riadne splatené.

Držitelia akcií majú nárok na dividendy podľa rozhodnutia valného zhromaždenia a majú právo hlasovať, pričom každé 1 EUR predstavuje jeden hlas.

Účtovný zisk za rok 2016 vo výške 43 652 770 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do zákonného rezervného fondu	4 057 338
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na nerozdelený zisk	39 595 432
Spolu	43 652 770

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 5 041 029 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do sociálneho fondu 0 EUR,
- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 5 041 029 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Povinný prídelenie do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

10. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1. 1. 2017 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	123 367	252 887	123 367	0	252 887
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	48 267	60 612	48 267	0	60 612
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	48 267	60 612	48 267	0	60 612
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	4 496	4 636	4 496	0	4 636
Overenie účtovnej závierky	40 920	82 000	40 920	0	82 000
Nevyfakturované poistenie	0	0	0	0	0
Spotreba energie a vody	13 538	0	13 538	0	0
Hotelové služby	12 225	45 159	12 225	0	45 159
Ostatné služby	3 921	3 420	3 921	0	3 420
Odmeny	0	57 060	0	0	57 060
	75 100	192 275	75 100	0	192 275
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	75 100	192 275	75 100	0	192 275

Rezerva na hotelové služby predstavuje nevyfakturované služby priamo súvisiace s prevádzkou hotela (doprava hostí, provízie cestovným agentúram, IT poplatky, upratovacie práce, inzercia hotela a údržba webovej stránky, atď).

11. Záväzky

Záväzky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	388 443	526 063
Záväzky v lehote splatnosti	849 942	1 139 231
	1 238 385	1 665 294

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	15 035	15 035	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	800 313	800 313	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	169 485	169 485	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	100 147	100 147	0	0
Daňové záväzky a dotácie	128 721	128 721	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	24 684	24 684	0	0
	1 238 385	1 238 385	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	249 005	249 005	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	853 310	853 310	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	261 852	261 852	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	99 811	99 811	0	0
Daňové záväzky a dotácie	143 071	143 071	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	58 245	58 245	0	0
	1 665 294	1 665 294	0	0

Spoločnosť mala v roku 2016 záväzky z finančného prenájmu 1 osobného automobilu, ktoré boli v roku 2017 plne uhradené. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2017			31. 12. 2016		
	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	0	0	0	27 493	0	0
Finančný náklad	0	0	0	871	0	0
Spolu	0	0	0	28 364	0	0

Záväzky z finančného prenájmu boli kryté záložným právom k predmetu prenájmu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

12. Sociálny fond

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

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Stav k 1. januáru	72 984	63 711
Tvorba na ťarchu nákladov	13 440	14 456
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-13 489	-5 183
Stav k 31. decembru	72 935	72 984

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

13. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery							
		12M Euribor					
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	+4%		2019-2020	68 685 048	68 685 048	72 823 094
					68 685 048	68 685 048	72 823 094
Krátkodobé bankové úvery							
		12M Euribor					
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	+4%		2018	1 520 000	1 520 000	1 520 000
					1 520 000	1 520 000	1 520 000
Spolu					70 205 048	70 205 048	74 343 094

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 520 000	1 520 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	68 685 048	72 823 094
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	70 205 048	74 343 094

Spoločnosti bol v roku 2015 poskytnutý syndikovaný úver, na ktorom sa podieľa J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. rovnakým dielom. Úroková sadzba je stanovená ako 12M EURIBOR + 4%. V prípade, že hodnota 12-mesačného EURIBORU bude nižšia ako nula, bude použitá sadzba 4%. Konečná splatnosť je 18. decembra 2020.

Syndikovaný úver bol použitý na prefinancovanie predchádzajúcej úverovej zadĺženosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech zúčastnených bánk zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok Spoločnosti, ktorého zostatková cena k 31. decembru 2017 je 37 958 648 EUR, založené právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2017 je 29 007 559 EUR a do zálohy bola poskytnutá zmenka J&T Private Equity B.V., ktorej hodnota k 31. decembru 2017 je 30 412 986 EUR.

14. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť evidovala v roku 2016 zostatok krátkodobej úročenej pôžičky od svojej dcérskej účtovnej jednotky WITTILY INVESTMENT LIMITED;

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička	EUR			0	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička	EUR	5,50%	31.12.2017	0	0	2 916 066
Akumulovaný úrok z pôžičky	EUR		31.12.2017	0	0	1 485 060
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4 401 126</u>
Spolu				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4 401 126</u>

Zostatok pôžičky bol v marci 2017 splatený zápočtom s prijatou dividendou.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	4 401 126
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>0</u>	<u>4 401 126</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

15. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Akumulované úroky z úveru	94 253	99 242
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	94 253	99 242
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Key Money	282 633	307 033
Ostatné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	282 633	307 033
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nevyčerpané poukazy na hotelové služby	-1 492	1 969
Key Money	24 400	24 400
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	22 908	26 369
Spolu	399 794	432 644

Key Money je finančný príspevok v pôvodnej sume 366 000 EUR od spoločnosti Starwood International Licensing Company SARL na prevádzku hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Finančný príspevok je poskytnutý na 15 rokov a je rozpúšťaný do výnosov rovnomerne počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje. Zostatok k 31. decembru 2017 predstavuje dlhodobú časť 282 633 EUR (2016: 307 033 EUR) a krátkodobú časť 24 400 EUR.

F. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH**1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)**

Informácie o finančnom prenájme sú uvedené v časti E.11.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2017			2016		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	5 711 511			44 273 252		
z toho teoretická daň 21 % / 22 %		1 199 417	21,00 %		9 740 115	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 779 041	373 599	6,54 %	355 089	78 120	0,18 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 962 017	-1 672 024	-29,27 %	-43 143 173	-9 491 498	-21,44 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Ostatné	3 065	644	0,01 %	0	0	0,00 %
Daňová strata bežného obdobia	-468 400	-98 364	-1,72 %	0	0	0,00 %
Daňová licencia a daň vyberaná zrážkou	13 858	2 910	0,05 %	1 485 291	326 764	0,74 %
Splatná daň		2 910	0,05 %		326 764	0,74 %
Odložená daň		667 572	11,69 %		293 718	0,66 %
Celková vykázaná daň		670 482	11,74 %		620 482	1,40 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2017 EUR	2016 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	-87 672
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 % (v roku 2016: 22 %).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Tovar		
Tovar	21 533	24 843
	21 533	24 843
Služby		
Tržby za ubytovanie	4 597 901	4 528 134
Predaj jedál a nápojov	2 797 257	2 433 163
Prenájom priestorov a vybavenia	652 138	638 488
Ostatné hotelové služby	1 156 981	1 167 195
Prefakturácia služieb	154 463	176 452
Ostatné služby	493 637	516 550
	9 852 377	9 459 982
Spolu	9 873 910	9 484 825

Všetky tržby plynú zo Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2017 EUR	2016 EUR
Prefakturácia nákladov	60 224	91 992
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Postúpené pohľadávky	242 000	14 610 251
Iné	55 420	41 943
Spolu	357 644	14 744 186

3. Osobné náklady

	2017 EUR	2016 EUR
Mzdy	2 600 904	2 609 824
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	591 039	563 722
Zdravotné poistenie	240 053	214 871
Sociálne zabezpečenie	23 314	22 759
Spolu	3 455 310	3 411 176

4. Kurzové zisky

	2017 EUR	2016 EUR
Kurzové zisky	3 349	776
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 349	776

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Výnosy z predaja cenných papierov a vkladov	0	6 767 010
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	4 441 000	42 000 000
Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov	0	0
Výnosové úroky	3 242 230	7 562 107
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	7 683 230	56 329 117

Spoločnosť predala obchodný podiel vo svojej dcérskej spoločnosti BHP Tatry, s.r.o. v roku 2016.

Spoločnosť v roku 2016 a 2017 obdržala dividendy v hodnote 4 441 000 EUR (2016: 42 000 000 EUR) od svojej dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED LTD.

Spoločnosť dosahuje výnosové úroky zo zmeniek a pôžičiek v J&T Private Equity B.V. a z pôžičiek poskytnutých spoločnostiam, v ktorých vlastní významný obchodný podiel.

6. Náklady na poskytnuté služby

	2017 EUR	2016 EUR
Náklady na reprezentáciu	35 833	34 829
Cestovné a ubytovanie	33 159	38 176
Opravy a údržba	306 606	278 075
Náklady na informačné technológie a komunikácia	66 775	72 931
Poradenské služby	42 505	30 760
Nájomné	59 866	126 531
Prenájom (lízing)	3 746	3 946
Náklady na inzerciu, reklamu	134 146	157 753
Právne služby a poradenstvo	34 383	26 795
Účtovníctvo a ekonomické poradenstvo	24 737	35 208
Audít a poradenstvo	85 400	71 160
Refakturované náklady	70 463	92 452
Management fees	251 801	226 706
Iné hotelové služby	2 026 789	1 934 421
Ostatné	332 320	219 314
Spolu	3 508 529	3 349 057

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2017	2016
	EUR	EUR
Dary	0	1 127
Postúpené pohľadávky	242 000	14 610 251
Odpis pohľadávky	7 974	0
Poistenie	106 248	112 570
Neodpočítaná daň z pridanej hodnoty /DPH koeficient/	18 047	40 070
Refakturované náklady	60 224	89 510
Ostatné	19 760	3 977
Spolu	454 253	14 837 305

8. Kurzové straty

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové straty	11 847	11 150
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	11 847	11 150

9. Finančné náklady

	2017	2016
	EUR	EUR
Predané cenné papiere a podiely	0	6 822 678
Nákladové úroky	2 957 442	4 562 603
Náklady na sprostredkovanie	0	0
Oprav. položka k fin. majetku	1 178 759	0
Poplatky bankám a finančným inštitúciám	106 166	101 520
Iné	0	0
Spolu	4 242 367	11 486 801

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2017	2016
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	85 400	71 160
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	85 400	71 160

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

11. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

	2017 EUR	2016 EUR
Výrobky, tovary a služby		
Tržby z predaja služieb	9 852 377	9 459 982
Tržby za tovar	21 533	24 843
Tržby za výrobky	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Spolu	9 873 910	9 484 825

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienены majetok a podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Na prijatý syndikovaný úver uvedený v časti E.13 bolo v prospech J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. rovným dielom zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok Spoločnosti, ktorého zostatková cena k 31. decembru 2017 je 37 958 648 EUR (2016: 36 448 331 EUR), záložné právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2017 je 29 007 559 EUR (2016: 33 651 043 EUR) a do zálohy bola poskytnutá zmenka J&T Private Equity B.V., ktorej hodnota k 31. decembru 2017 je 30 412 986 EUR (2016: 29 156 192 EUR).
- Spoločnosť poskytla spoločnosti Starwood International Licensing Company SARL bankovú záruku od J&T Banka, a.s. v pôvodnej sume 366 000 EUR na zabezpečenie záväzkov vyplývajúcich z prijatia finančného príspevku na prevádzkovanie hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Banková záruka je poskytnutá na 15 rokov od otvorenia hotela, t.j. 1. augusta 2015 a znižuje sa o 1/15 za každý rok.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Zmenky vystavené spoločnosťou J&T Private Equity B.V. v prospech Spoločnosti, sú na základe Rámcovej zmluvy o uložení zmeniek uložené v spoločnosti J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava. Nesplatená istina zmenky k 31. decembru 2017 predstavovala 28 000 000 EUR.
- Spoločnosť má záväzok z uzatvorených zmlúv o poskytnutí pôžičiek poskytnúť pôžičky do výšky úverových rámcov, ktoré k 31. decembru 2017 neboli vyčerpané. V celkovej sume má Spoločnosť ešte poskytnúť 11 132 550 EUR pôžičiek.
- Spoločnosť od 1. augusta 2015 zabezpečuje prevádzku hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel na základe zmluvy so spoločnosťou STARWOOD EAME LICENSE AND SERVICES COMPANY BVBA. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, na 15 rokov. Zmluva zaväzuje Spoločnosť uhrádzať licenčné poplatky, ktorých výpočet je založený na dosiahnutých prevádzkových výnosoch Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme administratívne priestory od spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede podľa Obchodného zákonníka. Dňa 1. septembra 2016 bola podpísaná nájomná zmluva, kde sa zmenili podmienky nájmu. Ročný nájom predstavuje 16 317 EUR (2016: 33 760 EUR).

Spoločnosť si prenajíma priestor na fasáde budovy Tower 115 za účelom umiestnenia loga Spoločnosti v sume 40 000 EUR ročne. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30. júna 2016 a v priebehu roka 2016 došlo k jej predĺženiu o 3 roky.

Spoločnosť si prenajíma byty na ubytovanie zamestnancov, osobný automobil na prepravu hostí a drobné zariadenia na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 47 295 EUR (2016: 46 717 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb hotelovým hosťom. Ročný výnos z prenájmu priestorov vrátane vybavenia predstavuje 652 138 EUR (2016: 638 488 EUR).

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

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

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**Transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

	2017	2016
	EUR	EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Poskytnuté služby	682 200	682 200
Prijaté služby	-682 200	-682 200
ZION SPA spolu	0	0

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Pohlľadávky z obchodného styku	6 510	160 057
Krátkodobá poskytnutá pôžička	0	0
Majetok spolu	6 510	160 057

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Prijaté pôžičky	0	0
Záväzky z obchodného styku	14 654	249 194
Záväzky spolu	14 654	249 194

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	2017	2016
	EUR	EUR
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Úrokové výnosy	1 840 764	2 060 121
Výnosy z dividend	4 441 000	42 000 000
Nákladové úroky	(39 547)	(1 485 060)
WITTILY INVESTMENT LIMITED spolu	6 242 217	42 575 061

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Pohl'adávky z obchodného styku	0	0
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	28 967 450	33 594 450
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	40 109	56 593
Majetok spolu	29 007 559	33 651 043

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Prijaté pôžičky	0	2 916 066
Úroky z prijatých pôžičiek	0	1 485 060
Záväzky z obchodného styku	0	0
Záväzky spolu	0	4 401 126

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
WIC Prague s.r.o. (InterContinental Praha)		
Pohl'adávky z obchodného styku	360	0?
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	360	0

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
WIC Prague s.r.o. (InterContinental Praha)		
Prijaté pôžičky	0	0
Úroky z prijatých pôžičiek	0	0
Záväzky z obchodného styku	382	0
Záväzky spolu	382	0

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Best Hotel Properties Londýn a.s.		
Pohľadávky z obchodného styku	23	0?
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	23	0

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
BHP Barcelona, a.s.		
Ostatné pohľadávky	242 000	0
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	242 000	0

Transakcie so spoločnými účtovnými jednotkami

Majetok a záväzky z transakcií so spoločnými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
CHERRES, a.s.		
Pohľadávky z obchodného styku	589	0
Majetok spolu	589	0

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
CHERRES, a.s.		
Záväzky z obchodného styku	0	0
Záväzky spolu	0	0

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2017 bol 7 a v roku 2016 bol 7.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu (ktoré sa vykazujú v rámci osobných nákladov vo výkaze ziskov a strát) sú nasledovné:

	2017	2016
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	290 076	505 839
Doplnkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	290 076	505 839

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výbory.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

L. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 205 904 EUR (v roku 2016: 421 077 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2016: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: žiadne).

M. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 947 662	0	0	4 057 338	7 005 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 947 662	0	0	4 057 338	7 005 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-21 257 782	0	0	39 595 432	18 337 650
Nerozdelený zisk minulých rokov	8 547 734	0	0	39 595 432	48 143 166
Neuhrazená strata minulých rokov	-29 805 516	0	0	0	-29 805 516
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	43 652 770	5 041 029	0	-43 652 770	5 041 029
Spolu	60 367 650	5 041 029	0	0	65 408 678

Základné imanie Spoločnosti vo výške 35 025 000 EUR tvorí 35 025 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 1 EUR, akcia znie na doručiteľa a má podobu zaknihovaného cenného papiera.

Všetky akcie boli riadne splatené.

Držitelia akcií majú nárok na dividendy podľa rozhodnutia valného zhromaždenia a majú právo hlasovať, pričom každé 1 EUR predstavuje jeden hlas.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 947 662	0	0	0	2 947 662
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 947 662	0	0	0	2 947 662
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 571 607	0	0	-24 829 389	-21 257 782
Nerozdelený zisk minulých rokov	8 547 734	0	0	0	8 547 734
Neuhradená strata minulých rokov	-4 976 127	0	0	-24 829 389	-29 805 516
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-24 829 389	43 652 770	0	24 829 389	43 652 770
Spolu	16 714 880	43 652 770	0	0	60 367 650

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ 2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	1 083 448	674 709
Zaplatené úroky	-2 922 885	-3 104 878
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-331 725	-1 053 609
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-2 171 162	-3 483 778
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-2 171 162	-3 483 778
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-113 118	-84 486
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	66 115	8 510
Obstaranie investícií	-1 249 811	-5 000
Prijaté úroky	1 902 165	32 065 242
Predaj investícií	0	73 838
Prijaté dividendy	0	42 000 000
Poskytnuté úvery	-400 000	-2 000 000
Splátky poskytnutých úverov	0	183 560 020
Prijaté preddavky	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	205 351	255 618 124
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Výdaje zo zníženia základného imania	0	-313 123 500
Príjmy z úverov a zmeniek	7 450 760	63 000 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-4 138 046	-1 520 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 312 714	-251 643 500
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 346 903	490 846
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 452 834	1 961 988
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 799 737	2 452 834

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	7	4	0	7	0	1		
DIČ	2	0	2	1	3	7	1	9	5	7

Peňažné toky z prevádzky

	2017 EUR	2016 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	5 426 723	41 273 748
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 801 747	1 870 221
Opravná položka k pohľadávkam	40 091	34 728
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-3 160 731	-598 361
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	1 178 759	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	129 520	-191 755
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-66 115	-3 906
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-4 441 000	-41 944 332
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	908 994	440 343
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-730 899	-870 064
Úbytok (prírastok) zásob	69 925	-16 651
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	835 428	1 121 081
Peňažné toky z prevádzky	1 083 448	674 709

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výročná správa za rok 2017