



BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNÁ A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2018

|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

Príhovor predsedu predstavenstva	4
1. Profil Best Hotel Properties a.s.	6
Predstavenie portfólia	11
<i>Hotel Baltshug 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	50
6. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)	56
Prílohy	65



BEST HOTEL
PROPERTIES



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

Vážení akcionári,

ku koncu uplynulého roka sme celkovo vlastnili alebo manažovali takmer 2000 hotelových izieb na štyroch prestížnych európskych trhoch. Sme radi, že všetky hotely v našom vlastníctve, či správe, patria medzi trhových lídrov vo svojich kategóriách. Zároveň sme hrdí na to, že agregované tržby hotelov v našom portfóliu spolu s tržbami hotelov mimo našej vlastnickej štruktúry, ktoré manažujeme, po prvý raz presiahli hodnotu 111 miliónov eur a EBITDA z hotelovej činnosti dosiahla doteraz historicky najvyššiu hodnotu 42,4 miliónov eur.

Aj vďaka vynikajúcej výkonnosti moskovského hotela Baltschug Kempinski v súvislosti so svetovým šampionátom vo futbale sme zaznamenali rast konsolidovaných výnosov z ukončených a neukončených činností, ako ich vykazujeme v našej správe predstavenstva, o 8 percent na takmer 61,2 miliónov eur. Konsolidovaná EBITDA Skupiny z hotelovej činnosti vďaka vyšším tržbám a efektívnejšiemu manažmentu hotelov narastla o 28 percent na 22,2 miliónov eur. EBITDA marža z hotelovej činnosti bola na úrovni 36 percent, čo považujeme za výborný výsledok, porovnateľný s top svetovými hotelierskymi spoločnosťami.

Okrem pozitívnych prevádzkových trendov vlaňajší rok tiež predznamenal viacero strategických zmien, ktoré postupne realizujeme. Vzhľadom na fakt, že sa nám nepodarilo dohodnúť na cene so žiadnym záujemcom o hotel Baltschug, rozhodli sme sa túto ikonickú nehnuteľnosť v súčasnej situácii nepredávať a momentálne máme rozpracované plány na druhú fázu renovácie hostovských izieb. Takisto sme sa v decembri 2018 dohodli na odkúpení 15,5% podielu od Kempinski Hotels S.A. a aktuálne tak držíme v hoteli podiel vo výške 90,5%.

Koncom vlaňajška sme sa tiež dohodli na predaji pražského hotela Intercontinental. Počas piatich rokov vlastníctva tohto prestížneho hotela s vynikajúcou polohou v absolútnom centre českej metropoly sa nám podarilo naplniť potenciál, ktorý naša investícia v tejto nehnuteľnosti ponúkla, a preto sme využili ponuku na jej odkúpenie od investičnej skupiny z Českej republiky. Predaj sme definitívne realizovali koncom januára 2019.

Hotel Intercontinental Praha mal historicky najvyšší podiel na celkových výnosoch Skupiny. V uplynulom roku vzhľadom na utlmenie rastu na lokálnom trhu zaznamenal prvý raz po piatich rokoch mierny pokles tržieb (-1% na 28,1 mil. EUR) aj EBITDA (-3% na 11,7 mil. EUR). Vďaka efektívnemu manažmentu EBITDA marža hotela v posledných rokoch oscilovala na úrovni okolo 42 percent, čo bol aj dôvod, prečo sa toto aktívum stalo zaujímavým investičným cieľom.

| B | H | P |

BEST HOTEL PROPERTIES

Moskovský hotel Baltschug Kempinski dosiahol vďaka už spomínanému futbalovému šampionátu významné rasty prevádzkových ukazovateľov. Tržby hotela napriek nepriaznivému vývoju výmenného kurzu ruského rubľa narástli o takmer 29% na 21 miliónov eur a EBITDA sa zdvojnásobila na necelých 12 miliónov eur s maržou až 56%. Hotel Baltschug vďaka svojej vynikajúcej polohe a histórii patrí medzi top nehnuteľnosti na trhu luxusných hotelov v Moskve a túto pozíciu chceme ešte upevniť pripravovanou renováciou izieb, ktorá prispeje k zvýšeniu tržieb a celkovej ziskovosti hotela v nasledujúcich rokoch.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel Bratislava, ktorý v BHP aj sami manažujeme na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott International, je dlhodobým lídrom a celkovo udáva tón na trhu luxusných hotelov v našom hlavnom meste. Tržby hotela sa po viacerých rokoch významnejšieho rastu vlani opäť zvýšili o necelé 4% na 8,6 miliónov EUR. EBITDA však kvôli vyšším osobným nákladom súvisiacim s novou legislatívou mierne poklesla na 1,6 mil. EUR s maržou 19%.

Keďže 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. Pozitívne vnímame, že hotel opäť dosiahol zaujímavý rast tržieb (+5% na 28,1 mil. EUR) a oceňujeme, že s novým, efektívnejším, manažmentom ďalej rastie aj EBITDA (+9% na 12,6 mil. EUR) s maržou, ktorá vlani medziročne narástla o 3 percentuálne body na takmer 45%. Okrem neustáleho zefektívňovania prevádzky však pracujeme aj na projekte renovácie a zmeny značky na Curio by Hilton, od ktorej očakávame ďalšie posilnenie pozície hotela na trhu medzi svojou priamou konkurenciou.

Vzhľadom na vývoj tržieb od začiatku tohto roka a počty rezervácií v jednotlivých hoteloch predpokladáme, že vývoj výnosov a ziskovosti bude kopírovať vlnajšie trendy na všetkých trhoch, kde pôsobíme, okrem moskovského trhu, ktorý bol v uplynulom roku jednorazovo ovplyvnený konaním majstrovstiev sveta vo futbale. Zároveň ďalej 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 rozvíjanie know-how v oblasti hotelového manažmentu. Okrem toho tiež intenzívne pracujeme na vyhľadávaní nových investičných príležitostí na zaujímavých trhoch a naďalej tak pokračujeme v naplňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny.

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

1. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

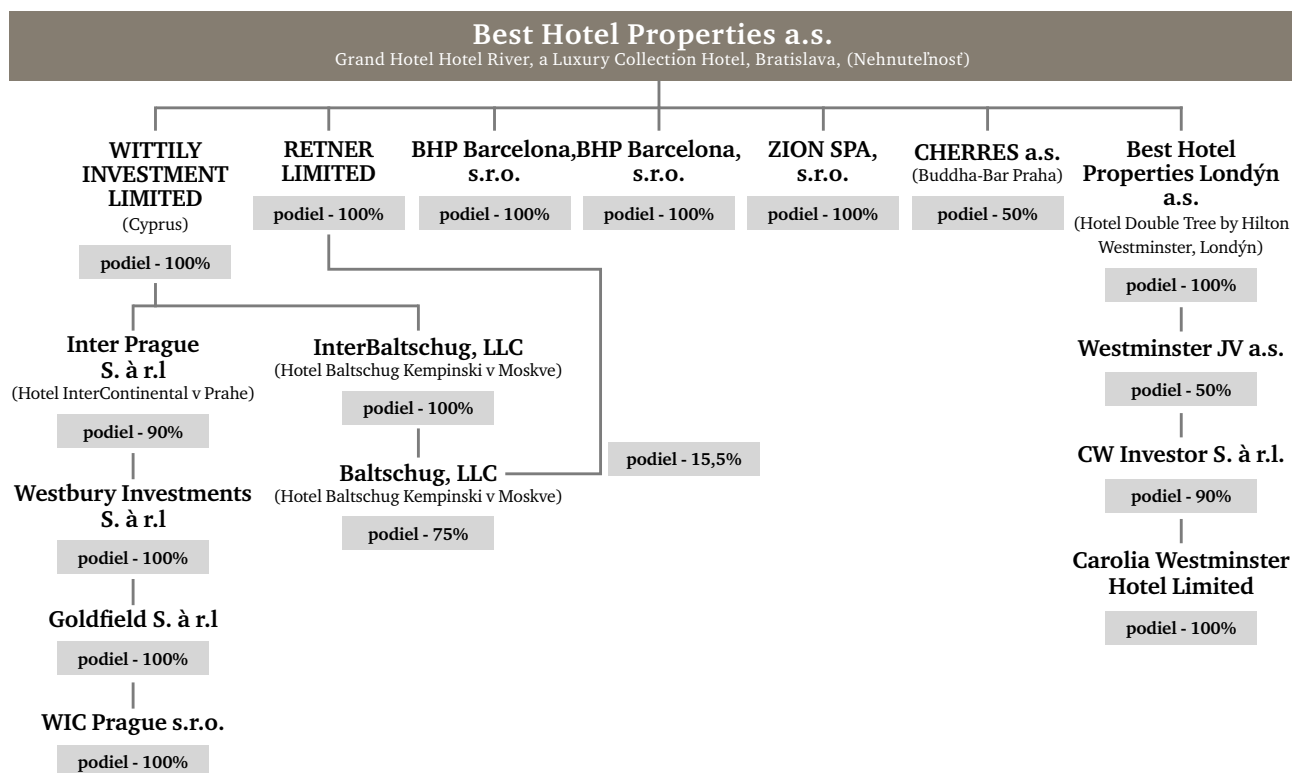
Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť je kótovaná na Burze cenných papierov v Bratislave.

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 franšíze so spoločnosťou Marriott International 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. 2018 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatra a Double Tree by Hilton Košice.

Postupnou akvizíciou a odpredajom jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných rokov rozvinula do aktuálnej podoby (viď schému nižšie, stav k 31.12.2018).



V priebehu roka 2018 Spoločnosť BHP nadobudla 100% podiel v spoločnosti RETNER LIMITED, prostredníctvom ktorej následne obstarala 15,5% podiel v spoločnosti Baltschug LLC. Vďaka tejto transakcii Skupina získala 90,5% podiel v hoteli Baltschug. Skupina zároveň zmenila stratégiu ohľadom odpredaja tohto moskovského hotela. Vzhľadom na cenové očakávania sa Skupina nedohodla na odpredaji hotela Baltschug so žiadnym kupcom, ktorý by ocenil pridanú hodnotu hotela vzhľadom na jeho históriu a lukratívnu polohu a v súčasnosti predstavenstvo zvažuje obnovenie projektu renovácie izieb, ktoré zatiaľ neboli zrekonštruované. V súvislosti so zmenou stratégie sa zmenilo aj vykazovanie finančných výsledkov hotela, keďže ešte v roku 2017, keď sa rokovalo o jeho predaji, boli výsledky hotela Baltschug Kempinski Moskva podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 prezentované ako ukončené činnosti a do konsolidácie Skupiny za dané obdobia vstupovali ako samostatný segment bez vplyvu na vykázané výnosy a náklady z neukončených činností. Tento stav sa v roku 2018 zmenil a Skupina k 31. decembru 2018 opäť vykazuje finančné výsledky hotela Baltschug Kempinski Moskva v rámci jednotlivých položiek konsolidovaného výkazu ziskov a strát a nie ako ukončené činnosti. Zároveň, všetky aktíva súvisiace s týmto hotelom Skupina opäť vykazuje v rámci svojho majetku a nie ako aktíva držané za účelom predaja.

V súvislosti s pripravovaným predajom podielu spoločnosti WIC Prague s.r.o. sa zároveň zmenil spôsob vykazovania výsledkov pražského hotela Intercontinental. Za rok 2018 je finančná výkonnosť tohto hotela k 31. decembru vykázaná v rámci ukončených činností a ako skupina majetku držaná za účelom predaja. Kvôli týmto zmenám vykazovania bol vo finančných výkazoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Ročnej správy, prepracovaný konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia Skupiny za rok 2017.

V súvislosti so spôsobom vykazovania tiež považujeme za potrebné zdôrazniť, že hotel Double Tree by Hilton Westminster, Londýn, v ktorom sa BHP na vlastníctve efektívne podieľa 45%, Skupina konsoliduje sa takzvanou metódou vlastného imania, čo znamená, že jeho výsledky 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 len výške Investícií do spoločne ovládaných spoločností.

Celkovo ku koncu roka 2018 boli v portfóliu BHP hotely s takmer 1300 izbami na štyroch európskych trhoch. Skupina zároveň spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 700 izieb v štvorhviezdičkových 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 31.12.2018		V portfóliu BHP od	Podiel BHP	Operátor	Vlastný prostredníctvom	Počet izieb
Rusko	Baltschug Kempinski v Moskve	2009	75%	Kempinski	Baltschug, 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 31.12.2018			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	



**TOM
FORD**



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: Hotel je ideálne umiestnený 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 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.

V januári 2019 Skupina hotel InterContinental Praha odpredala.





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 franšíze so spoločnosťou Marriott International.

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 franšíze 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 franšíze s Marriott International.

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 až 1200 m² flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov.

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o franšíze 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

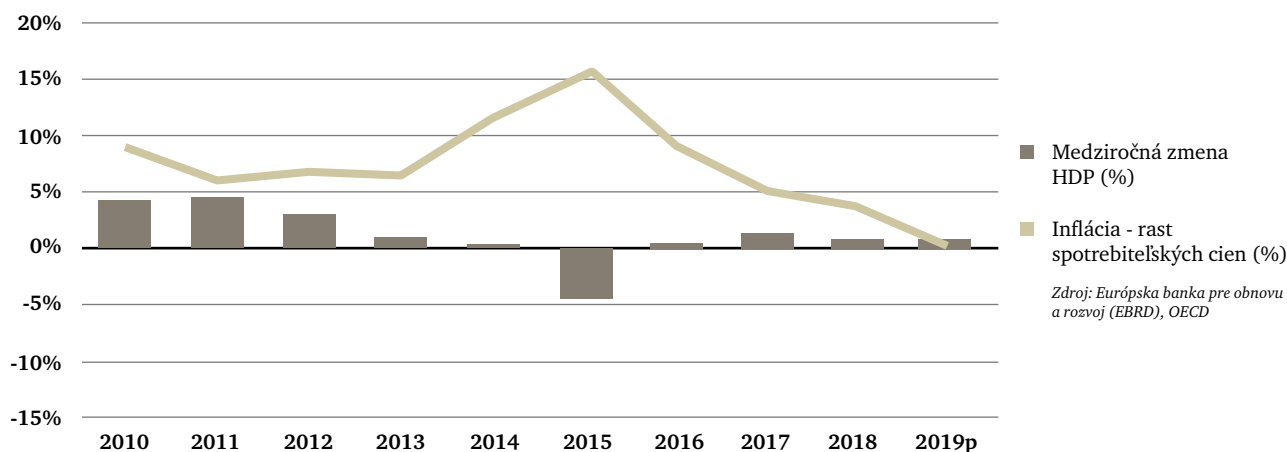
Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. V roku 2018 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve; jeden hotel vlastnila v hlavnom meste Českej republiky, Prahe a jeden vlastnila v Bratislave, na Slovensku. Od marca 2017 Skupina vlastní 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 posledných dvoch rokoch možno charakterizovať ako akcelerujúcu. Napriek istej politickej a ekonomickej neistote v súvislosti s pretrvávajúcimi sankciami voči Ruskej federácii, migračnou krízou, rastúcimi úrokovými sadzbami, stúpajúcimi cenami ropy a eskalujúcimi obchodnými konfliktami však vďaka vyšším exportným objemom a nadpriemerne vysokej investičnej aktivite vykázala väčšina krajín v regióne hospodársky rast. Rast HDP v regióne v roku 2018 v priemere dosiahol 3,2%. Rastový trend by mal, hoci nie v rovnako vysokej miere ako v uplynulom roku, podľa EBRD v krajinách strednej a východnej Európy pokračovať aj v priebehu roka 2019. Za faktory, ktoré môžu najvýznamnejšie prispieť k spomaleniu rastu EBRD považuje neistotu súvisiacu s Brexitom a vysokú mieru korporátneho zadĺženia.¹

Ruská federácia

Po tom, čo sa ekonomika Ruskej federácie v roku 2016 odrazila od dna, v priebehu roka 2018 rástla na úrovni 1,5%, 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 najmä vďaka rastúcej spotrebe domácností aj naďalej v najbližších rokoch predpokladá hospodársky rast Ruskej Federácie vo výške 1,5% 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 prilahovala 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 2018 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

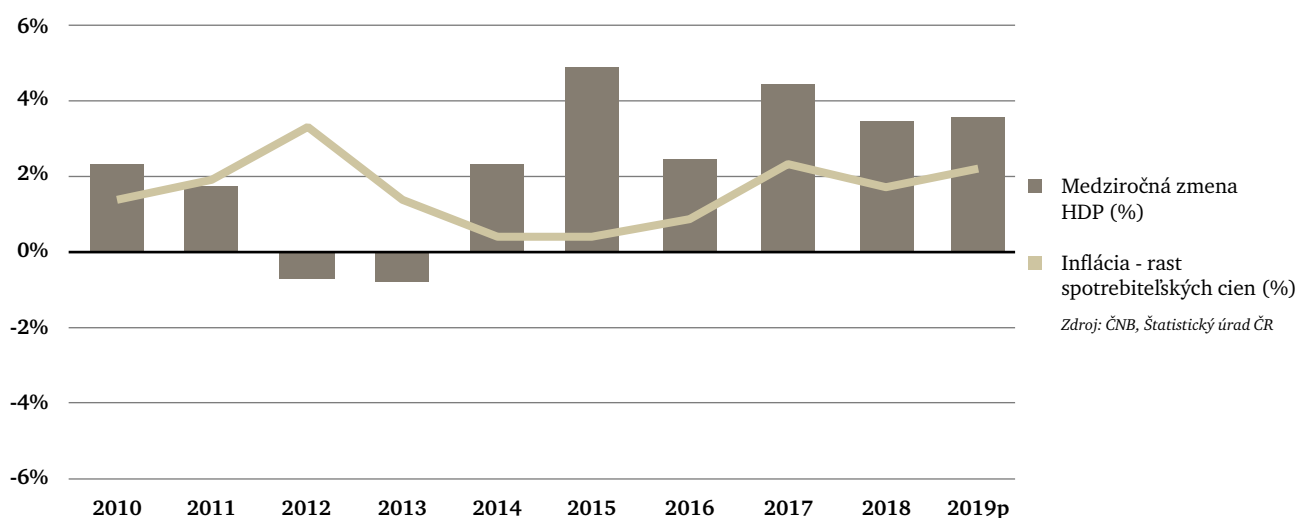
² Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: November 2017 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

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 zaznamenával rast, v roku 2018 však vykázala pokles o takmer 40%. Tento pokles možno do istej miery pripísať faktu, že v predchádzajúcom roku sa Moskva pripravovala na usporiadanie svetového futbalového šampionátu, vďaka čomu v rokoch 2016 a 2017 na hotelovom trhu v Moskve pribudlo približne 6000 nových hotelových izieb. Celkové investície na trhu s nehnuteľnosťami v Moskve dosiahli v roku 2018 2,8 miliardy amerických dolárov, čo predstavuje najnižší objem počas posledných troch rokov. Podľa realitných expertov z JLL napriek poklesu ostáva Moskva zaujímavým investičným trhom. Problémom je však najmä malá ponuka nehnuteľností na trhu určených na predaj.³

Česká republika

Napriek miernemu medziročnému poklesu ekonomickej výsledky Českej republiky podľa Českej národnej banky (ČNB) v roku 2018 zaznamenali rast reálneho HDP o 2,9%. Rast zamestnanosti 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.⁴ Rast českej ekonomiky na úrovni 2,9% ČNB predikuje aj v nasledujúcich rokoch.⁵

Česká republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Praha

V hlavnom meste Českej republiky Skupina v roku 2018 vlastnila hotel InterContinental a tiež 50% podiel v reštaurácii Buddha Bar. Praha podľa JLL dlhodobo patrí medzi mestá s najvyššou hodnotou HDP na obyvateľa v rámci celej Európy. 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.

Na rozdiel od predchádzajúcich rokov, v roku 2018 objem investícií do nehnuteľností v Prahe poklesol o 29% na približne 2,51 miliardy eur. Pokles pritom podľa JLL nie je dôsledkom nižšieho dopytu zo strany investorov, skôr odzrkadľuje nedostatočnú ponuku a vysoké cenové očakávania predávajúcich v danom období.⁶

³ <http://www.jll.ru/russia/en-gb/news/707/russia-real-estate-investment-volume-declined-by-39-yoy-in-2018>

⁴ ČNB: Česko patří mezi nejrychleji rostoucí země EU

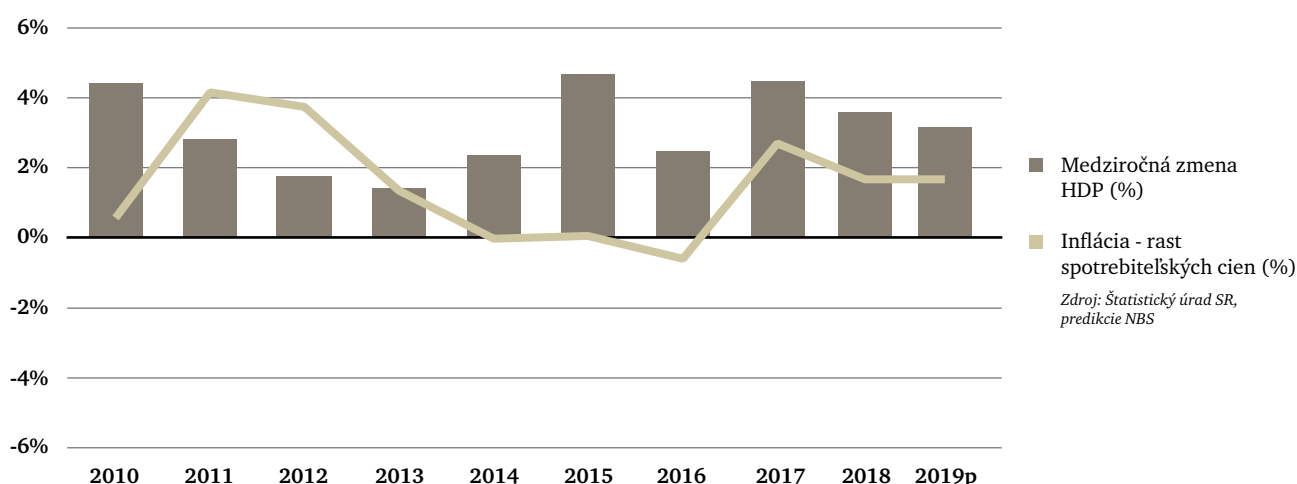
⁵ Aktuální prognóza ČNB z 1.11.2018. http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#HDP

⁶ JLL Prague City Report 2018

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, z ktorého slovenská otvorená ekonomika robustne benefitovala sa potvrdil aj v roku 2018, keď HDP krajiny narástlo o 4,1%. 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 podľa Národnej Banky Slovenska pokračuje aj v priebehu roka 2019, avšak nie v takom rýchlo tempe ako vlani, najmä kvôli nižšiemu exportu.⁷ Podľa strednodobej predikcie NBS by slovenská ekonomika v roku 2019 mala kvôli nižšiemu zahraničnému dopytu medziročne narásť o 3,5%, a to najmä vďaka súkromnej spotrebe, ktorá by mala reflektovať pozitívny vývoj na trhu práce.⁸

Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Bratislava

Hlavné mesto Slovenska, Bratislava, kde v priebehu roka 2018 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 posledných dvoch rokoch. 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.⁹

Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

Od marca 2017 Skupina vlastní 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%. Britská ekonomika v roku 2018 rástla pomalšie ako v predchádzajúcom roku. HDP sa medziročne zvýšilo o 1,4%, čo je najnižší rast od roku 2012.¹⁰ 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.¹¹

⁷ Komentáre NBS. https://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2019/953_rk_hdp_20190307_4q18.pdf

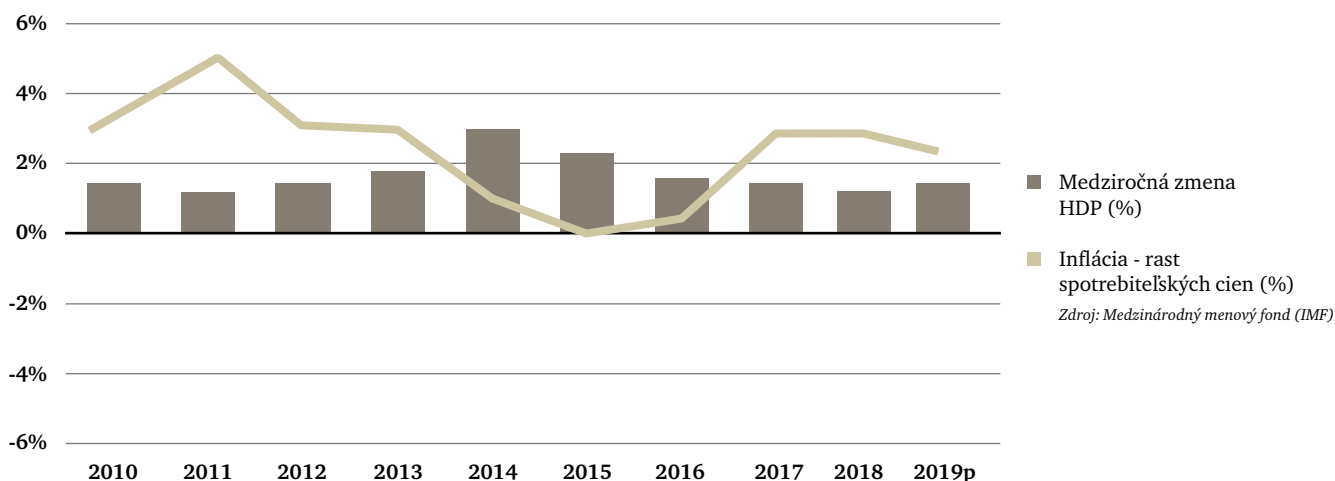
⁸ Strednodobá predikcia NBS 1Q 2019

⁹ JLL Bratislava City Report Q4 2017

¹⁰ Trading Economics

¹¹ 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 2018 vo výške takmer 17,9 miliárd libier dosiahol v porovnaní s predchádzajúcim rokom mierny nárast. Rastový trend podporil najmä zahraničný kapitál. Hoci výhľad je vzhľadom na politickú situáciu neistý, experti predpokladajú, že investičná aktivita sa výrazne neutlmí a bude pokračovať aj v najbližšom období.¹² Takisto, Londýn naďalej ostáva európskym lídrom v objeme hotelových transakcií. Podľa správy spoločnosti HVS, ktorá analyzuje vývoj hotelového odvetvia, britská metropola bola v roku 2018 s objemom 2,1 miliardy eur opäť jednotkou v rebríčku európskych miest z pohľadu výšky investícií do hotelových transakcií.¹³

2.1 Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v uplynulom roku opäť dosiahol robustný rast, a to aj napriek pretrvávajúcim bezpečnostným hrozbám. Počet medzinárodných príjazdov (international tourist arrivals) meraný metodikou World Tourism Organization (UNWTO) po rekordnom raste v roku 2017 opäť narástol aj vlni. Medziročne sa v roku 2018 ich počet zvýšil o 6% a dosiahol tak absolútne historické maximum vo výške 1,4 miliardy cestujúcich. Rast na úrovni 3–4% WTO očakáva aj v roku 2019.

Najvýznamnejší percentuálny nárast zo všetkých regiónov zaznamenal Blízky východ (10%), za ním nasledovala Afrika (7%). Regióny Ázia a Tichomorje a Európa zhodne dosiahli rast na úrovni 6%. Najslabšie výsledky opäť zaznamenala Amerika, kde rast dosiahol iba 3%, pričom najvýznamnejšie v oblasti rástla severná Amerika (+4%).¹⁴

V roku 2018 Európa potvrdila svoju pozíciu ako región s najvyšším absolútnym počtom medzinárodných príjazdov (713 miliónov), a to aj napriek viacerým bezpečnostným neistotám a pretrvávajúcim hrozbám (teroristické útoky, imigračné vlny). Medziročne ju vlni navštívilo o 42 miliónov viac cestujúcich. Najväčšie nárusty pritom opäť zaznamenal región južnej Európy a Stredomoria (+7%). Západná a Stredná Európa narástli o 7%. Severná Európa nezaznamenala medziročný rast.¹⁵

¹² JLL Central London Market Report 4Q 2018

¹³ HVS 2018 European Hotel Transactions Report

¹⁴ UNWTO Tlačová správa: International Tourist Arrivals Reach 1.4 billion Two Years Ahead of Forecasts

¹⁵ UNWTO Tlačová správa: International Tourist Arrivals Reach 1.4 billion Two Years Ahead of Forecasts

Hotelový trh v regióne

Vývoj počtu medzinárodných príjazdov v Európe sa odzrkadlil aj na výkonnosti hotelov, ktoré po rekordnom roku 2017 opäť zaznamenali výborné výsledky. Ukazovateľ RevPAR na európskom trhu narástol v priemere o 5 %, a to aj vďaka dobrým výsledkom stabilných trhov ako sú Paríž a Brusel, ale aj vďaka vplyvu Majstrovstiev sveta vo futbale v Rusku a významne zlepšenej výkonnosti hotelov v Istanbuli kvôli oslabenej lokálnej mene. Vďaka tomu, že kapacita nových hotelov v sa európskych krajinách stále zvyšuje len mierne (8%, čo je najnižšie číslo v porovnaní s ostatnými regiónmi sveta), možno predpokladať, že výkonnosť hotelového trhu s obmedzenými kapacitami bude rásť aj v roku 2019.¹⁶

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.¹⁷

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%.¹⁸

Hotelový trh v Bratislave

V roku 2018 Bratislavský kraj navštívilo 1,46 milióna turistov, čo predstavuje medziročný nárast o 1%. Napriek miernemu rastu návštevnosti sa v Bratislave znížil počet prenocovaní o 4% na necelé 3 milióny. Priemerný počet prenocovaní bol teda takisto o niečo nižší a dosiahol hodnotu 2,0.¹⁹ Vlnajšia stagnácia na trhu prichádza po viacerých rokoch rastu. Rok 2017 dokonca prekonal dovtedy rekordný rok 2016, keď bola Bratislava predsedajúcou krajinou EÚ a zaznamenala významné medziročné rasty návštevnosti aj ubytovaní a potvrdil, že hlavné mesto Slovenska je zaujímavým trhom najmä pre kongresovú turistiku v regióne.

Hotelový trh v Prahe

Záujem o Prahu v posledných rokoch stále rastie a hlavné mesto Českej republiky naďalej patrí medzi najnavštevovanejšie mestá v Európe. Hoci sa medziročný nárast počtu návštevníkov Prahy v roku 2018 o niečo spomalil a dosiahol len 3% (2017: 7,5%), Prahu vlni navštívilo 7,9 milióna turistov a počet prenocovaní dosiahol rekordných 18,5 miliónov nocí. Zahraničných turistov bolo 6,7 milióna a ich počet sa medziročne zvýšil o 1,7%. Domácich turistov prišlo do Prahy viac ako 1,2 milióna a ich počet takisto medziročne narástol, a to o 12%.²⁰

V roku 2018 Praha disponovala približne 42 487 hotelovými izbami v 816 nehnuteľnostiach. Štvorhviezdičkové a päťhviezdičkové hotely predstavovali 33% celkovej ponuky. Priemerná dĺžka pobytu vlni dosiahla 2,3 dňa. Priemerná obsadenosť v ubytovacích zariadeniach v Prahe dosiahla 66,3%, čo v medziročnom porovnaní predstavuje mierny pokles.²¹

Hotelový trh v Moskve

Moskovský hotelový trh bol v roku 2018 jednoznačne ovplyvnený Majstrovstvami sveta vo futbale. Vďaka vynikajúcim výsledkom si Moskva polepšila v indexe hodnoty hotelov, ktorý každoročne publikuje spoločnosť HVS o 8% v eurách a o 22% v lokálnej mene, a stala sa tak trhom s druhým najvýznamnejším rastom v Európe po Istanbuli. Vďaka šampionátu FIFA narástla hotelová ADR v priemere o 20% v eurách a RevPAR sa v eurách celkovo zvýšil o 6%. Vzhľadom na významný prírastok nových ubytovacích kapacít pred šampionátom (cca 2 900 izieb za posledné dva roky) však HVS predpokladá, že rast roku 2018 nie je v nasledujúcom období udržateľný.²²

Hotelový trh v Londýne

Londýn je s viac ako 19 miliónmi turistov ročne druhým najnavštevovanejším mestom na svete po Bangkoku.²³ 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.

Po významných rastoch RevPAR na londýnskom hotelovom trhu v roku 2017 nebolo jednoduché tento výsledok opäť zopakovať. Napriek nepriaznivým očakávaniam, v dôsledku istej miery ekonomickej neistoty v súvislosti s Brexitom a s ním spojeným poklesom výmenného kurzu britskej libry voči iným svetovým menám počet návštevníkov Londýna v roku 2018 mierne narástol. Z celkovej kapacity približne 150 tisíc hotelových izieb cestujúci v priebehu roka priemerne využili 82% (medziročný nárast 0,1%). Mierne sa zvýšila aj priemerná cena za izbu, keď ukazovateľ ADR narástol v priemere o 0,2% na 149 libier. RevPAR na londýnskom hotelovom trhu tak v roku 2018 dosiahol 122 libier, čo predstavuje 0,3% medziročný nárast.²⁴

2.2 Vývoj a trendy

Po výnimočne dobrom roku 2017 a vlnajšom raste 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“).²⁵ 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 prízazdov v roku 2019 opäť medziročne narásť o 3–4%. Európa pritom konsoliduje svoju pozíciu najnavštevovanejšieho regiónu sveta, aj keď v súvislosti s Brexitom, migračnou krízou a teroristickým útokom naďalej čelí výzvam a hrozbám.²⁶

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.

¹⁶ HVS 2019 European Hotel Valuation Index

¹⁷ European Travel Commission: European Tourism in 2018: Trends and Prospects

¹⁸ European Travel Commission: European Tourism in 2018: Trends and Prospects

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

²⁰ Prague City Tourism: V roce 2017 přijelo do Prahy přes 7,5 milionu návštěvníků

²¹ Český statistický úřad Cestovní ruch, časové řady https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr

²² HVS Valuation report 2018

²³ Mastercard Destination City Index

²⁴ PWC 2018 and 2019 UK Hotels Forecast

²⁵ European Travel Commission: European Tourism in 2017: Trends and Prospects

²⁶ 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 vzhľadom na svoju polohu a historický význam patrí medzi ikonické nehnuteľnosti na moskovskom trhu. 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 ďalej rásť.²⁷

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.

²⁷ JLL London Hotels 2018

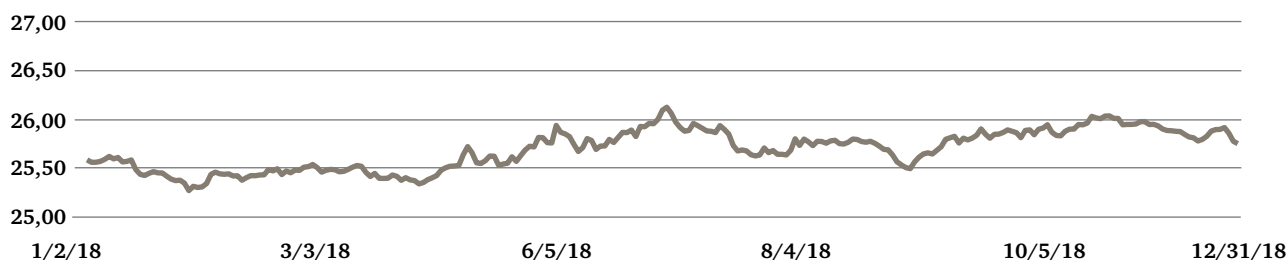
3.2 Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rubľu, českej korune a britskej libe je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas 2018 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. 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, pozri bod 32.3 Poznámok ku Konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

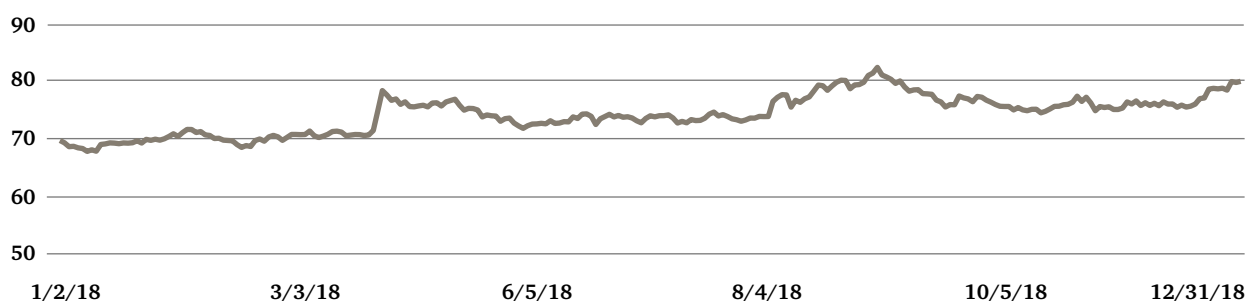
Vývoj ceny EUR vs CZK

Zdroj: Bloomberg



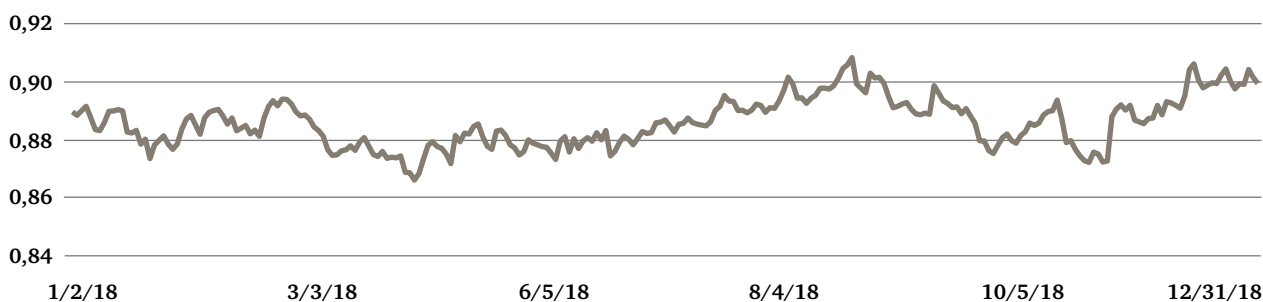
Vývoj ceny EUR vs RUB

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, pozri bod 32.4 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 53,2 mil. EUR poskytnutých pôžičiek táto suma tvorí 40% (2017: 52%). Okrem týchto pôžičiek eviduje Skupina dlhodobú pôžičku v súvislosti s akvizíciou hotela Double Tree by Hilton Westminster, Londýn. Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny, pozri bod 32 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, pozri bod 32.2 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 prevádzkových rizík Skupiny, pozri Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke, bod 32.5 v prílohe Výročnej správy.



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

4.1 Klúčové udalosti a spôsob vykazovania

Koncom roka 2018 sa manažment dohodol na odpredaji hotela Intercontinental v Prahe s českou investičnou skupinou. V súvislosti s predajom 90% podielu vo vlastníckej štruktúre hotela sa tiež zmenil spôsob vykazovania výsledkov tohto pražského aktíva v konsolidovaných výkazoch Skupiny. Za rok 2018 je finančná výkonnosť hotela InterContinental Praha k 31. decembru vykázaná v rámci ukončených činností a ako skupina majetku držaná za účelom predaja. Kvôli týmto zmenám vykazovania bol vo finančných výkazoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Ročnej správy, prepracovaný konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia Skupiny za rok 2017. Hoci hotel Intercontinental od konca januára 2019 nie je súčasťou portfólia BHP, keďže v priebehu roka 2018 bol stále 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 do pro-forma agregovaného výkazu ziskov a strát aj o tento hotel. Vplyv výsledkov pražského hotela na konsolidované výsledky Skupiny možno vidieť v stĺpci agregovaných ukazovateľov za ukončené a neukončené činnosti, ako ich popisujeme v kapitole 5.1 Zhodnotenie výsledkov hospodárenia.

Skupina v priebehu roka zmenila stratégiu ohľadom odpredaja moskovského hotela Baltshug Kempinski. Vzhľadom na cenové očakávania sa manažment nedohodol na jeho odpredaji so žiadnym kupcom, ktorý by ocenil pridanú hodnotu hotela vzhľadom na jeho históriu a lukratívnu polohu a v súčasnosti predstavenstvo zvažuje obnovenie projektu renovácie izieb, ktoré zatiaľ neboli zrekonštruované. V súvislosti so zmenou stratégie sa zmenilo aj vykazovanie finančných výsledkov hotela na konsolidovanej úrovni. Keďže ešte v roku 2017 sa rokovalo o jeho predaji, boli výsledky hotela Baltshug Kempinski Moskva podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 prezentované ako ukončené činnosti a do konsolidácie Skupiny za dané obdobia vstupovali ako samostatný segment bez vplyvu na vykázané výnosy a náklady z neukončených činností. Tento stav sa v roku 2018 zmenil a Skupina k 31. decembru 2018 opäť vykazuje finančné výsledky hotela Baltshug Kempinski Moskva v rámci jednotlivých položiek konsolidovaného výkazu ziskov a strát a nie ako ukončené činnosti. Zároveň, všetky aktíva súvisiace s týmto hotelom Skupina opäť vykazuje v rámci svojho majetku a nie ako aktíva držané za účelom predaja. Finančné výsledky prezentované v tejto správe predstavenstva sú preto za rok 2017 prepracované.

Zároveň, vzhľadom na fakt, že Skupina sa na vlastníctve Double Tree by Hilton Hotel Westminster v Londýne efektívne podieľa 45%, jeho finančnú výkonnosť 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. 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.

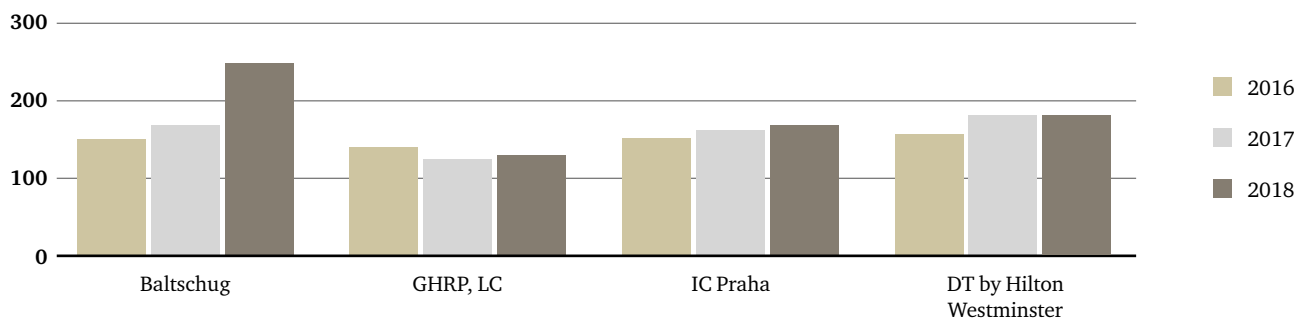
Prevádzkové výsledky všetkých jednotlivých hotelov manažment monitoruje na pravidelnej báze a vykazované výsledky v Správe predstavenstva vychádzajú z pravidelného manažment reportu hotelov, ktoré najlepšie popisujú ich výkonnosť. V niektorých prípadoch sa tieto výsledky môžu líšiť od účtovných výsledkov 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

Prevádzková výkonnosť jednotlivých hotelov v portfóliu BHP vlani viac-menej kopírovala predchádzajúci rok vo všetkých prípadoch okrem hotela Baltshug Kempinski v Moskve, ktorý zaznamenal významné dvojciferné rasty prevádzkových ukazovateľov.

Vývoj ADR - jednotlivých hotelov v rokoch 2016 - 2018 (v EUR)



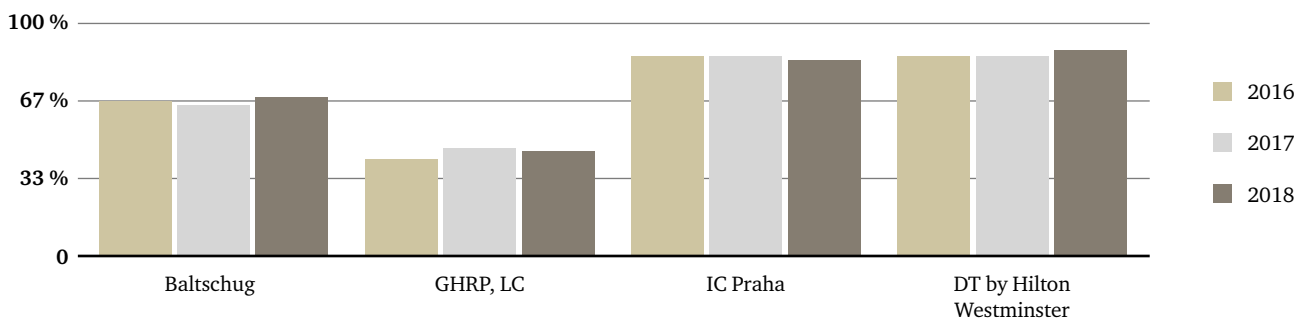
Vďaka svetovému šampionátu vo futbale, ktorý sa konal od 14. júna do 15. júla 2018 a zvýšenému záujmu o ubytovacie kapacity v metropole Ruskej federácie aj v období niekoľkých týždňov pred a po majstrovstvách sveta zaznamenal moskovský hotelový trh rekordné nárasty výšky najvýznamnejšieho prevádzkového ukazovateľa v hotelovom odvetví – tzv. RevPAR. Výška tržieb na dostupnú izbu v Moskve v mesiacoch jún a júl podľa HVS narástla až o 195% v lokálnej mene (180% v eurách). Z tohto trendu vyťažil aj hotel Baltschug Kempinski, ktorý za celý rok 2018 dosiahol nárast RevPAR na úrovni takmer 71% v lokálnej mene (53% v eurách). Nárast RevPAR bol spôsobený najmä rastom priemernej dennej ceny za izbu (ADR) o takmer 65% v lokálnej mene na 17 942 RUB (47% v eurách na 243 EUR) a miernym rastom obsadenosti na 68%.

Hotel Intercontinental Praha, ktorý mal historicky najvyšší podiel na tržbách a prevádzkovom zisku Skupiny, v uplynulom roku zaznamenal mierny pokles RevPAR v lokálnej mene (-2,2% v CZK a +0,2% v EUR). Tento trend odzrkadľuje situáciu na pražskom hotelovom trhu, ktorý sa po viacročnom raste vlani viac menej stabilizoval. Výška ADR v hoteli v lokálnej mene mierne poklesla (-0,6% na 4.064 CZK a +2% na 158 EUR). Obsadenosť hotela v medzoročnom porovnaní mierne klesla na 83%. Podľa STR Global, spoločnosti, ktorá monitoruje výkonnosť hotelov na jednotlivých trhoch, je hotel lídrom svojho komparatívneho setu v obsadenosti a dvojkou vo výške ADR.

Najnovší hotel v portfóliu BHP, Double Tree by Hilton Westminster v Londýne zaznamenal v uplynulom roku nárast RevPAR vykázaný v lokálnej mene na úrovni 5% (+4% v eurách). Tento rast sa podarilo dosiahnuť najmä kvôli vyššej priemernej dennej cene za izbu (+1,7% na 151 GBP alebo 170 EUR). Obsadenosť hotela takisto narástla, a to o 3% na 86%. Výsledky hotela sú porovnateľné s rastom komparatívneho setu hotelov podľa STR Global a rast ukazovateľov kopíruje trendy trhu.

Bratislavský hotelový trh po rokoch rastu, keď profitoval zo slovenského predsedníctva EÚ a zvýšeného záujmu korporátnej klientely o hotelové kapacity v meste, v uplynulom roku pocítil mierny pokles dopytu v luxusnom segmente. Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel, ktorý BHP v Bratislave vlastní, vlani zaznamenal pokles RevPAR o necelé 2%. Tento trend bol spôsobený najmä nižšou obsadenosťou (-1,5 p.b. na 45%) ktorá odzrkadľuje sentiment trhu. Napriek tomuto poklesu sa hotelu podarilo zvýšiť ADR, keď priemerná cena za izbu medzoročne narástla o necelé 2% na 120 EUR. Hotel je podľa STR Global dlhodobým absolútnym lídrom trhu vo výške ADR aj RevPAR.

**Vývoj obsadenosti jednotlivých hotelov
v rokoch 2016 - 2018**

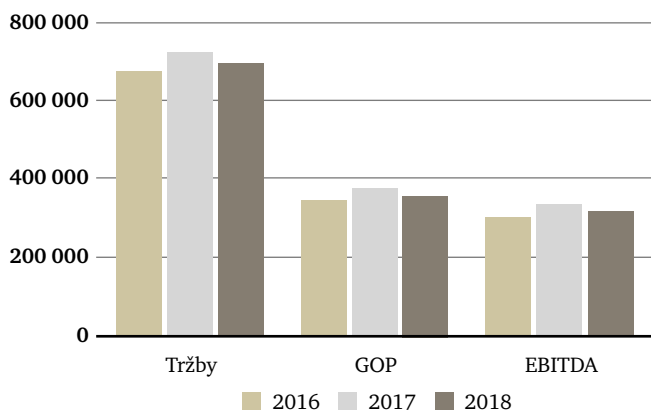


4.3 Finančná výkonnosť portfólia

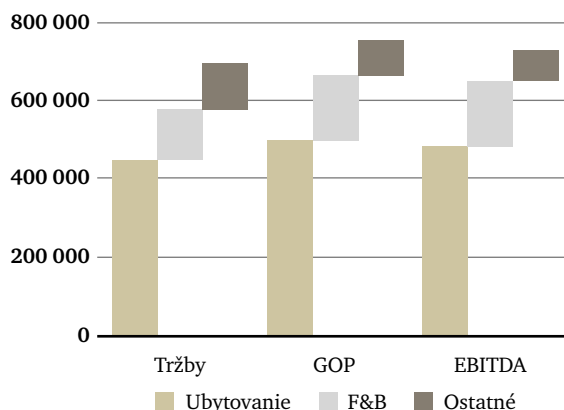
InterContinental Praha

Pražský InterContinental je z pohľadu výšky výnosov aj prevádzkovej ziskovosti historicky najvýznamnejším hotelom v portfóliu. Počas vykazovaného obdobia tržby tohto hotelu v lokálnej mene mierne poklesli o 3% na 721 mil. CZK (-1% na 28,1 mil. EUR).

**Hlavné prevádzkové výsledky
2016 — 2018 (v tis. CZK)**



**Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2016 — 2018 (v tis. CZK)**



Kvôli 2% poklesu RevPAR v lokálnej mene poklesli v rovnakej miere aj celkové tržby z ubytovania (459,7 mil. CZK alebo 17,9 mil. EUR), ktoré dlhodobo predstavujú viac ako 60% celkových výnosov hotelu.

V dôsledku nižšej obsadenosti poklesli aj tržby z jedál a nápojov (F&B), a to o cca 1% na 179,2 mil. CZK (7,0 mil. EUR). Ostatné výnosy (vrátane prenájmu maloobchodných priestorov) takisto medzioročne mierne poklesli na 82,2 mil. CZK (3,2 mil. EUR).

Vývoj tržieb sa odzrkadlil aj na miernom poklese prevádzkovej ziskovosti hotelu. Hrubý prevádzkový zisk (GOP), sa medzioročne v lokálnej mene znížil o necelých 5% na 359,1 mil. CZK (-2,4% na 14,0 mil. EUR). Prevádzkový zisk hotelu pred odpismi (EBITDA) bol na úrovni 301,2 mil. CZK (-3% na 11,7 mil. EUR) v medzioročnom porovnaní nižší o necelých 6%. EBITDA marža dosiahla 42%, čo v porovnaní s vlašajškom predstavuje pokles o 1 percentuálny bod.

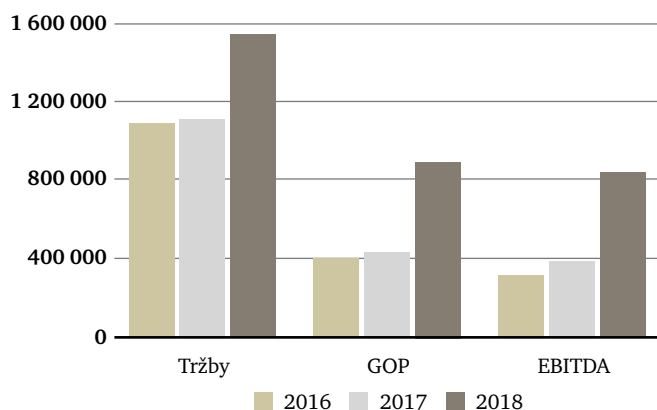
Keďže hotel od januára 2019 nie je viac súčasťou portfólia a v priebehu roka 2018 manažment rokoval o jeho predaji, jeho výsledky nevstupujú do konsolidovaného výsledku hospodárenia z neukončených činností, ale za rok 2018 sú vykazované samostatne, ako výsledky hospodárenia z ukončených činností Skupiny.



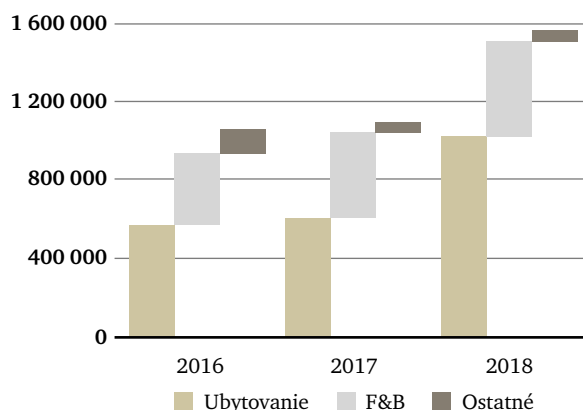
Hotel Baltshug Kempinski Moskva

Najmä vďaka významnému rastu priemerných cien za ubytovanie v Moskve počas Majstrovstiev sveta vo futbale tržby moskovského hotela Baltshug Kempinski narástli v lokálnej mene o 44% na 1.547 mil. RUB (+27% na 20,9 mil. EUR kvôli oslabujúcemu rublu). Tržby z ubytovania, ktoré predstavujú 66% všetkých výnosov hotela, medziročne narástli v lokálnej mene o viac ako 70% na 1.016 mil. RUB (+53% na 13,7 mil. EUR). Tržby z F&B sa zvýšili o 11% na 486,2 mil. RUB (-0,8% na 6,6 mil. EUR) a ostatné tržby boli v lokálnej mene na úrovni 45,7 mil. RUB o viac ako 10% vyššie ako v predchádzajúcom roku (-1% na 0,6 mil. EUR).

Hlavné prevádzkové výsledky
2016 — 2018 (v tis. RUB)



Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2016 — 2018 (v tis. RUB)



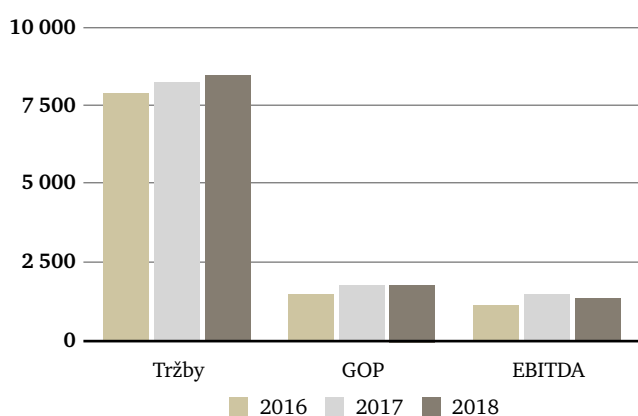
Výrazne vyššie tržby a efektívnejší manažment nákladov na prevádzku hotela sa odrazili na náraste hrubého prevádzkového zisku (GOP) v lokálnej mene o viac ako 100% na 900,9 mil. RUB (80% na 12,2 mil. EUR). EBITDA hotela sa zvýšila o takmer 122% na 872,0 mil. RUB (99% na 11,8 mil. EUR) s maržou takmer 56%.



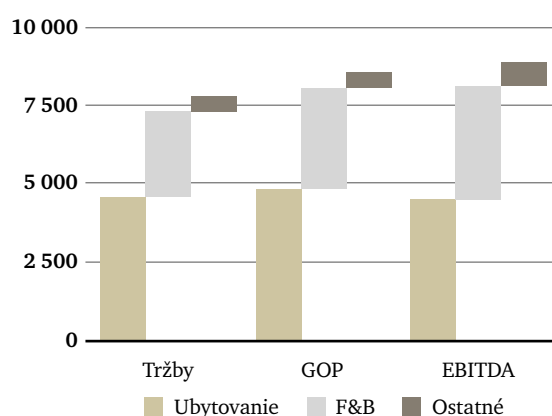
Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

Líder bratislavského hotelového trhu zaznamenal v porovnaní s vlaňajškom napriek poklesu ukazovateľa RevPAR rast tržieb o takmer 4% na 8,6 mil. EUR. Tento výsledok sa manažmentu podarilo dosiahnuť hlavne vďaka vyšším ostatným výnosom a tržbám z jedál a nápojov. Zatiaľ, čo tržby z ubytovania medziročne poklesli o necelé 2% (4,5 mil. EUR), tržby z F&B boli v porovnaní s vlaňajškom vyššie o 8% (3,5 mil. EUR). Tento trend možno pripísať vyššiemu počtu usporiadaných akcií ako aj aktivite nového šéfkuchára v hoteli.

Hlavné prevádzkové výsledky
2016 — 2018 (v tis. EUR)



Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2016 — 2018 (v tis. EUR)



Vďaka vyšším tržbám hrubý prevádzkový zisk hotela mierne narástol na 1,9 mil. EUR. EBITDA sa však kvôli vyšším mzdovým nákladom, spôsobeným zmenou legislatívy v súvislosti s prácou počas víkendov a nad čas, medziročne znížila o necelé 3% na 1,6 mil. EUR, s maržou 19%.

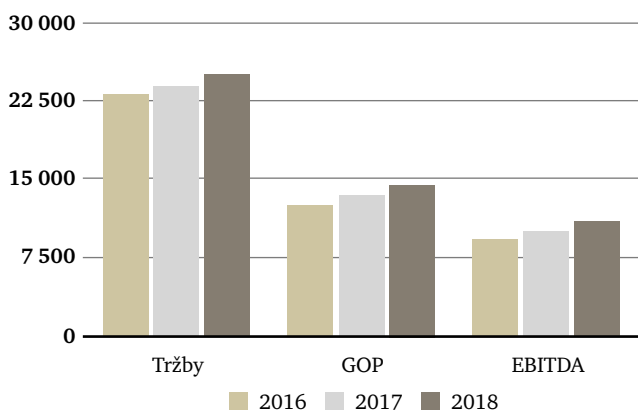


Double Tree by Hilton Westminster, Londýn

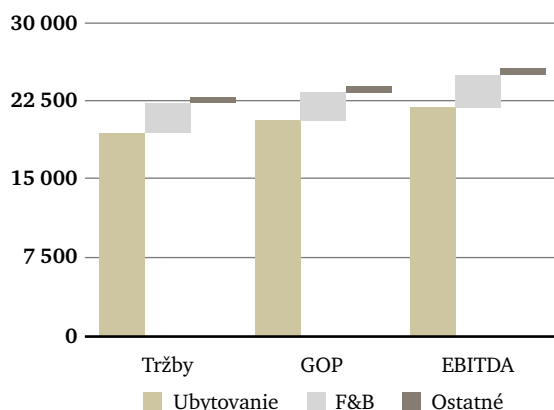
Hotel, ktorý vzhľadom na výšku vlastneného podielu (45%) nevstupuje do konsolidácie skupinových tržieb z hotelovej činnosti ani prevádzkových nákladov vlni opäť zaznamenal stabilné rasty hlavných prevádzkových výsledkov. Tržby hotela najmä vďaka vyššej obsadenosti medziročne v lokálnej mene stúpili o necelých 5% na 24,9 mil. GBP (+3% na 28,1 mil. EUR).

Nárast RevPAR sa odrazil aj na raste tržieb z ubytovania (+5% na 22 mil. GBP alebo +4% na 24,9 mil. EUR). Vďaka novej, celodenne otvorenej, reštaurácii v hoteli zároveň narástli aj tržby z F&B (+4% na 2,5 mil. GBP alebo +3% na 2,8 mil. EUR). Tržby z ubytovania tvorili v roku 2018 opäť až 88% všetkých výnosov.

**Hlavné prevádzkové výsledky
2016 — 2018 (v tis. GBP)**



**Rozdelenie tržieb za obdobie 12 mesiacov
2016 — 2018 (v tis. GBP)**



Vyššie tržby, 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 14,1 mil. GBP (+6% na 15,9 mil. EUR). EBITDA narástla o 9,5% na 11,2 mil. GBP (+9% na 12,6 mil. EUR). EBITDA marža dosiahla 45% a v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa zlepšila o dva percentuálne body.



4.4 Investičné projekty

V priebehu posledných rokov manažment priebežne intenzívne pracuje na vyhľadávaní nových akvizíčných cieľov a realizovaní investičných príležitostí. Okrem akvizícií manažment zároveň priebežne pracuje na projektoch, ktorými zhodnocuje aktíva vo svojom vlastníctve.

Počas roka 2018 manažment začal pripravovať projekt renovácie a rebrandingu (zmeny značky) DoubleTree by Hilton Hotel London Westminster na Curio by Hilton London Westminster. Hlavná renovácia je naplánovaná od konca roka 2019 do polovice roka 2020 počas plnej prevádzky hotela. Investícia v celkovej hodnote 24 miliónov GBP bude čiastočne financovaná prostredníctvom úveru a čiastočne z prevádzkových peňažných tokov.

Skupina taktiež pripravuje plány na druhú fázu renovácie izieb v hoteli Baltshug Kempinski Moskva. Začiatok projektu je naplánovaný na koniec roka 2019. Plánovaný rozpočet bude do výšky 15 miliónov EUR.

4.5 Výhľad a priority pre rok 2018

Vzhľadom na vývoj tržieb od začiatku tohto roka a počty rezervácií v jednotlivých hoteloch manažment predpokladá, že vývoj výnosov a ziskovosti bude kopírovať vlnajšie trendy na všetkých trhoch, kde Skupina pôsobí, okrem moskovského trhu, ktorý bol v uplynulom roku jednorazovo ovplyvnený konaním majstrovstiev sveta vo futbale. Manažment zároveň ďalej systematicky pracuje na využívaní synergických efektov plynúcich z manažovania hotelov na bratislavskom trhu s priamym efektom na úsporu nákladov Skupiny.

V roku 2019 bude manažment 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.

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 uspokojia aj tú najnáročnejšiu klientelu na celom svete.

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

Westmont Hospitality Group je jednou z najväčších spoločností na svete, ktoré pôsobia v oblasti hotelierstva a hotelového manažmentu. Počas svojej histórie mala táto skupina vlastnícke podiely alebo sa priamo podieľala na manažovaní viac ako 1 100 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 agregované finančné výsledky zohľadňujú aj vplyv ukončených operácií Skupiny v súvislosti s pripravovaným odpredajom pražského hotela Intercontinental, ktorý Skupina predala v januári 2019. Finančné výsledky za rok 2017 sú prepracované a zohľadňujú zmenu stratégie ohľadom predaja moskovského hotela Baltschug Kempinski.

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 kolónke „zisk/strata so spoločne ovládaných investícií.“

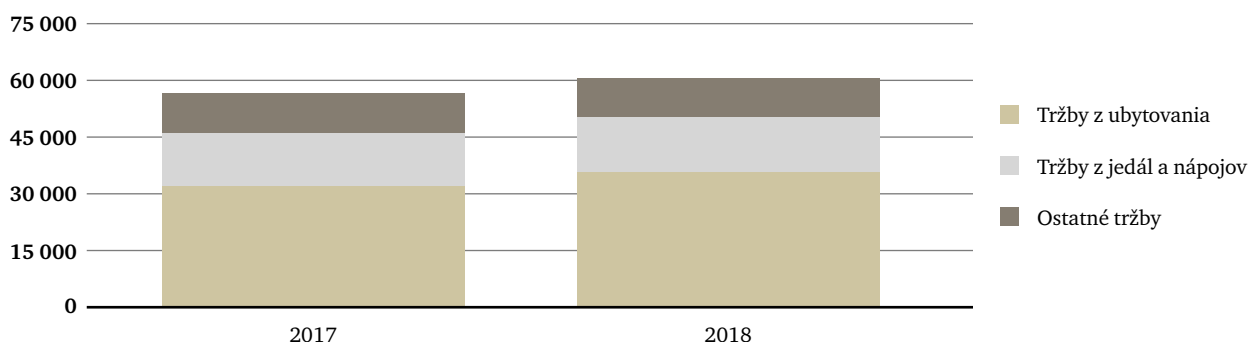
Hlavné finančné výsledky Skupiny

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (ukončené a neukončené činnosti)	2018 (12M)	2017 (12M)	2018 (12M)	2017 (12M)
v tisícoch EUR	neukončené činnosti	neukončené činnosti (prepracované)	ukončené a neukončené činnosti spolu	ukončené a neukončené činnosti spolu
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	32 679	27 492	60 759	55 890
Ostatné prevádzkové výnosy	430	517	430	518
Výnosy celkom	33 109	28 009	61 189	56 408
Spotreba materiálu a tovarov	-3 859	-3 991	-6 055	-6 214
Nakupované služby	-3 810	-3 244	-7 047	-5 994
Osobné náklady	-10 026	-10 109	-15 313	-15 496
Ostatné prevádzkové náklady	-4 128	-5 149	-10 060	-11 220
Zisk / (strata) z predaja majetku	4	66	40	67
Ostatné finančné výnosy / (náklady), netto	-	-	-525	-145
Prevádzkový zisk / strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	11 290	5 582	22 229	17 406
	34%	20%	36%	31%
Kurzové zisky/straty nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-7 696	1 868	-7 744	1 665
Zisk / (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	21	-740	21	-740
Ostatné výnosy / (náklady) nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-511	-518	-511	-692
EBITDA	3 104	6 192	13 995	17 639
	9%	22%	23%	31%
Odpis a amortizácia	-5 019	-5 519	-8 136	-8 585
Zisk / (strata) z precenenia majetku	-	2 722	26	2 722
Tvorba a zrušenie opravných položiek	-29	45	-29	34
Zisk / (strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	1 944	3 440	5 856	11 810
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	-11 889	-14 945	-14 201	-14 945
Zisk / (strata) pred zdanením	13 833	11 505	8 345	-3 135
Daň z príjmu	-3 229	-2 132	-3 892	-2 975
Čistý zisk / (strata) za účtovné obdobie	-17 062	-13 637	-12 237	-6 111

Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Konsolidované tržby Skupiny z hotelových služieb z agregovaných ukončených a neukončených činností sa v roku 2018 najmä vďaka rastu tržieb moskovského hotela Baltschug Kempinski medziročne zvýšili o takmer 9% na 60,8 mil. EUR. Celkové prevádzkové výnosy Skupiny medziročne narástli o 8% na 61,2 mil. EUR.

Prehľad agregovaných tržieb Skupiny podľa typu (v tis. EUR)



Konsolidované výnosy boli na úrovni 33,1 mil. EUR, o 18% vyššie v porovnaní s rokom 2017.

Tržby Skupiny z ubytovania z agregovaných ukončených aj neukončených činností sa medziročne zvýšili o takmer 15% na 36,1 mil. EUR najmä vplyvom nárastu ADR v moskovskom hoteli Baltschug Kempinski v súvislosti s Majstrovstvami sveta vo futbale. Tržby z jedál a nápojov (F&B) boli vo výške 14,5 mil. EUR v porovnaní s vlaňajškom vyššie o 1% a ostatné výnosy (prenájmy, parkovanie, práčovňa a iné) takisto medziročne narástli o približne 1% na 1,1 mil. EUR.

Tržby Skupiny z ubytovania vlni predstavovali viac ako 59% všetkých tržieb z ukončených a neukončených činností, čo je medziročný nárast o 3 percentuálne body. Najvýznamnejší vplyv na tento trend mal viac ako 50% nárast tržieb z ubytovania v moskovskom hoteli. Tržby z F&B sa na celkových tržbách Skupiny podieľali takmer 24% a ostatné výnosy tvorili necelých 17%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA) z agregovaných 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 28% na viac ako 22,2 mil. EUR. Tento nárast možno pripísať hlavne rastu prevádzkového zisku moskovského hotela. EBITDA marža Skupiny z hotelovej činnosti dosiahla 36%, čo v porovnaní s predchádzajúcim rokom predstavuje nárast o 5 percentuálnych bodov.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z agregovaných ukončených a neukončených činností – EBITDA – vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov sa znížil o 21% na 14,0 mil. EUR, a to hlavne ako dôsledok kurzových strát nesúvisiacich s činnosťou hotelov v súvislosti s vývojom výmenného kurzu ruského rubľa.

Konsolidovaná EBITDA Skupiny z neukončených operácií sa medziročne znížila o 50% na 3,1 mil. EUR, a to hlavne kvôli spomínaným kurzovým stratám. EBITDA Skupiny z neukončených operácií súvisiaca výlučne s činnosťou hotelov sa zvýšila o 102% na 11,3 mil. EUR a dosiahla maržu 34%.

Skupina za rok 2018 vykázala stratu z neukončených operácií vo výške 17,1 mil. EUR (-25%). Ovplynili ju odpisy vo výške -5,0 mil. EUR, úrokové náklady -15,5 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek 3,6 mil. EUR. S vplyvom čistého zisku ukončených činností vo výške 4,8 mil. EUR Skupiny vykázala stratu za obdobie na úrovni 12,2 mil. EUR. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia najmä vďaka zmene reálnej hodnoty dlhodobého majetku dosiahol výšku 62,6 mil. EUR.

Individuálny výsledok hospodárenia po zdanení Best Hotel Properties a.s., materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2018 dosiahol výšku -1 176 tis. 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.

Likvidita a finančná pozícia Skupiny

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (auditovaná) v tisícoch EUR	31.12.2018	31.12.2017 prepracované
Dlhodobý majetok	176 854	365 818
z toho budovy, pozemky a zariadenie	124 766	310 877
poskytnuté pôžičky a úvery	30 309	30 558
Krátkodobý majetok	320 129	59 706
z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	33 176	19 854
z toho poskytnuté úvery	22 929	34 750
z toho majetok určený na predaj	260 909	0
AKTÍVA CELKOM	496 983	425 524
VLASTNÉ IMANIE	117 897	68 001
z toho základné imanie	35 025	35 025
Dlhodobé záväzky	241 223	210 767
z toho prijaté pôžičky a úvery	225 360	168 885
Krátkodobé záväzky	137 863	146 756
z toho prijaté pôžičky a úvery	4 346	135 019
z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	128 687	0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	496 983	425 524

Počas dvanástich mesiacov končiacich 31.12.2018 výška krátkodobých likvidných prostriedkov narástla o 3% na 56,1 mil. EUR. Peňažné prostriedky, ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 33,2 mil. EUR. Krátkodobé poskytnuté pôžičky (najmä vo forme zmeniek pre J&T Private Equity) dosiahli úroveň 22,9 mil. EUR.

Aktíva

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 497,0 mil. EUR, z čoho dlhodobý majetok predstavoval 176,9 mil. EUR. Pokles hodnoty dlhodobého majetku oproti poslednému vykazovanému obdobiu bol spôsobený najmä preklasifikovaním aktív súvisiacich s hotelom Intercontinental Praha na aktíva držané za účelom predaja, ktoré sú vykázané ako krátkodobý majetok. Pre viac informácií viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Prijaté úvery a pôžičky

Celková hodnota prijatých úverov Skupiny k 31.12.2018 bola vo výške 229,7 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 24%. Táto zmena je spôsobená najmä preklasifikovaním úverov súvisiacich s hotelom Intercontinental Praha medzi finančné záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja. Z celkového objemu všetkých prijatých úverov v roku 2018 boli len 2% (4,3 mil. EUR) so splatnosťou do jedného roka. Pre viac informácií ohľadom prijatých úverov viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Celkové záväzky Skupiny k 31.12.2018 dosiahli 379,1 mil. EUR, čo predstavuje 6% nárast v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Vlastné imanie Skupiny k 31.12.2018 bolo vo výške 117,9 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 a Baltschug Kempinski Moskva) z 83,1 mil. na 147,5 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. Nekontrolné podiely vlastného imania k 31.12.2018 predstavovali 22,9 mil. EUR. Pre viac informácií ohľadom záväzkov a vlastného imania Skupiny viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Peňažné toky Skupiny

Peňažné toky Skupiny získané z prevádzkovej činnosti za rok 2018 dosiahli úroveň 15,4 mil. EUR (2017: 16,2 mil. EUR). Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni 2,6 mil. EUR (2017: -27,7 mil. EUR) a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku 4,0 mil. EUR (2017: 18,9 mil. EUR). Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2018 dosiahla úroveň 39,8 mil. EUR (2017: 19,9 mil. EUR).

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

S účinnosťou po 31. 12. 2018 do dňa vydania tejto Ročnej finančnej správy nastali tieto významné skutočnosti s vplyvom na účtovnú závierku nasledujúceho účtovného obdobia:

Dňa 31. januára 2019 Skupina predala spoločnosť WIC Prague s.r.o., prostredníctvom ktorej vlastnila hotel Intercontinental Praha. Hodnota transakcie bola 222 mil. EUR.

Dňa 19. februára 2019 Skupina plne splatila syndikovaný úver v objeme 65 mil. EUR, ktorý jej poskytli spoločnosti J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s.

Dňa 26. februára 2019 Skupina splatila časť úveru v hodnote 20 mil EUR, ktorý jej poskytla spoločnosť J&T Mezzanine, a.s.







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 príprave pracovať, aby uvedený princíp mohol byť naplnený.

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

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

V.E.1. Dozorná rada by mala pozostávať aj z nezávislých členov, aby mohla kontrolu manažmentu vykonávať efektívne. Predseda dozornej rady by mal byť vždy nezávislý: Spoločnosť spĺňa, 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.



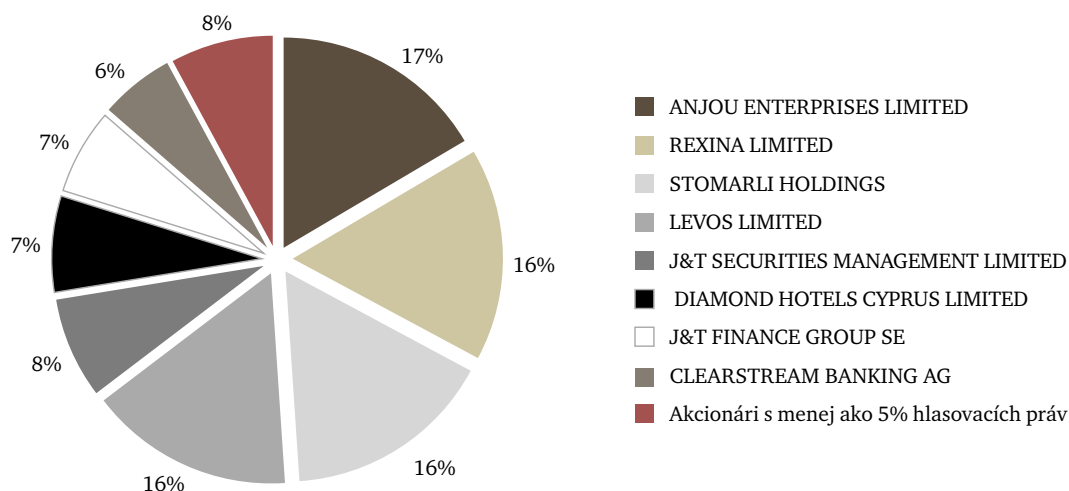
6.2 Akcionárska štruktúra

Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31. 12. 2018 nasledovná:

**Porovnanie zloženia akcionárskej štruktúry BHP k 31.12.2018
(podľa % podielu na hlasovacích právach)**

ANJOU ENTERPRISES LIMITED	16,51
REXINA LIMITED	16,33
STOMARLI HOLDINGS	16,10
LEVOS LIMITED	15,72
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	7,78
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	7,39
J&T FINANCE GROUP SE	6,57
CLEARSTREAM BANKING AG	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	7,90
Spolu	100,00

**Akcionárska štruktúra BHP k 31.12.2018
(podľa podielu na hlasovacích právach)**



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

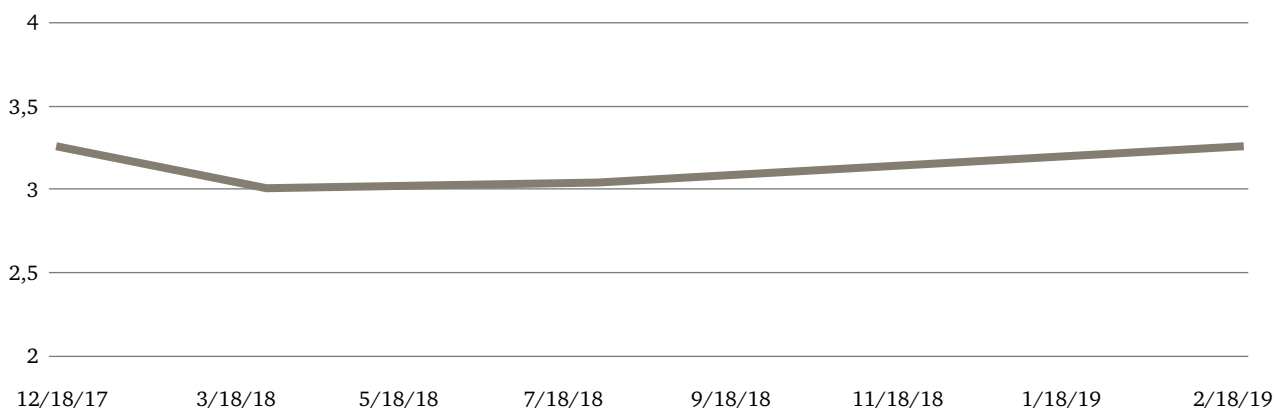
6.3 Informácie o základnom imaní

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 2018 (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 6.8 Ročnej správy). 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 kapitole 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 6.6 Ročnej správy. 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 kľúčových 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 konkrétneho 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 konkrétneho 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 konkrétneho 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 2018 sa konalo jedno zasadnutie valného zhromaždenia Spoločnosti, a to Riadne valné zhromaždenie (22. júna 2018).

Riadne valné zhromaždenie z 22. 6. 2018 na svojom zasadnutí prerokovalo a schválilo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a výročnú správu za rok 2017, zároveň prerokovalo správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2017, prijalo rozhodnutie o zaúčtovaní zisku materskej účtovnej jednotky za rok 2017 vo výške 5 041 029,00 EUR, a to tak, že:

- zisk materskej účtovnej jednotky vo výške 5 041 029,00 EUR nebude rozdelený 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 2017. Za externého audítora na overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2018 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.

Člen predstavenstva, Ing. Rudolf Križan informoval Valné zhromaždenie o akvizíciách, investíciách a zámeroch podnikateľskej činnosti na rok 2018.

Člen predstavenstva, Michal Zuber, MBA, informoval Valné zhromaždenie o výsledkoch podnikateľskej činnosti, stave majetku a finančnom hospodárení spoločnosti v roku 2017. Riadne Valné zhromaždenie tiež prijalo návrh predstavenstva, aby Spoločnosť použila na fungovanie Akcionárskeho klubu prostriedky vo výške 50 tisíc eur a v prípade potreby aj nad schválený rámec.

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 2018 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 2018 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti a realizáciou akvizície 15,5% podielu v moskovskom hoteli Baltshug Kempinski. Predstavenstvo zároveň viedlo rokovania so záujemcami o kúpu hotela Intercontinental Praha, ktorý v januári 2019 Skupina predala. Predstavenstvo taktiež pracovalo na vyhľadávaní nových akvizičných cieľov v zmysle investičnej politiky Spoločnosti.

Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2017 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2017. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo rozhodnutie o zaúčtovaní zisku za rok 2017 vo výške 5 041 029,00 EUR, a to tak, že:

- celá časť zisku vo výške 5 041 029,00 EUR nebude rozdelená a prevedie sa na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

V súvislosti s Riadnym valným zhromaždením konanými dňa 22. 6. 2018 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí valného zhromaždenia.

K 31.12.2018 malo predstavenstvo troch členov v nasledovnom zložení:

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

V priebehu roka 2018 sa Michal Zuber, MBA stal náhradným členom predstavenstva.

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 2018 sa konali štyri zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. Dozorná rada prijala stanovisko k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2017. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2018, ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k týkajúcich sa investícií a rokovanií o predaji hotela Intercontinental v Prahe.

K 31. 12. 2018 mala dozorná rada troch členov:

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

V priebehu roka 2018 nenastali žiadne zmeny v zložení dozornej rady Spoločnosti.

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. K 31. 12. 2018 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 2018

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2018 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia vo výške 62,6 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je strata vo výške 1 176 624 EUR. Na základe dosiahnutého výsledku hospodárenia navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti nasledovné:

- Prevod na účet sociálneho fondu 0
- Prevod na nerozdelenú stratu minulých rokov 1 176 624 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 2018 v priemere 654 zamestnancov (2017: 699). Priemerný prepočítaný počet zamestnancov materskej spoločnosti Best Hotel Properties a.s. bol v priebehu roka 2018 216 (2017: 200). 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. Vnútrošnú 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 činností Spoločnosti a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Pre viac informácií, pozri konsolidovanú účtovnú závierku.

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

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

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

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva Spoločnosti a Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva 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. 2018



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 2018
zostavená podľa medzinárodných štandardov
finančného výkazníctva („IFRS“) v znení prijatom EÚ
a výročná správa za rok 2018

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31.decembra 2018
zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva
(„IFRS“) v znení prijatom EÚ

Výročná správa za rok 2018

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu konsolidovanej 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 2018, 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 2018, 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 audítorských 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 audítorské 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 2018: 124 823 tisíc EUR.

Účtovná hodnota Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku zahrnutá v Skupine majetku držanej za účelom predaja k 31. decembru 2018: 251 588 tisíc EUR.

Fond z precenenia k 31. decembru 2018: 147 462 tisíc EUR.

Zisk z precenenia majetku k 31. decembru 2018: 0 EUR.

Zníženie hodnoty majetku (impairment) k 31. decembru 2018: 0 EUR.

Vid' body 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 a 2.19 (Významné účtovné zásady), bod 3.3 (Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov) a body 15, 16 a 26 (Budovy, pozemky a zariadenie, Goodwill a nehmotný majetok a Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja) konsolidovanej účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:**Naša reakcia:**

Celková účtovná hodnota Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku spolu s hodnotou Budov, pozemkov a zariadení, Goodwillu a nehmotného majetku vykázaných v Skupine majetku držanej za účelom predaja k 31. decembru 2018 bola vo výške 376 411 tisíc EUR, čo predstavuje 76% z celkového majetku Skupiny.

Najvýznamnejšiu časť majetku Skupiny tvoria pozemky, budovy a zariadenia hotelov, pričom k 31. decembru 2018 predstavovala ich zostatková hodnota 361 591 tisíc EUR.

Ako nehmotný majetok Skupina vykazuje goodwill a ostatný nehmotný majetok, pričom jeho najvýznamnejšiu časť tvorí goodwill, ktorého hodnota k 31. decembru 2018 predstavuje 14 735 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 buď na plánovanej predajnej cene zníženej o náklady na predaj alebo 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.

Naše auditorské 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 nezrovnalostí vyžiadanie vysvetlenia od manažmentu;

Tieto zásadné účtovné odhady, úsudky a predpoklady sú vo svojej podstate komplexné a nemusia byť konzistentné s budúcimi skutočnými výsledkami. 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.

- 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 auditorských 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 auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej 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 2018 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 13. decembra 2018 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 22. júna 2018. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 10 rokov.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

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



Neaudítorské služby

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

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

30. apríl 2019

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská 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 2018
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 2018
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva ("IFRS")
v znení prijatom EÚ

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

za rok končiaci sa 31. decembra 2018

v tis. EUR

		Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017 Prepracované**
	Bod		
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb		32 679	27 492
Ostatné prevádzkové výnosy		430	517
Výnosy celkom	7	33 109	28 009
Spotreba materiálu a tovarov	8	-3 859	-3 991
Nakupované služby	9	-3 810	-3 244
Osobné náklady	10	-10 026	-10 109
Ostatné prevádzkové náklady	11	-4 128	-5 149
Zisk z predaja dlhodobého majetku		4	66
Kurzové zisky/(straty), netto	12	-7 696	1 868
Náklady na poplatky a provízie		-511	-518
Zisk/(strata) zo spoločne ovládaných spoločností	17	21	-740
Zisk pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou –EBITDA*		3 104	6 192
Odpis a amortizácia	15, 16	-5 019	-5 519
Zisk z precenenia majetku		-	2 722
Tvorba a rozpustenie opravných položiek		-29	45
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou – EBIT		-1 944	3 440
Úrokové náklady	13	-15 455	-18 398
Úrokové výnosy	13	3 566	3 453
Strata pred zdanením		-13 833	-11 505
Daň z príjmov	14	-3 229	-2 132
Čistá strata za účtovné obdobie z neukončených činností		-17 062	-13 637
Čistý zisk za účtovné obdobie z ukončených činností	6	4 825	7 526
STRATA ZA OBDOBIE		-12 237	-6 111
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení:			
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):			
Zmena reálnej hodnoty dlhodobého majetku		71 703	42 230
z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti		12 820	-
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):			
Zmena fondu z prepočtu cudzích mien		3 180	3 946
z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti		-208	-450
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení		74 883	46 176
CELKOVÝ SÚHRNNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		62 646	40 065
Zisk/(strata) pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		-14 233	-7 580
– ukončené činnosti		4 526	7 512
– neukončené činnosti		-18 759	-15 092
- nekontrolujúce podiely		1 996	1 469
– ukončené činnosti		299	14
– neukončené činnosti		1 697	1 455
		-12 237	-6 111

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2018

v tis. EUR

		Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
	Bod		Prepracované**
Súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		58 048	35 980
- nekontrolujúce podiely		4 598	4 085
		62 646	40 065
Strata na akciu (v EUR) – základná a zriadená	25		
– základná a zriadená		-0,406	-0,216
– základná a zriadená za neukončené činnosti		-0,536	-0,431

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

*** pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie*

Prehľad výsledku hospodárenia podľa jednotlivých segmentov je uvedený v bode 4. Informácie o segmentoch.
 Poznámky uvedené na stranách 9 až 69 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII

k 31. decembru 2018

v tis. EUR

	Bod	31. decembra 2018	31. decembra 2017 Prepracované**	1. januára 2017 Prepracované**
MAJETOK				
Budovy, pozemky a zariadenie	15	124 766	310 877	264 490
Goodwill a nehmotný majetok	16	57	14 918	14 145
Investície do spoločne ovládaných spoločností	17	20 816	8 183	-
Poskytnuté pôžičky	21	30 309	30 558	-
Ostatný finančný majetok		-	238	225
Odložená daňová pohľadávka	27	906	1 044	2 039
Dlhodobý majetok celkom		176 854	365 818	280 899
Zásoby	18	633	936	1 065
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	19	1 751	2 646	2 687
Termínované vklady v bankách	20	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	21	22 929	34 750	35 321
Ostatný majetok	22	644	1 197	1 355
Pohľadávky zo splatnej dane		87	323	781
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23	33 176	19 854	12 703
Skupina majetku držaná za účelom predaja	26	260 909	-	-
Krátkodobý majetok celkom		320 129	59 706	53 912
Majetok celkom		496 983	425 524	334 811
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie	24	35 025	35 025	35 025
Nerozdelený zisk/(strata) a rezervný fond		-37 573	-38 569	-31 843
Fond z precenenia		147 462	83 097	45 944
Fond z prepočtu cudzích mien		-49 965	-44 484	-50 037
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		94 949	35 069	-911
Nekontrolujúce podiely	24	22 948	32 932	29 647
Vlastné imanie celkom		117 897	68 001	28 736
ZÁVÄZKY				
Prijaté úvery a pôžičky	29	225 360	168 885	72 823
Odložený daňový záväzok	27	15 863	41 882	33 472
Dlhodobé záväzky celkom		241 223	210 767	106 295
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	28	2 306	3 436	5 481
Prijaté úvery a pôžičky	29	4 346	135 019	189 796
Záväzky zo splatnej dane z príjmu		229	1 981	116
Ostatné záväzky	30	2 295	6 320	4 387
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	26	128 687	-	-
Krátkodobé záväzky celkom		137 863	146 756	199 780
Záväzky celkom		379 086	357 523	306 075
Vlastné imanie a záväzky celkom		496 983	425 524	334 811

** pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

Poznámky uvedené na stranách 9 až 69 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2018

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	Celkom	Nekontrolujúce podieľ	
Zostatok k 1. januáru 2018	35 025	7 005	-45 574	-44 484	83 097	35 069	32 932	68 001
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	-14 233	-	-	-14 233	1 996	-12 237
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	1 450	6 466	64 365	72 281	2 602	74 883
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):								
Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu a	-	-	1 450	-	64 365	65 815	5 888	71 703
transfer kumulovaného zisku z precenenia	-	-	-	-	12 820	12 820	-	12 820
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>								
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):								
Fond z prepočtu cudzích mien	-	-	-	6 466	-	6 466	-3 286	3 180
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-	-	-	-208	-	-208	-	-208
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	-12 783	6 466	64 365	58 048	4 598	62 646
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-750	-750
Zmena vlastničského podielu bez zmeny kontroly	-	-	13 779	-11 947	-	1 832	-13 832	-12 000
Zostatok k 31. decembru 2018	35 025	7 005	-44 578	-49 965	147 462	94 949	22 948	117 897

Poznámky uvedené na stranách 9 až 69 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2018

v tis. EUR

		Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017 Prepracované**
	Bod		
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Strata		-12 237	-6 111
Úpravy týkajúce sa:			
Daň z príjmov	14	3 892	2 975
Odpisy a amortizácia	15,16	8 136	8 585
Zisk z predaja dlhodobého majetku		-40	-67
Zisk z precenenia majetku		-	-2 722
Ostatné nepeňažné náklady - škody a manká		61	163
Tvorba/(rozpustenie) opravných položiek		3	-34
(Zisk)/strata zo spoločne ovládaných spoločností	17	-21	740
Úrokové náklady, netto	13	14 202	14 945
Nerealizované kurzové straty/(zisky), netto		8 651	-2 477
Zmena v pohľadávkach z obchodného styku, ostatných pohľadávkach a ostatnom majetku		-1 007	366
Zmena v zásobách		-163	-43
Zmena v záväzkoch z obchodného styku, ostatných finančných záväzkoch a ostatných záväzkoch		-802	529
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		20 675	16 849
Zaplatená daň z príjmov		-5 281	-648
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti		15 394	16 201
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie budov, vybavenia a zariadenia a nehmotného majetku		-1 062	-706
Čistý peňažný výdaj z obstarania dcérskych spoločností a spoločne ovládaných spoločností	5	-1	-40
Čistý peňažný výdaj z navýšenia účasti bez zmeny kontroly	1	-12 000	-
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		280	249
Poskytnuté pôžičky		-	-34 409
Prijaté splátky pôžičiek		13 741	6 517
Prijaté úroky		1 634	694
Peňažné toky získané z/(použitie v) investičnej činnosti		2 592	-27 695
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Príjmy z úverových zdrojov	29	126 902	52 905
Splátky úverových zdrojov	29	-116 535	-16 354
Zaplatené úroky		-5 569	-6 934
Splátky finančných leasingov		-8	-27
Navýšenie kapitálových fondov v spoločne ovládaných spoločnostiach		-	-9 847
Vyplatené dividendy		-750	-800
Peňažné toky získané z finančnej činnosti		4 040	18 943
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		22 026	7 449
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		19 854	12 703
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky a ekvivalenty		-2 105	-298
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		39 775	19 854

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2018

<i>v tis. EUR</i>		31. decembra 2018	31. decembra 2017
	Bod		Prepracované**
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23	33 176	19 854
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v skupine majetku držanej za účelom predaja	26	6 599	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		39 775	19 854

**** pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie**

Poznámky uvedené na stranách 9 až 69 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

1. Všeobecné informácie
2. Významné účtovné zásady
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady
4. Informácie o segmentoch
5. Efekt prírastkov v dôsledku podnikových kombinácií
6. Ukončené činnosti
7. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy
8. Spotreba materiálu a tovarov
9. Nakupované služby
10. Osobné náklady
11. Ostatné prevádzkové náklady
12. Kurzové zisky/(straty), 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. Termínované vklady v bankách
21. Poskytnuté pôžičky
22. Ostatný majetok
23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty
24. Vlastné imanie
25. Strata na akciu
26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja
27. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka
28. Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky
29. Prijaté úvery a pôžičky
30. Ostatné záväzky
31. Údaje o reálnej hodnote
32. Informácie o riadení rizika
33. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu
34. Spriaznené osoby
35. Podmienený majetok a podmienené záväzky
36. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka
37. Schválenie konsolidovanej účtovnej zvierky

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 do
28. júna 2018), náhradný člen (od 29. júna 2018 do
ďalšieho valného zhromaždenia)

Dozorná rada:

JUDr. Jarmila Jánošová (od 17. decembra 2010)
Eva Clarkson (od 13. októbra 2016)
JUDr. Ing. Beáta Olekšáková (od 6. augusta 2016)

1.1. Akcionári materskej spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2018 a 31. decembru 2017 bola nasledovná:

31. decembra 2018	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
Clearstream Banking	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 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

1.2. Definícia konsolidovanej Skupiny

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2018 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 2018**

	Sídlo	Efektívny podiel v %	Forma kontroly	Metóda konsolidácie
Best Hotel Properties a.s.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko			materská spoločnosť
WITTILY INVESTMENT LIMITED	41 Themistokli Dervi, HAWAII NICOSIA TOWER, 2nd floor, Flat/Office 202, Nicosia, P.C. 1066, Cyprus	100	priama	úplná
INTER BALTSCHUG LLC	Kadashevskaya naberezhnaya 26, Moskva, 115035 Ruská federácia	100	nepriama	úplná
Baltschug, LLC	Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035 Ruská federácia	75	nepriama	úplná
Inter Prague S. à r.l.	46a, Avenue J. F. Kennedy L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
Westbury Investments S. à r.l.	46a, Avenue J. F. Kennedy L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
Goldfield S. à r.l.	46a, Avenue J. F. Kennedy L-1855 Luxembourg	90	nepriama	úplná
WIC Prague s.r.o.	Curieových 43/5, 110 00 Praha 1 Česká republika	90	nepriama	úplná
ZION SPA, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 6 811 02 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
CHERRES a.s.	Jakubská 649/8, 110 00 Praha 1 Česká republika	50	-	vlastného imania
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
Best Hotel Properties Londýn a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	100	priama	úplná
Westminster JV a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	50	-	vlastného imania
CW Investor S.à r.l.	49, boulevard du Prince Henri, L-1724 Luxembourg	45	-	vlastného imania
Carolia Westminster Hotel Limited	Asticus Building, 21 Palmer Street, London, SW1H 0AD Veľká Británia	45	-	vlastného imania
RETNER LIMITED	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 22, 1061, Nicosia, Cyprus	100	priama	úplná
Baltschug, LLC	Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035 Ruská federácia	15,5	nepriama	úplná

Dňa 14. februára 2018 Spoločnosť obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti RETNER LIMITED (pozri bod 5. Efekt prírástkov v dôsledku podnikových kombinácií).

Následne dňa 6. decembra 2018 spoločnosť RETNER LIMITED obstarala 15,5%-ný podiel na spoločnosti Baltschug, LLC. Tým sa Skupina stala 90,5%-ným vlastníkom spoločnosti Baltschug, LLC. Obstarávací cena podielu bola 12 000 tis. EUR. Pre efekt z dokupu pozri konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov.

1. Všeobecné informácie (pokračovanie)

Z dôvodu pripravovaného predaja podielu v spoločnosti WIC Prague s.r.o. je táto spoločnosť k 31. decembru 2018 vykázaná v rámci ukončených činností (pozri bod 6. Ukončené činnosti) a ako skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja (pozri bod 26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja).

V priebehu roka 2018 sa zmenili plány predaja spoločností Baltschug, LLC a INTER BALTSCHUG LLC, ktoré boli k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 prezentované v rámci ukončených činností a ako skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja (pozri bod 6. Ukončené činnosti a bod 26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja). K 31. decembru 2018 sú tieto spoločnosti opätovne vykazované v rámci majetku a záväzkov a nie ako ukončené činnosti a skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja.

Z týchto dôvodov bol, v súlade so štandardom IFRS 5, prepracovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2017 a k 1. januáru 2017 a tiež konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017.

31. decembra 2017	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
Best Hotel Properties Londýn a.s.	100	priama	úplná
Westminster JV a.s.	50	-	vlastného imania
CW Investor S.à r.l.	45	-	vlastného imania
Carolia Westminster Hotel Limited	45	-	vlastného imania

Detailná hierarchia spoločností v Skupine je uvedená v tabuľke za rok 2018.

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. Výhodiská pre zostavenie

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

V konsolidovanom výkaze o súhrnnom výsledku bola použitá štruktúra výkazu s ukazovateľom EBITDA, ktorý je manažmentom Skupiny definovaný ako zisk pred zdanením, úrokmi, amortizáciou a odpismi upravený o ostatné výnosy a náklady, ktoré sú uvedené pod EBITDA. Definícia iných účtovných jednotiek pre tento ukazovateľ môže byť odlišná.

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

Účtovné zásady aplikované Skupinou v tejto účtovej závierke boli konzistentné s účtovnými zásadami v účtovnej závierke k 31. decembru 2017 s výnimkou prvotnej aplikácie novoprijatých Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi) a IFRS 9 Financial Instruments (Finančné nástroje) v tejto účtovnej závierke (pozri bod 2.3). Vzhľadom na metódy prechodu, ktoré si Skupina zvolila pri prvotnej aplikácii týchto štandardov, údaje za porovnateľné obdobie neboli prepracované v súvislosti s prvotnou aplikáciou štandardov IFRS 15 a IFRS 9.

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 a s nimi súvisiaca zmena účtovných zásad

(i) *Počas roka končiaceho sa 31. decembra 2018 nadobudli účinnosť nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, dodatky a interpretácie k štandardom, a boli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované*

Od 1. januára 2018 vstúpili do platnosti dva nové Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi) a IFRS 9 Financial Instruments (Finančné nástroje). V súvislosti s prvotnou aplikáciou uvedených štandardov dochádza k úpravám dotknutých významných účtovných zásad Skupiny.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi)

V máji 2014, IASB vydala štandard IFRS 15, účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 s povoleným skorším prijatím. IFRS 15 definuje princípy pre vykazovanie výnosov a je aplikovaný Skupinou na všetky zmluvy uzatvorené so zákazníkmi. Nový model špecifikuje, že výnosy sa vykazujú vtedy, keď spoločnosť prevedie kontrolu nad tovarom a službami na zákazníka a vo výške, o ktorej očakáva, že bude mať na ňu nárok. Úroky a výnosy z poplatkov, ktoré sú súčasťou finančných nástrojov a lízingov, sú naďalej mimo rozsahu IFRS 15 a sú regulované iným príslušným štandardom (napr. IFRS 9 a IAS 17 Lízing). Štandard taktiež bližšie popisuje podrobný súbor požiadaviek pre zverejnenia, ktoré sa týkajú podstaty, rozsahu a časového hľadiska ako aj neistoty výnosov a tomu prislúchajúcich peňažných tokov so zákazníkmi.

Skupina sa rozhodla aplikovať tento štandard spätne s kumulovaným účinkom prvého uplatnenia tohto štandardu vykázaným k dátumu prvotnej aplikácie k 1. januáru 2018. Prvotná aplikácia štandardu IFRS 15 nemala žiadny vplyv na vykazovanie výnosov Skupiny z dôvodu, že nedošlo k zmene výšky vykazovaných výnosov a nezmenil sa ani okamih a ani priebeh času, v ktorom sa výnosy vykazujú. Zároveň nemala vplyv ani na účtovné zásady Skupiny týkajúce sa výnosov. Aplikácia štandardu mala vplyv na prezentáciu záväzkov v bode 30. Ostatné záväzky a na doplnenie účtovných zásad Skupiny (pozri účtovnú zásadu 2.12 Záväzky zo zmlúv).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

IFRS 9 Financial Instruments (Finančné nástroje)

V júli 2014, IASB vydala finálnu verziu štandardu IFRS 9, 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. Štandard 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.

Skupina aplikuje nový štandard od 1. januára 2018. Prvotná aplikácia štandardu, vrátane nového modelu zníženia hodnoty finančného majetku, nemala významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny a ani na účtovné zásady Skupiny týkajúce sa finančných záväzkov. Podľa IFRS 9 je finančný majetok pri prvotnom vykázaní klasifikovaný ako oceňovaný – v amortizovanej hodnote, v reálnej hodnote cez ostatné časti súhrnného výsledku (angl. FVOCI) a v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (angl. FVTPL), čo je podobné ako v IAS 39, ale kritériá pre klasifikáciu do príslušných kategórií a pre oceňovanie sú významne odlišné. Pre zníženie hodnoty finančného majetku bol model znehodnotenia majetku „vzniknutá strata“ podľa IAS 39 nahradený modelom „očakávaná strata“ (angl. expected credit loss, ECL), ktorý zavádza IFRS 9. Nové účtovné zásady Skupiny reflektujúce vykazovanie a oceňovanie finančného majetku v súlade so štandardom IFRS 9 sú opísané v účtovných zásadách Skupiny (pozri 2.6 Finančné nástroje a 2.9 Zníženie hodnoty (impairment)).

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.

Interpretácia **IFRIC 22 Transakcie v cudzích menách a vopred uhradené protiplnenie** objasňuje, že pri určovaní spotového výmenného kurzu, ktorý sa má používať pri prvotnom vykázaní súvisiaceho majetku, nákladu alebo výnosu (alebo ich časti) pri odúčtovaní nepeňažného majetku alebo nepeňažného záväzku týkajúceho sa zálohovej platby, dátum transakcie je dátum, keď účtovná jednotka pôvodne vykázala nepeňažný majetok alebo nepeňažný záväzok vyplývajúci z preddavku. Ak existuje viacero vopred poskytnutých alebo prijatých platieb, potom musí účtovná jednotka určiť dátum transakcie pre každú vopred prijatú alebo poskytnutú platbu. Spoločnosti môžu uplatňovať interpretáciu retrospektívne. Alternatívne môže účtovná jednotka uplatniť interpretáciu prospektívne na všetky aktíva, náklady a výnosy, ktoré boli pôvodne vykázane počas alebo po: (i) začiatku účtovného obdobia, v ktorom spoločnosť prvýkrát uplatňuje interpretáciu alebo (ii) začiatku predchádzajúceho účtovného obdobia vykazaného 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. Vzhľadom na to, že súčasná prax Skupiny je v súlade s interpretáciou, aplikácia interpretácie IFRIC 22 nemala žiadny vplyv na účtovnú závierku Skupiny.

Doplnenie **IFRS 2 Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions** (vydané 20. júna 2016) upresňuje klasifikáciu a oceňovanie platieb na základe podielov a je účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2018 alebo neskôr. Aplikácia tohto doplnenia nemala žiadny vplyv na účtovnú závierku 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 2018 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:

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 dovoľená, ak spoločnosť aplikuje aj IFRS 15. Nájomca musí aplikovať IFRS 16 použitím buď plného retrospektívneho prístupu alebo modifikovaného retrospektívneho prístupu. IFRS 16 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 (angl. right of use) a záväzok z lízingu. Právo používania sa odpisuje a záväzok sa úročí. Toto bude mať za následok vyššie náklady u väčšiny lízingov hneď na začiatku, aj keď nájomca platí konštantné ročné nájomné.

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

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

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

Na základe posúdenia manažment Skupiny neočakáva významný vplyv nového štandardu IFRS 16 na účtovnú závierku Skupiny.

Interpretácia **IFRIC 23 Neistota v oblasti spracovania daní z príjmov** objasňuje účtovanie o daňových úpravách dane z príjmov, ktoré ešte musia byť akceptované daňovými orgánmi, pričom sa zameriava aj na zvýšenie transparentnosti. Podľa IFRIC 23 je kľúčovým testom, či je pravdepodobné, že daňový úrad bude akceptovať vybrané daňové postupy účtovnej jednotky. Ak je pravdepodobné, že daňový úrad bude akceptovať neistú daňovú úpravu, potom sú daňové sumy zaznamenané v účtovnej závierke v súlade s daňovým priznaním bez akejkoľvek neistoty, ktorá by sa odrazila v ocenení daní z príjmov a odložených daní.

V opačnom prípade sa zdaniteľný príjem (alebo daňová strata), základ dane a nevyužitá daňová strata určia spôsobom, ktorý lepšie predpovedá rozlíšenie neistoty, buď s použitím jednej najpravdepodobnejšej sumy alebo očakávanej hodnoty (suma hodnôt vážených pravdepodobnosťou). Účtovná jednotka musí predpokladať, že daňový úrad túto daňovú pozíciu preskúma a bude mať úplné vedomosti o všetkých relevantných informáciách.

Napriek tomu, že Skupina vykonáva činnosti v multi-daňovom prostredí, jej daňové postupy sú relatívne jednoduché, a preto manažment Skupiny neočakáva, že uplatňovanie IFRIC 23 významne ovplyvní účtovnú závierku Skupiny.

Doplnenie **IFRS 9 Finančné nástroje: Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou**, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr. Doplnenie rieši klasifikáciu finančného majetku s predčasným splatením a vyjasňuje účtovanie finančných záväzkov po modifikácii.

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.

2.4. 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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

ovládania spoločností. V prípade, že podiel Skupiny na stratách spoločne ovládanej spoločnosti prekročí hodnotu investície v spoločne ovládanej spoločnosti, vykáže sa nulová hodnota investície a Skupina nepokračuje vo vykazovaní podielu na stratách v spoločne ovládanej spoločnosti.

(iii) *Nekontrolujúce podiely*

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

(iv) *Strata kontroly*

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

(v) *Transakcie eliminované pri konsolidácii*

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

(vi) *Metóda akvizície*

Pri účtovaní o nákupe 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 prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolujúceho podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovaného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť po prehodnotení (záporný goodwill) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

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

(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 nezdanené pri zdroji a Skupina predpokladá, že tieto fondy budú použité ako zdroj samofinancovania každej konsolidovanej dcérskej spoločnosti.

(viii) *Zjednotenie účtovných metód*

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

(ix) *Rozsah konsolidácie*

Do konsolidácie k 31. decembru 2018 bolo zahrnutých 16 spoločností (2017: 15 spoločností). Všetky konsolidované spoločnosti zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2018. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 1.3 podľa vlastnickej 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. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.5. Cudzia mena

(i) *Transakcie v cudzej mene*

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

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 Centrálnkej 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.

2.6. Finančné nástroje

(i) *Klasifikácia*

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná po 1. januári 2018

Skupina klasifikuje finančný majetok ako následne oceňovaný v amortizovanej hodnote, reálnou hodnotou cez ostatné súčasti komplexného výsledku alebo reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia na základe oboch týchto aspektov:

- obchodného modelu Skupiny na riadenie finančného majetku a
- zmluvných charakteristík daného finančného majetku v oblasti peňažných tokov.

Finančný majetok – Posúdenie obchodného modelu

Skupina posudzuje ciele obchodného modelu, v rámci ktorého sa príslušný finančný majetok nachádza. Posudzované informácie zahŕňajú:

- a) stanovené postupy a ciele pre daný finančný majetok a realizáciu týchto postupov v praxi. Toto zahŕňa posúdenie, či stratégia manažmentu sa zameriava na dosahovanie zmluvných úrokových výnosov, udržiavanie príslušného úrokového profilu, zosúladienie durácie finančného majetku s príslušnými záväzkami alebo očakávanými peňažnými výdajmi alebo realizáciu peňažných tokov cez predaj príslušného finančného majetku;
- b) ako je výkonnosť finančného majetku posudzovaná a reportovaná manažmentu skupiny;
- c) riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančného majetku držaného v rámci tohto obchodného modelu);
- d) ako sú manažéri odmeňovaní – napr. či je odmeňovanie naviazané na reálnu hodnotu spravovaného majetku alebo splatených zmluvných peňažných tokov; a
- e) frekvenciu, množstvo a čas predaja finančného majetku v minulých obdobiach, dôvody týchto predajov a očakávania o budúcich predajných aktivitách.

Finančný majetok – Posúdenie či zmluvné peňažné toky predstavujú výhradne platby istiny a úrokov

Na účely tohto posúdenia, istina je zadefinovaná ako reálna hodnota finančného majetku pri prvotnom vykázaní. Úrok je zadefinovaný ako protihodnota za časovú hodnotu peňazí a za úverové riziko spojené s nesplatenou hodnotou istiny počas príslušnej doby a za ostatné základné riziká a náklady spojené s vypožičaním (napr. riziko likvidity a administratívne náklady), rovnako ako aj ziskovú prirážku.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Pri posudzovaní či zmluvné peňažné toky predstavujú výhradne platby istiny a úrokov, Skupina zvažuje zmluvné podmienky finančného majetku. Toto zahŕňa zváženie, či finančný majetok obsahuje zmluvnú podmienku, ktorá môže zmeniť čas alebo hodnotu zmluvných peňažných tokov, tak žeby nebola táto podmienka splnená. Pri tomto posudzovaní Skupina zvažuje nasledovné:

- a) podmienené udalosti, ktoré by mali za následok zmenu hodnoty alebo času peňažných tokov;
- b) podmienky, ktoré môžu upraviť zmluvnú úrokovú sadzu zahŕňajúc variabilné aspekty, ktoré ju ovplyvňujú;
- c) preddavky a podmienky predĺženia; a
- d) podmienky, ktoré limitujú práva Skupiny na peňažné toky z príslušného majetku (napr. bez možnosti regresu).

Finančný majetok v amortizovanej hodnote

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

- a) finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého zámerom je držať finančný majetok s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky, a
- b) zmluvné podmienky finančného majetku vedú v stanovených dátumoch k peňažným tokom, ktoré predstavujú výhradne platby istiny a úrokov z nesplatenej sumy istiny.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny je tento majetok vykázaný ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, poskytnuté pôžičky a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

Finančný majetok v reálnej hodnote cez ostatné časti súhrnného výsledku

Finančný majetok sa oceňuje reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku, ak sú splnené obe tieto podmienky:

- a) finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého zámer sa dosiahne tak inkasom zmluvných peňažných tokov, ako aj predajom finančného majetku, a
- b) zmluvné podmienky finančného majetku vedú v stanovených dátumoch k peňažným tokom, ktoré predstavujú výhradne platby istiny a úrokov z nesplatennej sumy istiny.

Pre investície do nástrojov vlastného imania (majetkové cenné papiere), ktoré nie sú držané za účelom obchodovania a ktoré by sa inak oceňovali reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia, Skupina využila pri ich prvotnom vykázaní možnosť neodvolateľne sa rozhodnúť, že následné zmeny reálnej hodnoty (vrátane kurzových ziskov a strát) bude prezentovať v ostatných častiach komplexného výsledku.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny je tento majetok vykázaný ako ostatný finančný majetok.

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná pred 1. januárom 2018

Investície držané do splatnosti boli nederivátový finančný majetok s fixnými alebo stanoviteľnými platbami a fixnou splatnosťou, ktoré mala účtovná jednotka úmysel a schopnosť držať až do splatnosti.

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

Cenné papiere určené na predaj predstavovali nederivátový finančný majetok, ktorý nebol zaradený ako finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia, vklady v bankách a poskytnuté úvery alebo finančný majetok držaný do splatnosti.

Finančné záväzky

Finančné záväzky v amortizovanej hodnote (IFRS 9), resp. ostatné finančné záväzky (IAS 39) sú rôzne finančné záväzky, ktoré nie sú oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia.

(ii) Prvotné vykázanie

Skupina vykazuje finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku (IFRS 9), resp. cenné papiere určené na predaj (IAS 39) v deň realizácie obchodu.

Finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou (IFRS 9), resp. investície držané do splatnosti a úvery a pohľadávky (IAS 39) sú vykázané ku dňu, keď sú Skupinou nadobudnuté.

Finančné záväzky sú prvotne vykázané ku dňu obchodovania.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(iii) Oceňovanie

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná po 1. januári 2018

Finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou je prvotne vykázaný v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní je ocenený vo výške amortizovaných nákladov s použitím metódy efektívnej úrokovej miery a znížený o opravnú položku (ocenenú modelom očakávanej straty z úverov). Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú transakčnou cenou, toto ocenenie sa znižuje o opravné položky (pozri účtovnú zásadu 2.9).

Finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku je pri prvotnom vykázaní ocenený reálnou hodnotou. Následne po prvotnom vykázaní je oceňovaný v reálnej hodnote a zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú vykázané priamo vo vlastnom imaní v rámci ostatných častí súhrnného výsledku.

Pre nástroje vlastného imania (majetkové cenné papiere) oceňované reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku sú aj všetky kurzové zisky a straty vykázané priamo vo vlastnom imaní. Zmeny reálnej hodnoty sa neodúčtujú do výsledku hospodárenia v momente predaja, tak isto ani zisk alebo strata z predaja nie sú účtované do výsledku hospodárenia, ale sú účtované do ostatných častí súhrnného výsledku. V momente predaja môžu byť zisky a straty reklasifikované v rámci vlastného imania a to z fondu z precenenia do nerozdelených ziskov/strát. Do výsledku hospodárenia sa účtujú len dividendy.

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná pred 1. januárom 2018

Cenné papiere určené na predaj boli pri prvotnom vykázaní ocenené reálnou hodnotou, toto ocenenie sa zvyšovalo aj o náklady súvisiace s obstaraním alebo vydaním. Následne po prvotnom vykázaní boli oceňované v reálnej hodnote a zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty boli vykázané priamo vo vlastnom imaní. Zmena reálnej hodnoty cenných papierov určených na predaj bola odúčtovaná z vlastného imania do výsledku hospodárenia v momente predaja.

Investície držané do splatnosti boli prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa investície držané do splatnosti oceňovali v amortizovaných nákladoch, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery, znížené o opravnú položku (pozri účtovnú zásadu 2.9).

Úvery a pohľadávky: Poskytnuté pôžičky boli prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní boli ocenené vo výške amortizovaných nákladov s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa pri ich vzniku oceňovali menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižovalo o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.9).

Finančné záväzky

Ostatné finančné záväzky (IAS 39), resp. finančné záväzky v amortizovanej hodnote (IFRS 9): 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. Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou.

(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 trhová hodnota, reálna hodnota nástroja je odhadnutá manažmentom s použitím techník oceňovacích modelov alebo diskontovania budúcich peňažných tokov.

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Skupina stanovuje reálnu hodnotu použitím nasledovnej hierarchie:

- Úroveň 1:** Kótovaná trhová cena (neupravená) na aktívnom trhu pre identický nástroj.
- Úroveň 2:** Oceňovacie techniky založené na 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.

(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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Zníženie hodnoty (impairment)

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná po 1. januári 2018

Skupina vykazuje opravnú položku na očakávané straty (angl. expected credit loss, ECL) pre:

- a) finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou
- b) dlhové cenné papiere oceňované reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku a
- c) zmluvné aktíva

Skupina oceňuje opravné položky v hodnote, ktorá sa rovná očakávaným stratám počas celej doby životnosti (celoživotná ECL), s výnimkou dlhodobých poskytnutých pôžičiek a vkladov v bankách, pri ktorých sa úverové riziko (t.j. riziko zlyhania počas očakávanej životnosti finančného majetku) od prvého vykázania výrazne nezvýšilo. Tieto opravné položky sú oceňované 12-mesačnými ECL.

Opravné položky k pohľadávam z obchodného styku a zmluvným aktívam sa vždy oceňujú v hodnote celoživotných ECL. Pri posudzovaní, či sa úverové riziko finančného majetku od prvého vykázania významne zvýšilo a pri odhadovaní ECL, Skupina využíva primerané a podložené informácie, ktoré sú relevantné a dostupné bez zbytočných nákladov alebo úsilia. Zahŕňa to kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy, založené na historických skúsenostiach Skupiny a informovanom úverovom hodnotení, vrátane informácií o budúcnosti.

Skupina predpokladá, že úverové riziko finančného majetku sa výrazne zvýšilo, ak je viac ako 30 dní po splatnosti.

Skupina považuje finančný majetok za zlyhaný, keď:

- a) je nepravdepodobné, že dlžník zaplatí svoje úverové záväzky voči Skupine v plnom rozsahu, bez toho, aby Skupina využila realizáciu zabezpečenia (ak nejaké existuje); alebo
- b) finančný majetok je viac ako 90 dní po splatnosti.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Celoživotné ECL sú ECL, ktoré vyplývajú zo všetkých možných prípadov platobnej neschopnosti počas očakávanej doby životnosti finančného majetku.

12-mesačné ECL sú ECL, ktoré vyplývajú z možných prípadov platobnej neschopnosti v priebehu 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (alebo kratšieho obdobia, ak očakávaná životnosť finančného majetku je kratšia ako 12 mesiacov).

Maximálna doba zohľadnená pri ECL je maximálna zmluvná doba, počas ktorej je Skupina vystavená úverovému riziku.

Oceňovanie ECL

ECL sú pravdepodobnostne vážený odhad kreditných strát. Kreditné straty sa oceňujú ako súčasná hodnota všetkých peňažných nedostatkov (t.j. Rozdiel medzi peňažnými tokmi splatnými účtovnej jednotke v súlade so zmluvou a peňažnými tokmi, ktoré Skupina očakáva).

ECL sú diskontované efektívnou úrokovou sadzbou finančného majetku.

Finančný majetok so zníženou hodnotou

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Skupina posudzuje, či finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou a dlhové cenné papiere oceňované reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku sú znehodnotené. Finančný majetok je „znehodnotený“, ak nastala jedna alebo viac udalostí, ktoré majú škodlivý vplyv na odhadované budúce peňažné toky finančného majetku.

Pozorovateľné faktory naznačujúce, že finančný majetok je „znehodnotený“ (má zvýšené kreditné riziko):

- a) značné finančné ťažkosti dlžníka alebo emitenta;
- b) porušenie zmluvy, napríklad omeškanie alebo viac ako 90 dní po splatnosti;
- c) reštrukturalizáciu úveru alebo preddavku zo strany Skupiny za podmienok, ktoré by Skupina inak neprijala;
- d) je pravdepodobné, že dlžník vstúpi do konkurzu alebo inej finančnej reorganizácie; alebo
- e) zánik aktívneho trhu s cennými papiermi z dôvodu finančných ťažkostí.

Prezentácia opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

Opravné položky k finančnému majetku oceňovanému v umorovanej hodnote sa odpočítajú od hrubej účtovnej hodnoty majetku.

Pri dlhových cenných papieroch oceňovaných reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku sa opravná položka na straty účtuje do výsledku hospodárenia a vykazuje sa v ostatných častiach súhrnného výsledku.

Opravná položka je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Finančný majetok - účtovná zásada uplatňovaná pred 1. januárom 2018

Účtovná hodnota finančného majetku Skupiny, okrem investícií do spoločne ovládaných spoločností, bola prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavovala účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existoval akýkoľvek takýto indikátor, bola odhadnutá návratná hodnota tohto majetku.

O znížení hodnoty majetku sa účtovalo vždy vtedy, keď účtovná hodnota daného finančného majetku presiahla jeho návratnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty boli vykázané vo výsledku hospodárenia.

Návratná hodnota finančného majetku Skupiny držaného do splatnosti a pohľadávok vykazovaných v amortizovanej hodnote bola 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 nediskontovali.

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Nefinančný majetok

Účtovná hodnota nefinančného majetku Skupiny iného než zásob (pozri účtovnú zásadu 2.8) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.16) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto indikátor, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku.

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie, zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej tento majetok patrí.

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

Návratná hodnota tohto 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.

Zníženie hodnoty vykazané s ohľadom na jednotku generujúcu hotovosť je alokované najskôr ako zníženie účtovnej hodnoty goodwillu priradeného jednotke generujúcej hotovosť (alebo skupine jednotiek) a potom ako zníženie účtovnej hodnoty ostatného majetku v jednotke (skupine jednotiek), a to proporcionálne.

Straty zo zníženia hodnoty vykazané v predchádzajúcich obdobiach sa vyhodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že sa strata znížila alebo prestala existovať.

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

2.10. Budovy, pozemky a zariadenie

(i) Vlastný majetok

Budovy, pozemky a zariadenie jednotlivých hotelov sú vykazané 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 vykazané 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 vykazané vo výsledku hospodárenia, sa odpisy počítajú z pôvodnej sumy a súčasne sa rozpúšťa negatívny rozdiel z precenenia cez položku odpisy.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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

(ii) Leasing

Zmluvy o prenájme majetku, pri ktorých Skupina znáša podstatnú časť rizík a úžitkov vyplývajúcich z vlastníctva tohto majetku, sú klasifikované ako finančný leasing. Prenajatý majetok je vykázaný v hodnote, ktorá je nižšia z nasledujúcich hodnôt: z reálnej hodnoty alebo súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok na začiatku prenájmu, zníženej o oprávky (pozri nižšie) a zohľadňujúcej zníženie hodnoty majetku (pozri účtovnú zásadu 2.9).

(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.

(iv) Odpisy

Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti jednotlivých položiek dlhodobého hmotného majetku. Pozemky sa neodpisujú.

Odhadované životnosti sú nasledovné:

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

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

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

(v) Kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky

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

2.11. 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 vykazuje sa v obstarávacích cenách znížených o oprávky a straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.9).

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 2.9).

Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

(iii) Amortizácia

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

Odhadované životnosti sú nasledovné:

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

2.12. Záväzky zo zmlúv

Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi (angl. contract liabilities) predstavujú povinnosť Skupiny previesť na zákazníka tovar alebo služby, za ktoré Skupina už prijala od zákazníka protihodnotu. Záväzky zo zmlúv sú oceňované vo výške prijatej protihodnoty. Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sú tieto záväzky vykázané v rámci položky ostatné záväzky.

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

Záväzky 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.

Časovo rozlíšené tržby sú vykázané ako záväzky zo zmlúv (pozri účtovnú zásadu 2.12)

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Splatnosť vystavených faktúr je zvyčajne 14 dní. Vopred prijaté zálohy od zákazníkov sú vykázané ako záväzky zo zmlúv (pozri účtovnú zásadu 2.12).

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.).

Pri vykazovaní o zostávajúcich povinnostiach plnenia zmluvy (angl. remaining performance obligations) Skupina uplatňuje praktickú pomôcku, ktorú umožňuje štandard IFRS 15, a nezverejňuje informácie pre zmluvy s pôvodnou predpokladanou platnosťou jeden rok alebo menej.

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 ako aj výnosové úroky 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.

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

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

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

Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do vlastného imania je taktiež zohľadňovaná vo vlastnom imaní a nie vo výsledku hospodárenia.

2.17. Splátky operatívneho a finančného leasingu

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

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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.

Akkoľvek 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 2018 Skupina uskutočnila jednu akvizíciu (pozri bod 1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie a tiež bod 5. Efekt prírastkov v dôsledku podnikových kombinácií), kde výsledkom alokácie kúpnej ceny obstarávanej spoločnosti neboli žiadne úpravy reálnych hodnôt majetku.

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 akvizičné 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.

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 2018 bola 14 735 tis. EUR (2017: 14 844 tis. EUR). Rozdiel v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi bol spôsobený zmenou výmenného kurzu EUR/CZK.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina zhodnotila potenciálne zníženie hodnoty goodwillu tejto CGU. Potenciálne zníženie hodnoty goodwillu bolo určené posúdením návratnej hodnoty CGU po odpočítaní nákladov na predaj, ku ktorej bol goodwill alokovaný (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Hotel InterContinental Praha). Návratná hodnota majetku Hotel Inter-Continental Praha bola stanovená na základe predajnej ceny spoločnosti WIC Prague s.r.o., ktorá tento hotel vlastnila k 31. decembru 2018. Spoločnosť WIC Prague s.r.o bola predaná dňa 31. januára 2019. Hodnota transakcie bola po zohľadnení hodnoty úveru v dcérskej spoločnosti 134 274 tis. EUR.

Návratná hodnota CGU k 31. decembru 2017 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 EBITDA. 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%, 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%.

Pretože účtovná hodnota CGU k 31. decembru 2018 a 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 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.

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.

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 2018 bola 1 264 tis. EUR (2017: 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 od ocenenia hotela na reálnu hodnotu majetku za asistencie spoločnosť HVS London Office. Pri ocenení na reálnu hodnotu v roku 2018 boli použité nasledujúce oceňovacie techniky a parametre: príjmový prístup "Income capitalization approach", diskontná sadzba 8,3% a terminal capitalisation rate 5,5%. Na základe daného ocenenia Skupina neidentifikovala žiadnu stratu zo zníženia hodnoty. Analýza citlivosti je uvedená v bode 3.3.

K 31. decembru 2017, 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

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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 londýnskom 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%, ktorá je vedením Skupiny považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých Skupina podniká. 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. Ani v jednom prípade by nebolo nutné zaúčtovať zníženie hodnoty goodwillu..

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 2018 bolo realizované ocenenie na reálnu hodnotu majetku Hotel InterContinental Praha a DoubleTree by Hilton Hotel London, ktorého výsledkom bolo, v oboch prípadoch, kladné precenenie majetku (pozri tiež bod 3.3).

K 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 neboli pre Hotel Baltschug Kempinski Moskva identifikované indikátory na zníženie hodnoty majetku Skupiny z dôvodu, že Hotel Baltschug Kempinski Moskva dosiahol plánovanú ziskovosť.

K 31. decembru 2018 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 2018:

Grand Hotel River Park Bratislava

V roku 2018 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty tejto CGU. Dôvodom bola nižšia vykázaná EBITDA spoločnosti za sledované obdobie, než manažment predpokladal vo finančnom pláne na rok 2018.

Potenciálne zníženie hodnoty bolo určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Grand hotel River Park Bratislava). Manažment Skupiny vychádzal pri stanovení návratnej hodnoty CGU z porovnateľných transakcií hotelov v priebehu rokov 2015 až 2018 zverejnených externými spoločnosťami HVS London, HVS Hodges Ward Elliott. Pri výbere transakcií boli zohľadnené nasledovné kritéria: zemepisná poloha hotela (štát, mesto), zaradenie hotela do kategórie (počet hviezdíčiek), charakter hotela (vzdialenosť od centra mesta, turistická oblasť), tak aby čo najvernejšie odrážali hodnotu hotela. V prípade hotela Grand Hotel River Park Bratislava boli zvolené nasledovné kritéria: krajiny V4, Rakúsko, Chorvátsko, Bulharsko a Rumunsko; kategória štvor a päťhviezdičkových hotelov; poloha blízko centra mesta. Použitá cena za izbu predstavovala k 31. decembru 2018 199 tis. EUR. Pretože účtovná hodnota CGU k 31. decembru 2018 bola nižšia ako jej návratná hodnota, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Ak by pri výbere porovnateľných transakcií boli eliminované tri transakcie s najvyššou cenou za izbu, zníženie priemernej ceny za izbu by predstavovalo 29 tis. EUR a celkové zníženie hodnoty hotela by predstavovalo 6 699 tis. EUR. Ak by pri výbere porovnateľných transakcií boli eliminované tri transakcie s najnižšou cenou za izbu, zvýšenie priemernej ceny za izbu by predstavovalo 21 tis. EUR a celkové zvýšenie hodnoty hotela by predstavovalo 4 851 tis. EUR. Ani v jednom prípade by nebolo nutné zaúčtovať zníženie hodnoty majetku, a teda ani zníženie výsledku hospodárenia Skupiny.

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 2018 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 Grand Hotel River Park Bratislava a tak v súlade s IAS 16 nebolo potrebné pristúpiť k novému preceneniu majetku na reálnu hodnotu k 31. decembru 2018.

K 31. decembru 2018 bolo realizované ocenenie reálnej hodnoty majetku Hotel Inter-Continental Praha.

Pri ocenení na reálnu hodnotu v roku 2018 boli použité nasledujúce oceňovacie techniky a parametre:

	Hotel InterContinental Praha
Reálna hodnota majetku v tis. EUR k 31. decembru 2018	236 825
Metóda ocenenia	trhový prístup "Market approach" *

** Reálna hodnota majetku Hotel Inter-Continental Praha bola stanovená na základe predajnej ceny spoločnosti WIC Prague s.r.o., ktorá tento hotel vlastní, po alokácii očakávanej protihodnoty na jednotlivé položky majetku a záväzkov spoločnosti WIC Prague s.r.o.. Spoločnosť WIC Prague s.r.o bola predaná dňa 31. januára 2019. Hodnota transakcie bola po zohľadnení hodnoty úveru v dcérskej spoločnosti 134 274 tis. EUR.*

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.

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.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Pri ocenení na reálnu hodnotu v roku 2018 boli použité nasledujúce oceňovacie techniky a parametre:

	DoubleTree by Hilton Hotel London
Reálna hodnota majetku v tis. EUR k 31. decembru 2018	238 121
Metóda ocenenia	príjmový prístup "Income capitalization approach"
Vstupy:	
Hodnota EBITDA pre rok 2019 v tis. EUR	10 184
Terminálna hodnota EBITDA v tis. EUR	19 526
Diskontná sadzba	8,30%
Terminal capitalisation rate	5,50%
Miera dlhodobého rastu	2,00%
<i>v tis. EUR</i>	DoubleTree by Hilton Hotel London
<i>Analýza citlivosti</i>	
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese diskontnej sadzby o 0,5%	11 151
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste diskontnej sadzby o 0,5%	-8 910
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste EBITDA o 1%	1 186
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese EBITDA o 1%	-1 186

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
Metóda ocenenia	príjmový prístup "Income capitalization approach"	príjmový prístup "Income capitalization approach"
Vstupy:		
Hodnota EBITDA pre rok 2018 v tis. EUR	1 995	12 918
Terminálna hodnota EBITDA v tis. EUR	3 754	16 571
Diskontná sadzba	8,50%	9,00%
Terminal capitalisation rate	8,50%	6,80%
Miera dlhodobého rastu	2,00%	2,00%
<i>v tis. EUR</i>	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel InterContinental Praha
<i>Analýza citlivosti</i>		
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese diskontnej sadzby o 0,5%	3 215	5 988
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste diskontnej sadzby o 0,5%	-2 756	-5 721
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri náraste EBITDA o 1%	410	1 789
Efekt na reálnu hodnotu majetku pri poklese EBITDA o 1%	-410	-1 789

4. Informácie o segmentoch

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2018

Reportované segmenty

v tis. EUR	Hotel		Grand Hotel		Hotel Inter-		Skupina		Reportované		Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	Celkom
	Baltshug Kempinski Moskva	River Park Bratislava	Continental Praha	Westminster JV	segmenty celkom									
Tržby z ubytovania	13 625	4 547	17 925	25 108	61 205	-	-5					-25 108	36 092	
Tržby zo stravovania	5 494	2 984	6 070	2 411	16 959	-	-1					-2 411	14 547	
Ostatné hotelové tržby	2 030	2 391	4 092	570	9 083	2 972	-1 365					-570	10 120	
Celkom hotelové tržby externé	21 149	9 240	28 080	28 089	86 558	2 290	-					-28 089	60 759	
Celkom hotelové tržby interné	-	682	7	-	689	682	-1 371					-	-	
Ostatné prevádzkové výnosy	75	100	-	-	175	357	-102					-	430	
Spotreba materiálu a tovarov	-2 214	-1 326	-2 196	-1 699	-7 435	-319	-					1 699	-6 055	
Nakupované služby	-1 582	-1 106	-3 328	-1 362	-7 378	-1 492	461					1 362	-7 047	
Osobné náklady	-5 462	-3 404	-5 287	-3 423	-17 576	-1 160	-					3 423	-15 313	
Ostatné prevádzkové náklady	-1 576	-2 502	-5 942	-8 588	-18 608	-1 051	1 012					8 588	-10 059	
Zisk z predaja majetku	-	4	36	361	401	-	-					-361	40	
Kurzové zisky/(straty), netto	486	-7	-64	59	474	-8 174	15					-59	-7 744	
Náklady na poplatky a provízie	-208	-100	-525	-704	-1 537	-203	-					704	-1 036	
Zisk zo spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-					21	21	
Odpis a amortizácia	-3 789	-1 222	-3 117	-3 858	-11 986	-8	-					3 858	-8 136	
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	2	-7	26	-	21	-24	-					-	-3	
Úrokové výnosy	717	-	-	-	717	4 593	-1 744					-	3 566	
Úrokové náklady	-	-	-4 042	-7 574	-11 616	-15 455	1 729					7 574	-17 768	
Daň z príjmu	-1 416	-138	-663	-1 249	-3 466	-1 675	-					1 249	-3 892	
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	-10	-10	x	x					10	x	
Zisk/(strata) segmentu	6 182	214	2 985	42	9 423	-21 639	-					-21	-12 237	
– ukončené činnosti	-	-	2 985	-	2 985	-	1 840					-	4 825	
– neukončené činnosti	6 182	214	-	42	6 438	-21 639	-1 840					-21	-17 062	

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

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 výnosmi a nákladmi z neukončených činností.

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

Best Hotel Properties a.s.

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

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

v tis. EUR	Reportované segmenty									
	Hotel	Grand Hotel	Hotel Inter-	Skupina	Reportované	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	Celkom	
	Baltschug Kempinski Moskva	River Park Bratislava	Continental Praha	Westminster JV	segmenty celkom					
Tržby z ubytovania	9 008	4 598	17 882	22 277	53 765	-	-4	-22 277	31 484	
Tržby zo stravovania	5 725	2 797	5 849	2 109	16 480	-	-	-2 109	14 371	
Ostatné hotelové tržby	1 701	2 186	4 672	532	9 091	2 841	-1 365	-532	10 035	
Celkom hotelové tržby externé	16 434	8 899	28 398	24 918	78 649	2 159	-	-24 918	55 890	
Celkom hotelové tržby interné	-	682	5	-	687	682	-1 369	-	-	
Ostatné prevádzkové výnosy	462	55	-	-	517	54	-54	-	517	
Spotreba materiálu a tovarov	-2 432	-1 345	-2 223	-1 481	-7 481	-214	-	1 481	-6 214	
Nakupované služby	-1 633	-1 139	-2 810	-3 096	-8 678	-477	47	3 096	-6 012	
Osobné náklady	-5 834	-3 163	-5 394	-3 251	-17 642	-1 112	-	3 251	-15 503	
Ostatné prevádzkové náklady	-1 695	-2 391	-6 080	-8 347	-18 513	-2 427	1 375	8 347	-11 218	
Zisk z predaja majetku	-	66	1	-	67	-	-	-	67	
Kurzové zisky/(straty), netto	145	-6	-178	40	1	1 729	14	-40	1 704	
Náklady na poplatky a provízie	-210	-88	-335	-579	-1 212	-220	-	579	-853	
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-	-740	-740	
Odpis a amortizácia	-4 291	-1 185	-3 066	-3 106	-11 648	-43	-	3 106	-8 585	
Zisk z precenenia majetku	-	2 722	-	-	2 722	-	-	-	2 722	
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	126	-32	-11	-22	61	-49	-	22	34	
Úrokové výnosy	569	-	-	-	569	10 217	-7 333	-	3 453	
Úrokové náklady	-1	-	-7 320	-6 994	-14 315	-18 397	7 320	6 994	-18 398	
Daň z príjmu	-12	-692	-843	297	-1 250	-1 428	-	-297	-2 975	
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	141	141	x	x	-141	x	
Zisk/(strata) segmentu	1 628	2 383	144	-1 480	2 675	-9 526	-	740	-6 111	
- ukončené činnosti	-	-	144	-	144	-	7 382	-	7 526	
- neukončené činnosti	1 628	2 383	-	-1 480	2 531	-9 526	-7 382	740	-13 637	

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

4. Informácie o segmentoch

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch k 31. decembru 2018

v tis. EUR

v tis. EUR	Reportované segmenty							Medzisegmentová eliminácia	Nekonsolidované úplnou metódou	Celkom
	Hotel Baltšchug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter-Continental Praha	Skupina Westminster JV	Reportované segmenty celkom	Ostatné				
Budovy, pozemky a zariadenie	87 863	36 892	-	238 113	362 868	11	-	-238 113	124 766	
Goodwill a nehmotný majetok	-	46	-	2 813	2 859	11	-	-2 813	57	
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-	20 816	20 816	
Zásoby	302	236	-	21	559	95	-	-21	633	
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	759	531	-	1 412	2 702	517	-56	-1 412	1 751	
Termínované vklady v bankách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	53 238	-	-	53 238	
Odložená daňová pohľadávka	-	906	-	-	906	-	-	-	906	
Pohľadávky zo splatnej dane	3	-	-	9	12	84	-	-9	87	
Ostatný majetok	462	54	-	3 491	4 007	128	-	-3 491	644	
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17 163	1 082	-	8 507	26 752	14 931	-	-8 507	33 176	
Skupina majetku držaná za účelom predaja	-	-	260 909	-	260 909	-	-	-	260 909	
Majetok celkom	106 552	39 747	260 909	254 366	661 574	69 015	-56	-233 550	496 983	
Prijaté úvery a pôžičky	-	10	-	191 173	191 183	229 696	-	-191 173	229 706	
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	538	457	-	2 299	3 294	1 367	-56	-2 299	2 306	
Odložený daňový záväzok	15 863	-	-	10 559	26 422	-	-	-10 559	15 863	
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	24	24	229	-	-24	229	
Ostatné záväzky	917	806	-	4 025	5 748	572	-	-4 025	2 295	
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	-	-	128 687	-	128 687	-	-	-	128 687	
Záväzky celkom	17 318	1 273	128 687	208 080	355 358	231 864	-56	-208 080	379 086	
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	-4 654	-4 654	x	x	4 654	x	
Ceny používané medzi segmentmi sú určené na základe trhových cien pre podobné služby a financovanie.										

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

4. Informácie o segmentoch

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch k 31. decembru 2017

v tis. EUR	Reportované segmenty								Medzisegmentová eliminácia	Nekonsolidované úplnou metódou	Celkom
	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Skupina Westminster JV	Reportované segmenty celkom	Ostatné					
Budovy, pozemky a zariadenie	104 748	37 950	168 161	208 532	519 391	18	-	-208 532	310 877		
Goodwill a nehmotný majetok	-	58	14 846	2 836	17 740	14	-	-2 836	14 918		
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-	8 183	8 183		
Zásoby	307	210	322	27	866	97	-	-27	936		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	246	667	1 335	1 219	3 467	442	-44	-1 219	2 646		
Termínované vklady v bankách	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	158 349	-93 041	-	65 308		
Ostatný finančný majetok	-	-	238	-	238	-	-	-	238		
Odložená daňová pohľadávka	-	1 044	-	-	1 044	-	-	-	1 044		
Pohľadávky zo splatnej dane	-	-	-	-	-	323	-	-	323		
Ostatný majetok	537	52	356	2 452	3 397	252	-	-2 452	1 197		
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	11 605	1 441	3 071	3 612	19 729	3 737	-	-3 612	19 854		
Majetok celkom	117 443	41 422	188 329	218 678	565 872	163 232	-93 085	-210 495	425 524		
Prijaté úvery a pôžičky	-	-	93 041	192 599	285 640	303 904	-93 041	-192 599	303 904		
Závázky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	524	638	1 575	2 568	5 305	743	-44	-2 568	3 436		
Odložený daňový záväzok	18 893	-	22 989	2 793	44 675	-	-	-2 793	41 882		
Závázky zo splatnej dane z príjmu	17	-	852	22	891	1 112	-	-22	1 981		
Ostatné záväzky	2 093	717	2 886	2 490	8 186	624	-	-2 490	6 320		
Závázky celkom	21 527	1 355	121 343	200 472	344 697	306 383	-93 085	-200 472	357 523		
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	-1 841	-1 841	x	x	1 841	x		

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

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

v tis. EUR	Ruská federácia		Česká republika		Slovensko		Celkom	
	31. decembra 2018	31. decembra 2017	31. decembra 2018	31. decembra 2017	31. decembra 2018	31. decembra 2017	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Goodwill a nehmotný majetok	3	3	2	14 848	52	67	57	14 918
Budovy, pozemky a zariadenie	87 863	104 748	-	168 161	36 903	37 968	124 766	310 877
Odložená daňová pohľadávka	-	-	-	-	906	1 044	906	1 044
Celkom	87 866	104 751	2	183 009	37 861	39 079	125 729	326 839

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 31. decembra 2018

v tis. EUR	Slovensko	Ruská federácia	Česká republika	Nemecko	Spojené štáty americké	Veľká Británia	Európa - ostatné krajiny	Ázia	Ostatné	Celkom
Tržby z hotelových služieb	7 285	5 745	6 981	3 739	8 326	3 887	11 520	8 250	5 026	60 759
Tržby z ubytovania	1 337	3 789	989	2 674	6 475	2 456	8 399	6 381	3 592	36 092
Tržby zo stravovania	2 167	1 430	2 098	823	1 635	1 237	2 517	1 525	1 115	14 547
Ostatné hotelové tržby	3 781	526	3 894	242	216	194	604	344	319	10 120
Ostatné prevádzkové výnosy	106	76	-	-	-	-	248	-	-	430
Výnosy celkom	7 391	5 821	6 981	3 739	8 326	3 887	11 768	8 250	5 026	61 189
-- ukončené činnosti	245	407	6 348	1 106	6 218	2 676	4 721	4 655	1 704	28 080
-- neukončené činnosti	7 146	5 414	633	2 633	2 108	1 211	7 047	3 595	3 322	33 109

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	Ázia	Ostatné	Celkom
Tržby z hotelových služieb	6 387	5 213	6 077	3 805	7 410	3 454	11 728	8 054	3 762	55 890
Tržby z ubytovania	1 101	3 097	1 201	2 559	5 142	2 282	7 729	5 900	2 473	31 484
Tržby zo stravovania	1 925	1 660	2 060	892	1 685	850	2 905	1 529	865	14 371
Ostatné hotelové tržby	3 361	456	2 816	354	583	322	1 094	625	424	10 035
Ostatné prevádzkové výnosy	55	462	-	-	-	-	-	-	-	517
Výnosy celkom	6 442	5 675	6 077	3 805	7 410	3 454	11 728	8 054	3 762	56 407
-- ukončené činnosti	272	659	5 479	1 415	5 949	2 332	5 226	4 829	2 237	28 398
-- neukončené činnosti	6 170	5 016	598	2 390	1 461	1 122	6 502	3 225	1 525	28 009

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 14. februára 2018 Spoločnosť obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti RETNER LIMITED. Obstarávacia cena podielu bola 1 tis. EUR.

Prírastky v dôsledku podnikových kombinácií za rok končiaci sa 31. decembra 2018 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

<i>v tis. EUR</i>	<i>RETNER LIMITED</i>
Ostatné pohľadávky	1
Čistý identifikovaný majetok	1
Goodwill z akvizícií	-
Obstarávacia cena podľa kúpnej zmluvy	1
Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch	-1
Hotovosť získaná akvizíciou	-
Čistý peňažný výdaj	-1
Strata odo dňa akvizície	-20

Ak by bola akvizícia uskutočnená k 1. januáru 2018, konsolidované tržby a konsolidovaná strata za obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 by boli rovnaké ako je uvedené v tejto účtovnej závierke.

Výsledkom alokácie kúpnych cien obstarávanej spoločnosti nebola žiadna úprava reálnych hodnôt majetku.

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

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

5. Efekt prírastkov v dôsledku podnikových kombinácií (pokračovanie)

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 bez zmeny a konsolidovaná strata by bola vo výške 5 997 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

6. Ukončené činnosti

Výsledky ukončených činností po medzisegmentovej eliminácii:

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	28 080
Ostatné prevádzkové výnosy	-
<i>Výnosy celkom</i>	<i>28 080</i>
Spotreba materiálu a tovarov	-2 196
Nakupované služby	-3 237
Osobné náklady	-5 287
Ostatné prevádzkové náklady	-5 931
Zisk z predaja majetku	36
Kurzové zisky/(straty), netto	-48
Náklady na poplatky a provízie	-525
Odpis a amortizácia	-3 117
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	26
Úrokové náklady	-2 313
Zisk pred zdanením	5 488
Daň z príjmov	-663
Zisk za obdobie z ukončených činností	4 825
Zisk na akciu (v EUR)	
– základný a zriedený	0,130

6. Ukončené činnosti (pokračovanie)

Výsledky ukončených činností po medzisegmentovej eliminácii:

v tis. EUR

	Rok končiaci sa 31. decembra 2017			
	Presunuté zo skupiny majetku a záväzkov držanej za		Presunuté do skupiny majetku a záväzkov držanej za	
	Pôvodné	účelom predaja	účelom predaja	Prepracované**
	<i>Baltschug LLC a INTER Baltschug, LLC</i>	<i>Baltschug LLC a INTER Baltschug, LLC</i>	<i>WIC Prague s.r.o.</i>	<i>WIC Prague s.r.o.</i>
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	16 434	-16 434	28 398	28 398
Ostatné prevádzkové výnosy	462	-462	-	-
Výnosy celkom	16 896	-16 896	28 398	28 398
Spotreba materiálu a tovarov	-2 432	2 432	-2 223	-2 223
Nakupované služby	-1 651	1 651	-2 768	-2 768
Osobné náklady	-5 841	5 841	-5 394	-5 394
Ostatné prevádzkové náklady	-1 697	1 697	-6 069	-6 069
Zisk z predaja majetku	-	-	1	1
Kurzové zisky/(straty), netto	-2 333	2 333	-164	-164
Náklady na poplatky a provízie	-211	211	-335	-335
Odpis a amortizácia	-	-	-3 066	-3 066
(Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	126	-126	-11	-11
Úrokové náklady	-11 582	11 582	-	-
Úrokové výnosy	569	-569	-	-
Zisk/(strata) pred zdanením	-8 156	8 156	8 369	8 369
Daň z príjmu	-307	307	-843	-843
Zisk/(strata) za obdobie z ukončených činností	-8 463	8 463	7 526	7 526
Zisk na akciu (v EUR)				
– základný a zriedený	-0,284	0,284	0,215	0,215

** pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

V dôsledku zmeny plánov predaja pri spoločnosti Baltschug LLC boli, za rok končiaci sa 31. decembra 2017, do výsledku hospodárenia Skupiny vykázané dodatočné odpisy vo výške 4 291 tis. EUR s celkovým vplyvom na vlastné imanie Skupiny - 3 736 tis. EUR.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 a 31. decembra 2017 spolu, boli vykázané dodatočné odpisy za spoločnosť Baltschug LLC s celkovým vplyvom na vlastné imanie Skupiny vo výške - 8 382 tis. EUR.

Peňažné toky z ukončených činností:

v tis. EUR	Rok končiaci sa	Rok končiaci sa
	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Čisté peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	8 591	12 345
Čisté peňažné toky použité v investičnej činnosti	-244	-244
Čisté peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-4 760	-11 339
Čisté peňažné toky získané z ukončených činností	3 587	762

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

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Tržby z ubytovania	36 092	31 484
Tržby zo stravovania	14 547	14 371
Tržby z ostatných hotelových služieb	10 120	10 035
Tržby z hotelových služieb	60 759	55 890
Mínus ukončené činnosti	-28 080	-28 398
Celkom za neukončené činnosti	32 679	27 492
 Ostatné prevádzkové výnosy	 430	 517
Ostatné prevádzkové výnosy	430	517
Mínus ukončené činnosti	-	-
Celkom za neukončené činnosti	430	517
 Výnosy celkom	 61 189	 56 407
Mínus ukončené činnosti	-28 080	-28 398
Výnosy celkom za neukončené činnosti	33 109	28 009

8. Spotreba materiálu a tovarov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Spotreba materiálu v reštauráciách	-3 651	-3 585
Náklady na predaný tovar	-1 395	-1 520
Spotreba ostatného materiálu	-988	-1 091
Materiál na marketing	-21	-18
Celkom spotreba materiálu a tovarov	-6 055	-6 214
Mínus ukončené činnosti	2 196	2 223
Celkom za neukončené činnosti	-3 859	-3 991

9. Nakupované služby

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Spotreba energií	-2 176	-2 049
Náklady na opravy a údržbu	-1 848	-1 650
Náklady na reklamu a reprezentáciu	-1 001	-822
Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo	-662	-564
Doprava, ubytovanie, cestovné	-367	-339
Nájom a služby spojené s nájomom	-525	-109
Ostatné správne náklady	-468	-479
Celkom nakupované služby	-7 047	-6 012
Mínus ukončené činnosti	3 237	2 768
Celkom za neukončené činnosti	-3 810	-3 244

Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo za rok končiaci sa 31. decembra 2018 obsahujú náklady za overenie konsolidovanej a individuálnych účtovných závierok auditorskými spoločnosťami vo výške 141 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2017: 134 tis. EUR).

10. Osobné náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Mzdové náklady	-10 538	-10 763
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-3 126	-3 169
Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu	-1 138	-954
Ostatné sociálne náklady	-511	-617
Celkom osobné náklady	-15 313	-15 503
Mínus ukončené činnosti	5 287	5 394
Celkom za neukončené činnosti	-10 026	-10 109

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2018 bol 654, z toho riadiacich pracovníkov 27 (za rok končiaci sa 31. decembra 2017: 699, z toho 27 riadiacich pracovníkov).

Počet zamestnancov Skupiny k 31. decembru 2018 bol 657, z toho riadiacich pracovníkov 27 (k 31. decembru 2017: 694, z toho 27 riadiacich zamestnancov).

11. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Administratívne náklady	-5 130	-5 948
Dane a poplatky	-945	-733
Poistenie	-226	-199
Ostatné prevádzkové náklady	-3 758	-4 338
Celkom ostatné prevádzkové náklady	-10 059	-11 218
Mínus ukončené činnosti	5 931	6 069
Celkom za neukončené činnosti	-4 128	-5 149

Za rok končiaci sa 31. decembra 2018 ostatné prevádzkové náklady obsahujú najmä náklady súvisiace s prevádzkou hotelov Skupiny vo výške 3 286 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2017: 3 270 tis. EUR).

12. Kurzové zisky/(straty), netto

Kurzové zisky a straty vznikajú najmä z prepočtu úverov dcérskych spoločností, denominovaných v iných menách, ako sú funkčné meny týchto spoločností. Pozri tiež bod 32.3 Menové riziko.

13. Úrokové výnosy a náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Úrokové výnosy	3 566	3 453
Celkom úrokové výnosy	3 566	3 453
Mínus ukončené činnosti	-	-
Celkom za neukončené činnosti	3 566	3 453

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Úrokové náklady	-17 768	-18 398
Celkom úrokové náklady	-17 768	-18 398
Mínus ukončené činnosti	2 313	-
Celkom za neukončené činnosti	-15 455	-18 398

13. Úrokové výnosy a náklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity B.V., ktoré sú úročené fixným úrokom vo výške 4,5% p.a. (k 31. decembru 2017: 4,5% p.a.) a za rok končiaci sa 31. decembra 2018 vytvorili výnos 1 222 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2017: 1 302 tis. EUR). K 31. decembru 2018 bola istina zmeniek v sume 16 000 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 28 000 tis. EUR) a naakumulovaný úrok v sume 3 635 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 2 413 tis. EUR).

Pozri tiež bod 21. Poskytnuté pôžičky a bod 29. Prijaté úvery a pôžičky.

14. Daň z príjmov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
<i>Splatná daň</i>		
Daň bežného účtovného obdobia	-4 546	-2 971
Opravy minulých období	18	-
<i>Odložená daň – výnos/(náklad)</i>		
Zúčtovanie dočasných rozdielov	636	-4
Zmena sadzby dane	-	-
Celková daň z príjmov - výnos/(náklad)	-3 892	-2 975
Mínus ukončené činnosti	663	843
Celkom za neukončené činnosti	-3 229	-2 132

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

	Rok končiaci sa 31. decembra 2018			Rok končiaci sa 31. decembra 2017		
	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani
Fond z prepočtu cudzích mien	3 180	-	3 180	3 946	-	3 946
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-208	-	-208	-450	-	-450
Fond z precenenia	85 515	-13 812	71 703	52 136	-9 906	42 230
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	12 820	-	12 820	-	-	-
Celkom	88 695	-13 812	74 883	56 082	-9 906	46 176

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% (2017: 21%), na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Českej republike sadzbu 19% (2017: 19%) a na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Ruskej federácii sadzbu 20% (2017: 20%).

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

	Rok končiaci sa		Rok končiaci sa	
	31. decembra 2018		31. decembra 2017	
	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>	<i>v %</i>	<i>v tis. EUR</i>
Strata za obdobie		-12 237		-6 111
Náklad na daň z príjmov		3 892		2 975
Strata pred zdanením		<u>-8 345</u>		<u>-3 136</u>
Teoretická daň	21,00	-1 752	21,00	-659
Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách	-0,77	64	23,47	-736
Daňovo neuznané náklady	-25,84	2 156	-146,08	4 581
Nezdaňované výnosy	1,77	-148	10,04	-315
Umorenie daňových strát, ku ktorým v minulosti nebola účtovaná odložená daň	0,01	-1	0,13	-4
Daňová strata bežného obdobia, pre ktorú nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	-43,03	3 591	-3,51	110
Oprava splatnej dane minulých období	0,22	-18	-	-
Úpravy týkajúce sa daňových licencií	-	-	0,06	-2
Celkom	-46,64	3 892	-94,89	2 975
Mínus ukončené činnosti	7,94	-663	26,88	-843
Celkom za neukončené činnosti	-38,69	3 229	-68,01	2 132

Pozri tiež bod 27.

Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

15. Budovy, pozemky a zariadenie

<i>v tis. EUR</i>	Budovy a pozemky	Samostatne hnutel'né veci a súbory hnutel'ných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>					
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	281 783	13 464	281	832	296 360
Prírastky	235	570	4	2	811
Úbytky	-82	-402	-	-151	-635
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	138	-279	-	-
Kurzové rozdiely	-1 156	-534	6	-	-1 684
Zostatok k 31. decembru 2017	321 497	9 352	12	176	331 037
Počiatočný stav k 1. januáru 2018	321 497	9 352	12	176	331 037
Prírastky	86	745	26	262	1 119
Úbytky	-	-40	-	-233	-273
Precenenie do vlastného imania	72 615	80	-	-	72 695
Presun oprávok*	-3 035	-80	-	-	-3 115
Presuny	-	4	-4	-	-
Presun do skupiny majetku držaného za účelom predaja	-235 252	-1 569	-	-4	-236 825
Kurzové rozdiely	-16 598	-1 034	-3	-	-17 635
Zostatok k 31. decembru 2018	139 313	7 458	31	201	147 003
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>					
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	-23 123	-8 145	-	-602	-31 870
Odpis bežného účtovného obdobia	-6 450	-2 035	-	-55	-8 540
Úbytky	-	162	-	151	313
Presun oprávok do brutto hodnoty*	14 308	3 860	-	505	18 673
Kurzové rozdiely	863	401	-	-	1 264
Zostatok k 31. decembru 2017	-14 402	-5 757	-	-1	-20 160
Počiatočný stav k 1. januáru 2018	-14 402	-5 757	-	-1	-20 160
Odpis bežného účtovného obdobia	-6 615	-1 466	-	-23	-8 104
Úbytky	-	33	-	-	33
Presun oprávok do brutto hodnoty*	3 035	80	-	-	3 115
Kurzové rozdiely	2 061	818	-	-	2 879
Zostatok k 31. decembru 2018	-15 921	-6 292	-	-24	-22 237
<u>Zostatková hodnota</u>					
k 31. decembru 2017	307 095	3 595	12	175	310 877
k 31. decembru 2018	123 392	1 166	31	177	124 766

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

15. Budovy, pozemky a zariadenie (pokračovanie)**Údaje o reálnej hodnote**

Pre dva hotely bola 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 of Chartered Surveyors (RICS). Experti použili techniku oceňovania príjmový prístup “Income capitalization approach” pri týchto oceňovaných hoteloch.

Pre jeden hotel bola reálna hodnota pre budovy, pozemky a zariadenie stanovená na základe predajnej ceny spoločnosti, ktorá tento hotel vlastní.

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

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 2018					
Obstarávacia cena	127 325	15 457	31	1 712	144 525
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	-23 856	-14 756	-	-1 472	-40 084
Zostatková hodnota	103 469	701	31	240	104 441
31. decembra 2017					
Obstarávacia cena	261 366	19 312	12	1 694	282 384
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	-33 603	-16 845	-	-1 449	-51 897
Zostatková hodnota	227 763	2 467	12	245	230 487

Hodnoty k 31. decembru 2018 neobsahujú hodnotu majetku hotela InterContinental Praha, ktorý je klasifikovaný ako skupina majetku držaná za účelom predaja.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil dlhodobý hmotný majetok, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2018 vo výške 36 895 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 206 129 tis. EUR).

Ostatné informácie k majetku

Skupina má poistený hnuteľný a nehnuteľný majetok v celkovej hodnote 102 290 tis. EUR (2017: 241 141 tis. EUR).

16. Goodwill a nehmotný majetok

<i>v tis. EUR</i>	Goodwill	Ostatný nehmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>			
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	14 128	412	14 540
Prírastky v dôsledku akvizície podniku	2	-	2
Prírastky	-	22	22
Kurzové rozdiely	816	4	820
Zostatok k 31. decembru 2017	14 946	438	15 384
Počiatočný stav k 1. januáru 2018	14 946	438	15 384
Prírastky	-	44	44
Úbytky	-	-1	-1
Presun do skupiny majetku držaného za účelom predaja	-14 735	-79	-14 814
Kurzové rozdiely	-109	-1	-110
Zostatok k 31. decembru 2018	102	401	503
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>			
Počiatočný stav k 1. januáru 2017	-97	-298	-395
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-45	-45
Tvorba opravných položiek	-	-24	-24
Kurzové rozdiely	-	-2	-2
Zostatok k 31. decembru 2017	-97	-369	-466
Počiatočný stav k 1. januáru 2018	-97	-369	-466
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-32	-32
Úbytky	-	1	1
Presun do skupiny majetku držaného za účelom predaja	-	51	51
Zostatok k 31. decembru 2018	-97	-349	-446
<u>Zostatková hodnota</u>			
k 31. decembru 2017	14 849	69	14 918
k 31. decembru 2018	5	52	57

Zábezpeka

K 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 nebol použitý nehmotný majetok na zabezpečenie bankových úverov.

17. Investície do spoločne ovládaných spoločností

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

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

<i>v tis. EUR</i>	Krajina	Podiel k 31. decembru 2018	Hodnota investícií k 31. decembru 2018	Podiel k 31. decembru 2017	Hodnota investície k 31. decembru 2017
CHERRES a.s.	Česká republika	50%	-	50%	-
skupina Westminster JV ²	Česká republika ³	50%	20 816	50%	8 183
Celkom			20 816		8 183

K 31. decembru 2018 bolo realizované ocenenie na reálnu hodnotu majetku DoubleTree by Hilton Hotel London za asistencie spoločnosť HVS London Office. Pre detailné informácie k oceneniu pozri bod 3.3.

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

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

31. decembra 2018

<i>v tis. EUR</i>	skupina Westminster JV²	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	242 123	998
Obežný majetok	12 243	722
<i>z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</i>	8 507	257
Neobežné záväzky	-200 201	-179
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-189 160	-179
Obežné záväzky	-7 879	-1 851
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-2 013	-48
Nekontrolujúce podiely	-4 654	-
Čistý majetok/(záväzky) znížené o nekontrolujúce podiely	41 632	-310
Podiel Skupiny na čistom majetku/(záväzkoch) (50%)	20 816	-155
Kumulované nevykázané straty	-	155
Hodnota investícií v spoločne ovládaných spoločnostiach	20 816	-

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 2018

<i>v tis. EUR</i>	skupina Westminster JV ²	CHERRES a.s.
Výnosy	28 089	1 557
Odpisy a amortizácia	-3 858	-62
Úrokové náklady	-7 574	-11
Daň z príjmov	-1 249	-
Zisk za obdobie (100%)	42	73
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia po zdanení (100%)	25 224	3
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia (100%)	25 266	76
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia (50%)	12 633	38
Úprava o predtým nevykázané kumulované straty	-	-38
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia	12 633	-

Precenenie hotela DoubleTree by Hilton Hotel London – Westminster bolo uskutočnené cez Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia.

31. decembra 2017

<i>v tis. EUR</i>	skupina Westminster JV ²	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	211 559	1 065
Obežný majetok	7 119	700
<i>z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</i>	<i>3 612</i>	<i>266</i>
Neobežné záväzky	-194 170	-180
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	<i>-190 848</i>	<i>-180</i>
Obežné záväzky	-6 302	-1 971
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	<i>-1 751</i>	<i>-112</i>
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	-

Rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>v tis. EUR</i>	skupina Westminster JV ²	CHERRES a.s.
Výnosy	24 918	1 691
Odpisy a amortizácia	-3 106	-60
Úrokové náklady	-6 994	-13
Daň z príjmov	297	-
Zisk/(strata) za obdobie (100%)	-1 480	114
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia po zdanení (100%)	-900	-24
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia (100%)	-2 380	90
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia (50%)	-1 190	45
Úprava o predtým nevykázané kumulované straty	-	-45
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia	-1 190	-

18. Zásoby

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Materiál	573	877
Tovar a náhradné diely	60	59
Celkom	633	936

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 2018 ani k 31. decembru 2017 nepoužili zásoby.

19. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Pohľadávky z obchodného styku	1 834	2 776
Ostatné pohľadávky	154	150
Medzisúčtet pohľadávky	1 988	2 926
Opravné položky k pohľadávkam – úroveň 3	-237	-280
Celkom	1 751	2 646
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	1 751	2 646
Celkom	1 751	2 646

K 31. decembru 2018 evidovala Skupina pohľadávky po splatnosti v zostatkovej hodnote 240 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 940 tis. EUR).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2018 ani k 31. decembru 2017 nepoužili pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

20. Termínované vklady v bankách

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Termínované vklady	1 438	1 652
Opravná položka k termínovaným vkladom – úroveň 3	-1 438	-1 652
Celkom	-	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	-	-
Celkom	-	-

K 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 má Skupina termínované vklady v Ekaterininsky Bank v Moskve spolu v hodnote 114 625 tis. RUB, ku ktorým bola v roku 2015 a 2016 zaúčtovaná opravná položka v plnej výške z dôvodu pozastavenia bankovej licencie tejto banke a je nepravdepodobné, že by Skupina získala uložené peňažné prostriedky.

21. Poskytnuté pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Poskytnuté pôžičky	33 635	34 927
Zmenky v portfóliu úverov a pohľadávok	19 635	30 413
Medzisúčet poskytnuté pôžičky a zmenky	53 270	65 340
Opravná položka k poskytnutým pôžičkám – úroveň 3	-32	-32
Celkom	53 238	65 308
<i>Dlhodobé</i>	<i>30 309</i>	<i>30 558</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>22 929</i>	<i>34 750</i>
Celkom	53 238	65 308

Manažment Skupiny odhadol možnú stratu z poskytnutých pôžičiek v súlade s IFRS 9. Na základe tohto posúdenia manažment dospel k záveru, že očakávaná úverová strata (ECL) nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná, a preto nebola k 31. decembru 2018 vykázaná.

K 31. decembru 2018 mala Skupina nasledujúce pôžičky (v tis. EUR):

Dlžník	Zostatok	Z toho akum. úrok	Z toho opravná položka	Typ úročenia	Úroková sadzba	Splatnosť
Westminster JV a.s.	31 693	1 385	-	Fixné	5,00%	7.2.2022
J&T Private Equity B.V.*	19 635	3 635	-	Fixné	4,50%	na videnie
J&T Private Equity B.V.	1 872	1 211	-	Fixné	4,47%	31.12.2019
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	53 238	6 301	-32	x	x	x

* zmenky

K 31. decembru 2017 mala Skupina nasledujúce pôžičky (v tis. EUR):

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.*	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

* zmenky

Skupina uložila svoje voľné peňažné prostriedky do spoločnosti J&T Private Equity B.V. vo forme zmeniek a pôžičky. Časť týchto zdrojov má k dispozícii na požiadanie, aby mohli byť použité na budúce investície.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2018 použili zmenky vo výške 19 635 tis. EUR (k 31. decembru 2017: zmenky vo výške 30 413 tis. EUR).

22. Ostatný majetok

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Poskytnuté zálohy	310	675
Náklady budúcich období	162	279
Pohľadávky voči zamestnancom	161	210
Daňové pohľadávky	11	33
Celkom	644	1 197
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	644	1 197
Celkom	644	1 197

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2018 ani k 31. decembru 2017 nepoužil ostatný majetok.

23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Bežné účty v bankách	19 903	10 673
Termínované vklady v bankách do 3 mesiacov	13 123	8 958
Peniaze v hotovosti	150	223
Celkom	33 176	19 854

Možná strata z peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov bola odhadnutá na základe 12-mesačnej ECL nakoľko odráža krátkodobosť tohto majetku. Manažment Skupiny sa domnieva, že peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nesú nízke úverové riziko z dôvodu externých kreditných ratingov protistrán a že možná úverová strata (ECL) nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa k 31. decembru 2018 ani k 31. decembru 2017 nepoužili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

24. Vlastné imanie**24.1. Základné imanie a emisné ážio**

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 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.

24.2. Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond vo výške 7 005 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 7 005 tis. EUR) je zahrnutý v nerozdelenom zisku. Zákonný rezervný fond sa podľa slovenskej legislatívy povinne ročne vytvára v minimálnej výške 10% z čistého zisku spoločnosti a minimálne do výšky 20% z upísaného základného imania (kumulatívne). Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na úhradu strát spoločnosti a nesmie sa použiť na výplatu dividend. Výpočet rezervného fondu je uskutočnený v súlade s lokálnymi právnymi predpismi.

24.3. Zmena vo фонде 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.

24. Vlastné imanie (pokračovanie)**24.4. Nekomtrolujúce podiely**

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Baltschug LLC	8 478	23 979
skupina Inter Prague ⁴	14 470	8 953
Celkom	22 948	32 932

Nasledujúce tabuľky poskytujú požadované informácie vzťahujúce sa k významným nekontrolujúcim podielom. Údaje sú pred intra-skupinovými elimináciami:

31. decembra 2018

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug LLC	skupina Inter Prague⁴	Celkom
Majetok	106 554	273 650	
Závazky	17 317	128 949	
Čisté aktíva	89 237	144 701	
Percento nekontrolujúcich podielov	9,50%	10,00%	
Účtovná hodnota nekontrolujúcich podielov	8 478	14 470	22 948
Výnosy	21 224	28 709	
Zisk	6 181	4 505	
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	-12 861	58 169	
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-6 680	62 674	
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%	10,00%	
Zisk pripadajúci na nekontrolujúce podiely	1 545	451	1 996
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolujúce podiely	-3 215	5 817	2 602
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	7 101	8 974	
Peňažné toky získané z/(použitie v) investičnej činnosti	502	-244	
Peňažné toky získané z finančnej činnosti	-	7 054	
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	7 603	15 784	23 387

⁴ skupina Inter Prague zahŕňa spoločnosti Inter Prague S. à r.l., Westbury Investments S. à r.l., Goldfield S. à r.l., WIC Prague s.r.o.

24. Vlastné imanie (pokračovanie)**31. decembra 2017**

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug LLC	skupina Inter Prague⁴	Celkom
Majetok	117 442	475 359	
Závazky	21 527	385 829	
Čisté aktíva	95 915	89 530	
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%	10,00%	
Účtovná hodnota nekontrolujúcich podielov	23 979	8 953	32 932
Výnosy	16 896	28 460	
Zisk	1 630	10 611	
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	-7 554	45 044	
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-5 925	55 655	
Percento nekontrolujúcich podielov	25,00%	10,00%	
Zisk pripadajúci na nekontrolujúce podiely	408	1 061	1 469
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolujúce podiely	-1 888	4 504	2 616
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	4 472	11 916	
Peňažné toky získané z/(použitú v) investičnej činnosti	425	-243	
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-	-10 651	
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 897	1 022	5 919

25. Strata na akciu

Kalkulácia zisku alebo straty pripadajúcej na akciu k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 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 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Strata pripadajúca na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti (tis. EUR)	-14 233	-7 580
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Strata pripadajúca na akciu (EUR) – základná i zriedená	-0,406	-0,216

	Rok končiaci sa 31. decembra 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
Strata pripadajúca na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti z neukončených činností (tis. EUR)	-18 759	-15 092
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Strata pripadajúca na akciu (EUR) – základná i zriedená – neukončené činnosti	-0,536	-0,431

26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja

Detailná štruktúra skupiny majetku držanej za účelom predaja:

v tis. EUR

31. decembra 2018

WIC Prague s.r.o.

Budovy, pozemky a zariadenie	236 825
Goodwill a nehmotný majetok	14 763
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 302
Ostatný majetok	1 060
Zásoby	360
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 599
Majetok celkom	260 909
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 586
Prijaté úvery a pôžičky	87 585
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	755
Ostatné záväzky	2 315
Odložený daňový záväzok	36 446
Záväzky celkom	128 687

Detailná štruktúra skupiny majetku držanej za účelom predaja:

v tis. EUR

31. decembra 2017

	Presunuté zo skupiny majetku držanej za účelom predaja		
	Pôvodné	účelom predaja	Prepracované**
	Baltschug LLC a INTER Baltschug, LLC	Baltschug LLC a INTER Baltschug, LLC	Baltschug LLC a INTER Baltschug, LLC
Budovy, pozemky a zariadenie	113 130	-113 130	-
Goodwill a nehmotný majetok	3	-3	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	246	-246	-
Ostatný majetok	542	-542	-
Zásoby	307	-307	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	11 609	-11 609	-
Majetok celkom	125 837	-125 837	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	524	-524	-
Prijaté úvery a pôžičky	120 554	-120 554	-
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	17	-17	-
Ostatné záväzky	2 093	-2 093	-
Odložený daňový záväzok	18 893	-18 893	-
Záväzky celkom	142 081	-142 081	-

** pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

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

26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja (pokračovanie)

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

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018
	<i>WIC Prague s.r.o.</i>
Fond z prepočtu cudzích mien	2 036
Fond z precenenia	90 471
Podiely pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	92 507
Nekontrolujúce podiely	10 279
Celkom	102 786

27. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Budovy, pozemky a zariadenie	-15 379	-41 340
Ostatné rozdiely	422	502
Celkom, netto	-14 957	-40 838

Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná k nasledovným položkám:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Daňové straty	29 976	14 343
Celkom	29 976	14 343

Expirácia 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 2018	31. decembra 2017
2018	-	151
2019	152	131
2020	152	131
2021	151	131
2022	2	13 799
neurčená	29 519	-
Celkom	29 976	14 343

27. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka (pokračovanie)

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 2017	-32 164	587	144	-31 433
Vykázané do výsledku hospodárenia	207	-587	376	-4
Vykázané do ostatných častí súhrnného výsledku hospodárenia	-9 906	-	-	-9 906
Kurzové rozdiely	523	-	-18	505
Zostatok k 31. decembru 2017 / k 1. januáru 2018	-41 340	-	502	-40 838
Vykázané do výsledku hospodárenia	650	-	-14	636
Vykázané do ostatných častí súhrnného výsledku hospodárenia	-13 812	-	-	-13 812
Prevod do skupiny záväzkov súvisiacich so skupinou majetku držanou za účelom predaja	36 460	-	-14	36 446
Kurzové rozdiely	2 663	-	-52	2 611
Zostatok k 31. decembru 2018	-15 379	-	422	-14 957

28. Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Závazky z obchodného styku	1 208	2 793
Výdavky budúcich období	190	414
Ostatné	908	229
Celkom	2 306	3 436
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 306	3 436
Celkom	2 306	3 436

K 31. decembru 2018 evidovala Skupina záväzky z obchodného styku po splatnosti vo výške 195 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 39 tis. EUR).

29. Prijaté úvery a pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Prijaté úvery od bánk	79 575	151 686
Prijaté úvery od iných finančných inštitúcií	150 131	152 218
Celkom	229 706	303 904
<i>Dlhodobé</i>	225 360	168 885
<i>Krátkodobé</i>	4 346	135 019
Celkom	229 706	303 904

29. Prijaté úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 mala Skupina nasledujúce úvery a pôžičky (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum. úrok	Typ úročenía	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
J&T Private Investments B.V.	60 080	5 390	fixné	-	11,00%	31.12.2030
J&T Mezzanine, a.s.	48 473	2 473	fixné	-	6,00%	31.12.2030
J&T Mezzanine, a.s.	39 978	943	fixné	-	6,00%	7.8.2022
J&T BANKA, a.s.	34 764	1 412	variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
Poštová banka, a.s.	34 764	1 412	variabilné	4% + 12M EURIBOR	4,00%	18.12.2020
J&T BANKA, a.s.	10 047	47	fixné	-	5,50%	29.11.2030
J&T Private Investments B.V.	1 590	98	fixné	-	6,00%	31.12.2030
Ostatné – finančný leasing	10	-	fixné	-	-	1.7.2022
Celkom	229 706	11 775	x	x	x	x

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

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum. úrok	Typ úročenía	Typ variabilné sadzby	Úroková sadzba	Splatnosť
J&T Private Investments B.V.	87 899	11 687	fixné	-	11,00%	31.12.2030
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	20 355	1 854	fixné	-	6,00%	31.12.2018
J&T BANKA, a.s.	10 800	50	fixné	-	5,50%	29.11.2030
J&T FINANCE GROUP SE	9 680	21	fixné	-	6,00%	19.1.2018
J&T Private Investments B.V.	1 500	8	fixné	-	6,00%	31.12.2030
Celkom	303 904	14 461	x	x	x	x

29. 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 podieľy	CELKOM
Zostatok k 1. januáru 2017	262 619	-	29 647	292 266
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti				
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
Ostatné zmeny				
Úrokové náklady	18 398	-	-	18 398
Nerealizované kurzové zisky/(straty), netto	-6 703	962	-1 607	-7 348
Zmeny vyplývajúce z obstarania dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov	-	-38	-	-38
Ostatné zmeny s vplyvom na vlastné imanie	-	740	5 692	6 432
Celkom ostatné zmeny	11 695	1 664	4 085	17 444
Zostatok k 31. decembru 2017 / k 1. januáru 2018	303 904	-8 183	32 932	328 653
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti				
Príjmy z úverových zdrojov	126 902	-	-	126 902
Splátky úverových zdrojov	-116 535	-	-	-116 535
Zaplatené úroky	-5 569	-	-	-5 569
Splátky finančných leasingov	-8	-	-	-8
Vyplatené dividendy	-	-	-750	-750
Celkom zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti	4 790	-	-750	4 040
Ostatné zmeny				
Úrokové náklady	17 768	-	-	17 768
Nerealizované kurzové zisky/(straty), netto	-9 171	210	-3 286	-12 247
Zmeny vyplývajúce zo zmien vlastníckeho podielu bez zmeny kontroly	-	-	-13 832	-13 832
Ostatné zmeny s vplyvom na vlastné imanie	-	-12 843	7 884	-4 959
Celkom ostatné zmeny	8 597	-12 633	-9 234	-13 270
Zostatok k 31. decembru 2018 vrátane skupiny majetku držanej za účelom predaja	317 291	-20 816	22 948	319 423
<i>Z toho zahrnuté v skupine majetku držanej za účelom predaja</i>	<i>87 585</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>87 585</i>
Zostatok k 31. decembru 2018	229 706	-20 816	22 948	231 838

K bankovým úverom sú viazané kovenanty určené bankovými zmluvami. Manažment Skupiny tieto kovenanty dvakrát ročne vyhodnocuje. K 31. decembru 2018 sú všetky sledované kovenanty splnené.

30. Ostatné záväzky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Záväzky zo zmlúv	737	-
Ostatné daňové záväzky	555	689
Záväzky voči zamestnancom	508	1 077
Výnosy budúcich období	283	530
Záväzky zo sociálneho poistenia zamestnancov	138	249
Záväzky zo sociálneho fondu	74	77
Prijaté preddavky	-	3 698
Celkom	2 295	6 320
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 295	6 320
Celkom	2 295	6 320

K 31. decembru 2018 ani k 31. decembru 2017 neevidovala Skupina žiadne ostatné záväzky so splatnosťou.

Prvotná implementácia štandardu IFRS 15 mala nasledovný vplyv na vykazovanie dotknutých položiek k 31. decembru 2018:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018 - vykázané	Prevod podľa požiadaviek IFRS 15	31. decembra 2018 - bez implementácie IFRS 15
Záväzky zo zmlúv	737	-737	-
Výnosy budúcich období	283	573	856
Prijaté preddavky	-	164	164
Celkom	1 020	-	1 020

Záväzky zo zmlúv tvoria najmä prijaté preddavky od zákazníkov a predplatné členstva v relaxačných zariadeniach Skupiny.

Do výnosov boli za rok končiaci sa 31. decembra 2018 vykázané záväzky zo zmlúv vo výške 3 110 tis. EUR, ktorých zostatky boli vykázané na začiatku reportovacieho obdobia.

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

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
Stav na začiatku roka	77	77
Tvorba	17	16
Čerpanie	-20	-16
Stav ku koncu roka	74	77

31. Údaje o reálnej hodnote

Nasledovný prehľad obsahuje údaje o účtovnej hodnote a reálnej hodnote finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú v účtovníctve vyjadrené v reálnej hodnote, k 31. decembru 2018:

v tis. EUR	31. decembra 2018		31. decembra 2017	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3
<u>Finančný majetok</u>				
Poskytnuté pôžičky	53 238	51 709	65 308	64 690
<u>Finančné záväzky</u>				
Prijaté úvery a pôžičky	229 706	196 546	303 904	301 369

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

31.1. Odhady reálnych hodnôt

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

- Vklady, 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.

32. Informácie o riadení rizika

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

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

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

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

32.1. Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, zmenkových pohľadávkach, poskytnutých pôžičkách a vkladoch v bankách. 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.

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 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	1 723	4	-	24	-	1 751
Poskytnuté pôžičky	31 731	-	21 507	-	-	53 238
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	33 026	-	-	150	33 176
Celkom	33 454	33 030	21 507	24	150	88 165

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	2 184	219	-	243	-	2 646
Poskytnuté pôžičky	31 366	-	33 942	-	-	65 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	19 631	-	-	223	19 854
Celkom	33 550	19 850	33 942	243	223	87 808

K 31. decembru 2018 z celkovej sumy 53 238 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 65 308 tis. EUR) poskytnutých pôžičiek predstavuje pôžička poskytnutá spriaznenej strane 60% hodnoty (2017: 48%). Pozri tiež bod 34. Spriaznené osoby.

Z uvedených dôvodov 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 sú každoročne schválené dozornou radou a valným zhromaždením v rámci schválenia účtovnej závierky ako celku.

Manažment Skupiny posúdil úverovú bonitu protistrán v prípade poskytnutých pôžičiek, pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok a odhadol očakávané straty (ECL) v súlade s požiadavkami IFRS 9. Na základe tohto posúdenia dospel manažment Skupiny k záveru, že možná strata nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná, a 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.

Zníženie hodnoty finančného majetku

K 31. decembru 2018 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

<i>v tis. EUR</i>	Po splatnosti					
	Do splatnosti			181 - 365 dní	Viac ako 1 rok	Celkom
	1 - 30 dní	31 - 180 dní				
<i>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky</i>						
Brutto	1 511	134	79	147	117	1 988
Opravná položka	-	-	-25	-134	-78	-237
Účtová hodnota	1 511	134	54	13	39	1 751

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)*v tis. EUR*

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	
Termínované vklady					
Brutto	-	-	-	-	1 438
Opravná položka	-	-	-	-	-1 438
Účtová hodnota	-	-	-	-	-

v tis. EUR

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	
Poskytnuté pôžičky					
Brutto	53 200	-	-	-	70
Opravná položka	-	-	-	-	-32
Účtová hodnota	53 200	-	-	-	38

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

v tis. EUR

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	
Pohl'advky z obchodného styku a ostatné pohl'advky					
Brutto	1 706	361	459	251	149
Opravná položka	-	-	-15	-157	-108
Účtová hodnota	1 706	361	444	94	41

v tis. EUR

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	
Termínované vklady					
Brutto	-	-	-	-	1 652
Opravná položka	-	-	-	-	-1 652
Účtová hodnota	-	-	-	-	-

v tis. EUR

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

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**32.2. Riziko likvidity**

Riziko likvidity vzniká v rámci všeobecného financovania činností Skupiny a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Hotelierstvo sa vyznačuje sezónnosťou s krátkymi dobami trvania t.j. veľmi často (na mesačnej báze) sa striedajú obdobia s vyššími a nižšími tržbami. Manažment Skupiny na mesačnej báze sleduje predpokladané budúce 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 2018 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity v zmysle zmluvných zostatkových peňažných tokov, bez majetku a záväzkov držaných za účelom predaja:

<i>v tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov
<u>Majetok</u>						
Pohľadávky z obchodného styku						
a ostatné pohľadávky	1 751	1 751	992	759	-	-
Poskytnuté pôžičky	53 238	57 972	19 673	4 611	33 688	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	33 176	33 176	33 176	-	-	-
Celkom	88 165	92 899	53 841	5 370	33 688	-
<u>Záväzky</u>						
Záväzky z obchodného styku						
a ostatné finančné záväzky	2 306	-2 306	-1 770	-536	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	229 706	-355 892	-1	-6 933	-116 117	-232 841
Celkom	232 012	-358 198	-1 771	-7 469	-116 117	-232 841
Záruky a prísľuby	-	-	-	-	-	-

K 31. decembru 2017 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity v zmysle zmluvných zostatkových peňažných tokov, bez majetku a záväzkov držaných za účelom predaja:

<i>v tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov
<u>Majetok</u>						
Pohľadávky z obchodného styku						
a ostatné pohľadávky	2 646	2 646	2 400	246	-	-
Poskytnuté pôžičky	65 308	71 675	32 853	3 329	35 493	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	19 854	19 854	19 854	-	-	-
Celkom	87 808	94 175	55 107	3 575	35 493	-
<u>Záväzky</u>						
Záväzky z obchodného styku						
a ostatné finančné záväzky	3 436	-3 436	-2 912	-524	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	303 904	-431 092	-113 051	-25 798	-74 275	-217 968
Celkom	307 340	-434 528	-115 963	-26 322	-74 275	-217 968
Záruky a prísľuby	-	-	-	-	-	-

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

K 31. decembru 2018 predstavujú poskytnuté pôžičky do 3 mesiacov v hodnote 19 635 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 30 413 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 2018 evidovala Skupina finančné záväzky po splatnosti vo výške 195 tis. EUR (k 31. decembru 2017: 39 tis. EUR).

Vo februári 2019 Skupina splatila prijaté úvery a pôžičky v hodnote 89 528 tis. EUR z príjmu predaja hotela InterContinental Praha. Skupina ďalej plánuje použiť voľné prostriedky v sume 37 000 tis. EUR na čiastočné splatenie prijatých úverov a pôžičiek v priebehu roka 2019.

32.3. Menové riziko

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

K 31. decembru 2018 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	EUR	RUB	GBP	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>					
Pohľadávky z obchodného styku					
a ostatné pohľadávky	992	759	-	-	1 751
Poskytnuté pôžičky	21 545	-	31 693	-	53 238
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	18 945	13 284	22	925	33 176
Celkom	41 482	14 043	31 715	925	88 165
<u>Záväzky</u>					
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 709	538	1	58	2 306
Prijaté úvery a pôžičky	169 626	60 080	-	-	229 706
Celkom	171 335	60 618	1	58	232 012

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

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

<i>v tis. EUR</i>	EUR	RUB	GBP	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>					
Pohľadávky z obchodného styku					
a ostatné pohľadávky	1 515	246	-	885	2 646
Poskytnuté pôžičky	33 980	-	31 328	-	65 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8 087	9 364	23	2 380	19 854
Celkom	43 582	9 610	31 351	3 265	87 808
<u>Záväzky</u>					
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 582	524	1	1 329	3 436
Prijaté úvery a pôžičky	216 005	87 899	-	-	303 904
Celkom	217 587	88 423	1	1 329	307 340

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

Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj kurzu RUB/EUR z dôvodu vysokej volatility tohto výmenného kurzu.

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 zníženie hodnoty majetku

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

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 v geografickom členení tohto majetku Skupiny.

Analýza senzitivity

Posilnenie eura o 1% oproti českej korune, britskej libe a ruskému rubľu by malo nasledujúci vplyv na výsledok hospodárenia a vlastné imanie:

Vplyv na portfólio

<i>v tis. EUR</i>	2018	2017
RUB	-461	-780
GBP	314	310
CZK	1	20

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

32.4. Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku zmien v úrokových sadzbách. Objem tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Doba, na ktorú je pre finančný nástroj stanovená pevná sadzba, preto vyjadruje vystavenie riziku zmien v úrokových sadzbách. Jednotlivé doby viazanosti pre najvýznamnejšie zložky finančného majetku a záväzkov sú uvedené v bodoch 21. Poskytnuté pôžičky a 29. 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 2018	31. decembra 2017
<u>Fixná úroková sadzba</u>		
Majetok	73 597	84 530
Záväzky	-160 178	-163 018
Celkom	-86 581	-78 488
<u>Variabilná úroková sadzba</u>		
Majetok	12 667	409
Záväzky	-69 528	-140 886
Celkom	-56 861	-140 477

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 2018	Rok končiaci sa 31. decembra 2017
100 bb rast	-569	-1 405
100 bb pokles	569	1 405

32.5. Prevádzkové riziko

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

32. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

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

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

Skupina je tiež vystavená riziku poklesu návštevnosti hotelov a reštaurácií. Návštevnosť hotelov je závislá od počtu novootvorených hotelov v danom meste s čím je spätý aj pokles cien za ubytovanie. Zároveň je návštevnosť hotela závislá aj od vývoja 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 turistickej klientely, ktorá môže byť ovplyvnená rôznymi negatívnymi okolnosťami ako sú prípadné bombové a teroristické útoky v danom meste, ale i výbuch sopky a následné obmedzenie leteckej dopravy, čo má tiež za následok pokles klientely.

Manažment pravidelne sleduje vývoj 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.

33. 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.

34. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

V nasledujúcom prehľade je uvedené, ku komu je Skupina vo vzťahu spriaznenej osoby k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 alebo počas roka končiaceho sa 31. decembra 2018 a 31. decembra 2017. Spriaznené osoby zahŕňajú:

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

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami je nasledovný:

v tis. EUR	Ref.	31. decembra 2018		31. decembra 2017	
		Pohl'adávk	Záväzky	Pohl'adávk	Záväzky
Westminster JV a.s.	(1)	31 693	-	31 328	-
CHERRRES a.s.	(1)	-	-	2	-
Interhouse Košice, a.s.	(3)	9	-	9	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	179	-	130
Celkom		31 702	179	31 339	130

Skupina nemala k 31. decembru 2018 žiadne iné zostatky pohľadávok alebo záväzkov ku spriazneným osobám.

34. Spriaznené osoby (pokračovanie)

v tis. EUR	Ref.	Rok končiaci sa 31. decembra 2018		Rok končiaci sa 31. decembra 2017	
		Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
Westminster JV a.s.	(1)	1 529	-	1 482	-
CHERRES a.s.	(1)	-	-	8	-32
Interhouse Košice, a.s.	(3)	31	-	30	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	-541	-	-463
Celkom		1 560	-541	1 520	-495

Transakcie s členmi vrcholového manažmentu

Celkové odmeny zahrnuté v Osobných nákladoch a v tabuľke vyššie sú vo výške 541 tis. EUR (2017: 463 tis. EUR). Vrcholovému manažmentu Skupiny neboli v priebehu roka 2018 a 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky a iné zabezpečenia, prípadne iné formy odmien.

Všetky transakcie so spriaznenými osobami, vrátane transakcií s vrcholovým manažmentom, boli uskutočnené na základe podmienok, ktoré sú na trhu bežné v takýchto transakciách uskutočnených medzi nespriaznenými osobami, respektíve, ktoré sú v takýchto transakciách očakávané. Žiadna zo spriaznených strán nebola v ich vzájomných transakciách akýmkoľvek spôsobom zvýhodnená.

35. 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 roku končiacého sa 31. decembra 2018 a 31. decembra 2017 Skupina neviedla žiadny významný súdny spor.

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

Dňa 31. januára 2019 Skupina predala spoločnosť WIC Prague s.r.o. Hodnota transakcie bola po zohľadnení hodnoty úveru v dcérskej spoločnosti 134 274 tis. EUR.

Dňa 19. februára 2019 Skupina plne splatila syndikovaný úver, ktorý jej bol poskytnutý od spoločností J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s.

Dňa 26. februára 2019 Skupina splatila časť úveru v hodnote 20 000 tis. EUR, ktorý jej bol poskytnutý od spoločnosti J&T Mezzanine, a.s.

37. Schválenie konsolidovanej účtovnej zvierky

Konsolidovaná účtovná zvierka na stranách 1 až 69 za rok končiaci sa 31. decembra 2018 bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 26. apríla 2019.



Ing. Branislav Babík
predseda predstavenstva



Ing. Rudolf Križan
člen predstavenstva



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

Best Hotel Properties a. s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2018
a výročná správa za rok 2018

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2018

Výročná správa za rok 2018



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 2018, 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 2018 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 audítorských 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 audítorské 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.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2018: 36 895 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:

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 2018 predstavovala jeho zostatková hodnota 36 747 tisíc EUR, čo predstavuje 26,8% z celkového majetku Spoločnosti.

Dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o následné oprávky 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.

Naša reakcia:

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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej 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 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 audítorských 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 audítorských 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. Naš 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 2018 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 13. decembra 2018 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 22. júna 2018. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 10 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.

30. apríl 2019

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 2018

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavená

k 31. 12. 2018

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

Účtovná jednotka

☐ - malá
☒ - veľká

Za obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 1 8
do 1 2 2 0 1 8

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

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

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:

26.04.2019

Schválená dňa:

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

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	172 240 059	36 681 032	135 559 027	137 577 727
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	145 233 274	36 581 652	108 651 622	97 025 932
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	388 703	341 380	47 323	60 466
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	381 167	335 223	45 944	58 333
3.	Ocenenie práv (014)-/074, 091A/	06	7 536	6 157	1 379	2 133
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	68 914 725	32 019 487	36 895 238	37 958 648
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0	0	0	0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	61 449 054	24 906 192	36 542 862	37 392 152
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 254 321	7 049 796	204 525	420 392
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	209 550	63 499	146 051	146 104
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 800	0	1 800	0
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	75 929 846	4 220 785	71 709 061	59 006 818
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	48 520 268	2 678 759	45 841 509	29 999 259
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	24 667 450	0	24 667 450	28 967 450
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
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	1 200 102	0	1 200 102	40 109
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 preddavky 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	26 965 605	99 380	26 866 225	40 389 765
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	236 322	0	236 322	210 481
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	234 839	0	234 839	209 005
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	1 483	0	1 483	1 476
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	906 436	0	906 436	1 044 281
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
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	906 436	0	906 436	1 044 281
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	22 826 119	99 380	22 726 739	35 335 266

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
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	838 033	67 500	770 533	700 702
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	33 518	0	33 518	6 893
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	337	0	337	589
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	804 178	67 500	736 678	693 220
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	242 000
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	31 880	31 880	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	327
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	63 520	0	63 520	323 456
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	21 650 686	0	21 650 686	34 068 781
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	2 996 728	0	2 996 728	3 799 737
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	76 510	0	76 510	65 588
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 920 218	0	2 920 218	3 734 149
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	41 180	0	41 180	162 030
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	63
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	40 206	0	40 206	112 977
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	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	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	974	0	974	48 990

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	135 559 027	137 577 727
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	64 232 054	65 408 678
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	7 005 000
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	7 005 000	7 005 000
	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, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	23 378 678	18 337 649
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	53 184 194	48 143 165
	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	-1 176 624	5 041 029
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	68 210 608	71 769 255
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	78 370	72 935
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	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.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	70 791	72 935	
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	7 579	0	
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0	
12.	Odložený 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	65 185 048	68 685 048	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 156 734	1 238 385	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	709 578	815 348	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	22 304	15 035	
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	687 274	800 313	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0	
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	184 882	169 485	

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
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	110 389	100 147
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	119 514	128 721
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	32 371	24 684
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	270 456	252 887
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	72 877	60 612
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	197 579	192 275
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	3 116 365	399 794
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 823 058	94 253
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	258 233	282 633
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	35 074	22 908

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. tr. 6 podľa zákona)	01	10 322 075	9 873 910
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	10 549 484	10 297 669
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	26 648	21 533
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	10 295 427	9 852 377
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	5 767	66 115
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	221 642	357 644
**	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	10 804 999	8 018 523
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 923 409	1 884 703
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 653 387	3 508 529
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	3 695 205	3 455 310
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 776 605	2 600 904
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	894 813	831 092
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	23 787	23 314
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	34 891	34 621
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 227 014	-1 358 984
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 739 205	1 801 747
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	-512 191	-3 160 731
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 720	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	7 107	40 091
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	262 266	454 253
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-255 515	2 279 146

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	
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 745 279	4 480 678	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 572 687	7 686 579	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0	
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	4 441 000	
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	4 441 000	
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	3 571 886	3 242 230	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 251 909	1 840 764	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 319 977	1 401 466	
XII.	Kurzové zisky (663)	42	801	3 349	
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	4 355 924	4 254 214	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0	
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0	
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	1 500 000	1 178 759	
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 729 016	2 957 442	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 729 016	2 957 442	
O.	Kurzové straty (563)	52	8 083	11 847	
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	118 825	106 166	

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
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-783 237	3 432 365
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-1 038 752	5 711 511
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	137 872	670 482
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	27	2 910
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	137 845	667 572
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	-1 176 624	5 041 029

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 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 22. júna 2018.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

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 2018 bol 216 (v účtovnom období 2017 bol 200).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2018 bol 228, z toho 7 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2017 to bolo 205 zamestnancov, z toho 7 vedúcich zamestnancov).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2017 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 3. apríla 2018.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 22. júna 2018 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

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 2018 je takáto:

31. decembra 2018	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	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
Clearstream Banking S.A.	2 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	2 766	7,89	7,89
Spolu	35 025	100	100

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 2018 je celkový počet akcionárov spoločnosti: 40 (28 fyzických osôb).

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	2 766	7,89	7,89
Celkom	35 025	100	100

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.1, ostatné finančné povinnosti v časti I.2, prenájom/nájom 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 zrejmé 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.), zníženie 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 72 mesiacov,
6. Doba odpisovania svietidiel je 96 mesiacov,
7. Doba odpisovania majetku z textílie je 48 mesiacov /bez bežného posteľného a iného oblečenia/,
8. Doba odpisovania ostatných prístrojov a zariadení, vrátane zariadení v kuchyni a hrncov 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	25 až 170	lineárna	rôzne
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

Nehnuteľnosti 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.

Pre stavby sa určujú nasledovné komponenty a životnosti:

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

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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, napr. 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 účtovných jednotkách, 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 trhovú hodnota, reálna hodnota nástroja je odhadnutá manažmentom s použitím techník oceňovacích modelov alebo diskontovania budúcich peňažných tokov. V prípade použitia metódy diskontovania peňažných tokov je odhad budúcich peňažných tokov založený na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba predstavuje trhovú sadzbu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka pre nástroj s podobnými podmienkami. Pri použití oceňovacích modelov, vstupy pre tieto modely sa založené na trhových 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 preценenia 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.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, 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 tvorí 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 sa zmení 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 odloženej 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 neprevýši 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. Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

13. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné 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 odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat 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 odpisovacej 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 ťarchu 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 ťarchu 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 odpisovacej 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. Vyraďenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu 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 ťarchu 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).

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

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 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 tohto, 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 zúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

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 2018 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 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľkách na stranách 24 a 25.

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

Zostatková cena majetku k 31. decembru 2012, ku ktorému neboli vytvárané opravné položky bola 78 487 EUR a 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	36 895 238

	<u>Poistná hodnota:</u>
Budova	62 536 308 EUR
Hnuteľný majetok	5 949 700 EUR
Hnuteľný majetok vo voľnom priestranstve	33 045 EUR
Zásoby	250 000 EUR
Umelecké diela	56 455 EUR
Novonadobudnutý majetok	300 000 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 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 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľkách na stranách 24 a 25.

Spoločnosť neeviduje v roku 2018 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2017: 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 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľke na stranách 24 a 25.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2018 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2018 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 2018 pre bežné obdobie a k 31. decembru 2017 pre minulé obdobie):

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právoch	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
	%	%		2018	2017	2018	2017	2018	2017
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
BHP Barcelona, s.r.o. Bratislava	100	100	EUR	-787 270	-2 011 039	1 553 001	-1 657 329	2 500 000	0
Best Hotel Properties Londýn a.s., Praha	100	100	EUR	-462 525	-302 308	-684 847	-223 985	76 052	76 052
ZION SPA, s.r.o. Bratislava	100	100	EUR	-84 776	67 767	-24 240	88 161	1	1
Retner Limited	100	100	EUR	-19 639	0	11 981 361	0	12 001 000	0
WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cyprus	100	100	EUR	11 191 584	6 497 555	15 312 751	13 269 502	31 264 456	29 923 206
b) Účtovné jednotky so spoločným rozhodujúcim vplyvom									
<i>Spoločné účtovné jednotky</i>									
CHERRES a.s., Praha	50	50	EUR	0	117 861	0	-385 912	0	0
Spolu								45 841 509	29 999 259

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 a v roku 2018 opravnú položku vo výške 1 500 000 EUR.

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 Baltschug, LLC aj 75% vlastníkom spoločnosti Baltschug LLC vlastniacej rovnomenný hotel v Moskve.

V roku 2018 Skupina obstarala 100% podiel na spoločnosti Retner Limited.

Vzhľadom k výške podielu na strate v spoločnosti CHERRES a.s., ktorú spoločnosť vykazovala 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 24 659 450 EUR (2017: 28 967 450 EUR), úročená fixným úrokom 8,50 % p.a. (do 1. júla 2014 7,0 % p.a., do 31. decembra 2017 5,5% p.a.), splatná 31. decembra 2025, naakumulovaný úrok v sume 1 200 019 EUR je evidovaný v krátkodobých pohľadávkach voči dcérskej účtovnej jednotke (2017: 40 109 EUR).

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2018)	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	25 859 469	25 859 469

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Spoločnosť v roku 2018 poskytla pôžičku spoločnosti Retner Limited v sume 8 000 EUR. K 31. decembru 2018 je výška istiny v sume 8 000 EUR a naakumulovaný úrok v sume 83 EUR. Pohľadávka z poskytnutej pôžičky je úročená fixným úrokom vo výške 2 % p.a. a je splatná 31.12.2020.

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 neobežného majetku
31.12.2018

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	EUR	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	0
Softvér	365 911	15 256	0	0	381 167	307 578	38 851	11 206	0	335 223	58 333	45 944
Oceniteľné práva	7 536	0	0	0	7 536	5 403	754	0	0	6 157	2 133	1 379
Goodwill	0	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	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	15 256	0	-15 256	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	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	373 447	30 512	0	-15 256	388 703	312 981	39 605	11 206	0	341 380	60 466	47 323
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	61 449 054	0	0	0	61 449 054	24 056 902	1 203 458	354 168	0	24 906 192	37 392 152	36 542 862
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 163 807	135 125	44 611	0	7 254 321	6 743 415	497 810	191 429	0	7 049 796	420 392	204 525
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	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	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	209 550	0	0	0	209 550	63 446	53	0	0	63 499	146 104	146 051
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	136 926	0	-135 126	1 800	0	0	0	0	0	0	1 800
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	68 822 411	272 051	44 611	-135 126	68 914 725	30 863 763	1 701 321	545 597	0	32 019 487	37 958 648	36 895 238
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	31 178 018	17 342 250	0	0	48 520 268	1 178 759	1 500 000	0	0	2 678 759	29 999 259	45 841 509
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	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	28 967 450	8 000	4 308 000	0	24 667 450	0	0	0	0	0	28 967 450	24 667 450
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	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	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	40 109	2 251 993	1 092 000	0	1 200 102	0	0	0	0	0	40 109	1 200 102
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	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	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	61 727 603	19 602 243	5 400 000	0	75 929 846	2 720 785	1 500 000	0	0	4 220 785	59 006 818	71 709 061
Neobežný majetok spolu	130 923 461	19 904 806	5 444 611	-150 382	145 233 274	33 897 529	3 240 925	556 803	0	36 581 652	97 025 932	108 651 622

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 neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2017	Prírastky	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	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 253 421	68 719	138 333	0	25 900 570	1 203 458	304 7126	0	35 520 975	37 392 152
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	6 472 154	537 123	265 862	0	781 267	420 392
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	1 178 759	0	0	0	29 928 207	29 999 259
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	56 593	0	16 484	0	0	0	0	0	56 593	40 109
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	1 178 759	0	0	63 579 250	59 006 818
Neobežný majetok spolu	134 362 348	1 362 930	4 801 817	0	34 236 086	2 980 506	3 319 063	0	100 126 262	97 025 932

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 1.1.2018 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2018 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	63 187	7 107	2 794	0	67 500
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	31 880	0	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	95 067	7 107	2 794	0	99 380

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 nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	22 596 206	35 145 338
Pohľadávky po lehote splatnosti	229 913	284 995
Spolu	22 826 119	35 430 333

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

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok sú zmenkové pohľadávky a pohľadávky z poskytnutých požičiek voči spoločnosti J&T Private Equity B.V. v celkovej hodnote 21 506 132 EUR (2017: 33 942 088 EUR).

Zmenkové pohľadávky v roku 2017 boli úročené fixným úrokom vo výške 4,50 %. K 31. decembru 2018 bola istina zmienek v sume 16 000 000 EUR (2017: 28 000 000 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 3 634 521 EUR (2017: 2 412 986 EUR). Tieto pohľadávky predstavujú pohľadávky z prijatých zmienek. Zmenka s istinou 16 000 000 EUR je splatná na videnie a zmenka s istinou 2 000 000 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 2018 bola istina pôžičky v sume 660 659 EUR (2017: 2 001 909 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 1 210 952 EUR (2017: 1 126 158 EUR). Pôžička je splatná 31. decembra 2019.

Spoločnosť v roku 2017 poskytla ďalšiu pôžičku spoločnosti J&T Private Equity B.V v sume 400 000 EUR. Pôžička bola splatená 17. decembra 2018. K 31. decembru 2017 bola výška istiny v sume 400 000 EUR a naakumulovaný úrok v sume 1 036 EUR. Pohľadávka z poskytnutej pôžičky bola úročená fixným úrokom vo výške 3,50 % p.a. a bola 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. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	4 316 361	4 972 767
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	906 436	1 044 281
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	906 436	1 044 281

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2018	906 436
Stav k 31. decembru 2017	1 044 281
Zmena	-137 845
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	137 845
– zaúčtované do vlastného imania	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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. 2018	31. 12. 2017
Pokladnica, ceniny	76 510	65 588
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 920 218	3 734 149
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 996 728	3 799 737

8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	63
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	63
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	16 495	82 957
Predplatné	953	2 382
Nájomné	1 411	1 410
Predplatené hotelové prevádzkové služby	21 091	20 906
Ostatné	256	5 322
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	40 206	112 977
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Nevy fakturované služby hotela poskytnuté hosťom	974	48 990
Nájomné	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	974	48 990
Spolu	41 180	162 030

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2017: 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.

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

Účtovný zisk za rok 2017 vo výške 5 041 029 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na nerozdelený zisk	5 041 029
Spolu	5 041 029

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2018 vo výške -1 176 624 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do sociálneho fondu 0 EUR,
- prevod na nerozdelenú stratu minulých rokov -1 176 624 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.

10. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2018 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:	252 887	270 456	252 887	0	270 456
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	60 612	72 877	60 612	0	72 877
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	60 612	72 877	60 612	0	72 877
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	4 636	7 522	4 636	0	7 522
Overenie účtovnej závierky	82 000	47 750	82 000	0	47 750
Nevyfakturované poistenie	0	0	0	0	0
Spotreba energie a vody	0	8 000	0	0	8 000
Hotelové služby	45 159	64 727	45 159	0	64 727
Ostatné služby	3 420	14 500	3 420	0	14 500
Odmeny	57 060	55 080	57 060	0	55 080
	192 275	197 579	192 275	0	197 579
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	192 275	197 579	192 275	0	197 579

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

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. Závazky

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	96 561	388 443
Závazky v lehote splatnosti	1 060 173	849 942
	1 156 734	1 238 385

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 2018 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	22 304	22 304	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	687 274	687 274	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	184 882	184 882	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	110 389	110 389	0	0
Daňové záväzky a dotácie	119 514	119 514	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	32 371	32 371	0	0
	1 156 734	1 156 734	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 2017 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	15 035	15 035	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	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
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	169 485	169 485	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	100 147	100 147	0	0
Daňové záväzky a dotácie	128 721	128 721	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	24 684	24 684	0	0
	1 238 385	1 238 385	0	0

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 1 osobného automobilu, ktoré bolo obstarané v júli 2018. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2018			31. 12. 2017		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	2 731	7 579	0	0	0	0
Finančný náklad	619	1 001	0	0	0	0
Spolu	3 350	8 580	0	0	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

12. Sociálny fond

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

	2018 EUR	2017 EUR
Stav k 1. januáru	72 935	72 984
Tvorba na ťarchu nákladov	15 091	13 440
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-17 235	-13 489
Stav k 31. decembru	70 791	72 935

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 31.12.2018	Suma istiny v eurách k 31.12.2018	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	12M Euribor + 4%	2020	65 185 048	65 185 048	68 685 048	68 685 048
				65 185 048	65 185 048	68 685 048	68 685 048
Krátkodobé bankové úvery							
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	12M Euribor + 4%	2019	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000
				1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000
Spolu				66 705 048	66 705 048	70 205 048	70 205 048

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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 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	65 185 048	68 685 048
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	66 705 048	70 205 048

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.

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech zúčastnených bánk zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok Spoločnosti, ktorého zostatková cena k 31. decembru 2018 je 36 895 238 EUR, založené právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2018 je

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

25 859 469 EUR a do zálohy bola poskytnutá zmenka J&T Private Equity B.V., ktorej hodnota k 31. decembru 2018 je 19 634 521 EUR.

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Akumulované úroky z úveru	2 823 058	94 253
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	2 823 058	94 253
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Key Money	258 233	282 633
Ostatné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	258 233	282 633
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nevyčerpané poukazy na hotelové služby	10 674	-1 492
Key Money	24 400	24 400
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	35 074	22 908
Spolu	3 116 365	399 794

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 2018 predstavuje dlhodobú časť 258 233 EUR (2017: 282 633 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:

	2018			2017		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 038 752			5 711 511		
z toho teoretická daň 21 %		-218 138	21,00 %		1 199 417	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	549 288	115 350	-11,10 %	1 779 041	373 599	6,54 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 010 992	-212 308	20,44 %	-7 962 017	-1 672 024	-29,27 %
Využitie daňovej straty	-2 511	-527	0,05 %	0	0	0,00 %
Ostatné	2 967	623	-0,06 %	3 065	644	0,01 %
Daňová strata bežného obdobia	-1 500 000	-315 000	30,32 %	-468 400	-98 364	-1,72 %
Daňová licencia a daň vyberaná zrážkou	129	27	0,00 %	13 858	2 910	0,05 %
Splatná daň		27	0,00%		2 910	0,05 %
Odložená daň		137 845	-13,27 %		667 572	11,69 %
Celková vykázaná daň		137 872	-13,27 %		670 482	11,74 %

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

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2018 EUR	2017 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
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	351 300	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 %.

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Tovar		
Tovar	26 648	21 533
	26 648	21 533
Služby		
Tržby za ubytovanie	4 548 156	4 597 901
Predaj jedál a nápojov	2 984 760	2 797 257
Prenájom priestorov a vybavenia	705 537	652 138
Ostatné hotelové služby	1 287 927	1 156 981
Prefakturácia služieb	147 466	154 463
Ostatné služby	621 582	493 637
	10 295 427	9 852 377
Spolu	10 322 075	9 873 910

Všetky tržby plynú zo Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2018 EUR	2017 EUR
Prefakturácia nákladov	120 348	60 224
Zmluvne pokuty a penále	0	0
Postúpené pohľadávky	0	242 000
Iné	101 294	55 420
Spolu	221 642	357 644

3. Osobné náklady

	2018 EUR	2017 EUR
Mzdy	2 776 605	2 600 904
Ostatné náklady na závislú činnosť		0
Sociálne poistenie	639 321	591 039
Zdravotné poistenie	255 492	240 053
Sociálne zabezpečenie	23 787	23 314
Spolu	3 695 205	3 455 310

4. Kurzové zisky

	2018 EUR	2017 EUR
Kurzové zisky	801	3 349
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	801	3 349

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Výnosy z predaja cenných papierov a vkladov	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	4 441 000
Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov	0	
Výnosové úroky	3 571 886	3 242 230
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	3 571 886	7 683 230

Spoločnosť v roku 2017 obdržala dividendy od svojej dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED LTD.

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

6. Náklady na poskytnuté služby

	2018 EUR	2017 EUR
Náklady na reprezentáciu	22 605	35 833
Cestovné a ubytovanie	40 919	33 159
Opravy a údržba	262 040	306 606
Náklady na informačné technológie a komunikácia	48 590	66 775
Poradenské služby	35 104	42 505
Nájomné	36 669	59 866
Prenájom (lízing)	8 003	3 746
Náklady na inzerciu, reklamu	135 282	134 146
Právne služby a poradenstvo	40 403	34 383
Účtovníctvo a ekonomické poradenstvo	24 264	24 737
Audit a poradenstvo	130 050	85 400
Refakturované náklady	63 466	70 463
Management fees	460 585	251 801
Iné hotelové služby	2 141 393	2 026 789
Ostatné	204 014	332 320
Spolu	3 653 387	3 508 529

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

	2018 EUR	2017 EUR
Dary	0	0
Postúpené pohľadávky	0	242 000
Odpis pohľadávky	636	7 974
Poistenie	79 160	106 248
Neodpočítaná daň z pridanej hodnoty /DPH koeficient/	22 064	18 047
Refakturované náklady	120 348	60 224
Ostatné	40 059	19 760
Spolu	262 266	454 253

8. Kurzové straty

	2018 EUR	2017 EUR
Kurzové straty	8 083	11 847
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	8 083	11 847

9. Finančné náklady

	2018 EUR	2017 EUR
Predané cenné papiere a podiely	0	0
Nákladové úroky	2 729 016	2 957 552
Náklady na sprostredkovanie	0	0
Oprav. položka k fin. majetku	1 500 000	1 178 759
Poplatky bankám a finančným inštitúciám	118 825	106 166
Iné	0	0
Spolu	4 347 841	4 242 477

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	82 050	85 400
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	82 050	85 400

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Výrobky, tovary a služby		
Tržby z predaja služieb	10 295 427	9 852 377
Tržby za tovar	26 648	21 533
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	10 322 075	9 873 910

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienенý 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 2018 je 36 895 238 EUR (2017: 37 958 648 EUR), záložné právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, ktorej hodnota k 31. decembru 2018 je 25 859 469 EUR (2017: 29 007 559 EUR) a do zálohy bola poskytnutá zmenka J&T Private Equity B.V., ktorej hodnota k 31. decembru 2018 je 19 634 521 EUR (2017: 30 412 986 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.
- Na obchodný podiel dcérskej spoločnosti BHP Barcelona, s.r.o. je zriadené záložné právo v prospech J & T Mezzanine, a.s.

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 zmienok uložené v spoločnosti J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava. Nesplatená istina zmenky k 31. decembru 2018 predstavovala 16 000 000 EUR.
- Spoločnosť má záväzok z uzatvorených zmlúv o poskytnutí pôžičiek poskytnúť pôžičky do výšky úverových rámcov, ktoré k 31. decembru 2018 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 (2017: 16 317 EUR).

Spoločnosť si prenájima 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 prenájima byty na ubytovanie zamestnancov, osobný automobil na prepravu hostí a drobné zariadenia na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 36 669 EUR (2017: 47 295 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájima časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb hotelovým hosťom. Ročný výnos z prenájmu priestorov vrátane vybavenia predstavuje 705 537 EUR (2017: 652 138 EUR).

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

Dňa 19. februára 2019 Spoločnosť splatila syndikovaný úver, ktorý jej bol poskytnutý od spoločností J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s.

Dňa 26. februára 2019 Spoločnosť navýšila kapitálový fond v sume 10 150 000 EUR v Spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. na základe rozhodnutia jediného spoločníka.

Dňa 26. februára 2019 Spoločnosť navýšila kapitálový fond v sume 5 000 000 EUR v Spoločnosti BHP Barcelona, s.r.o. na základe rozhodnutia jediného spoločníka a poskytla úver v sume 5 000 000 EUR.

Dňa 31. januára 2019 dcérska spoločnosť WITTILY INVESTMENTS LIMITED predala prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Goldfield S.à r.l., spoločnosť WIC Prague s.r.o. Hodnota transakcie bola 134 274 tis. EUR.

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

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

	2018	2017
	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:

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

ZION SPA, s.r.o.

Pohľadávky z obchodného styku

Krátkodobá poskytnutá pôžička

Majetok spolu

2018	2017
EUR	EUR
33 518	6 510
0	0
33 518	6 510

ZION SPA, s.r.o.

Prijaté pôžičky

Závazky z obchodného styku

Závazky spolu

2018	2017
EUR	EUR
0	0
22 213	14 654
22 213	14 654

WITTILY INVESTMENT LIMITED

Úrokové výnosy

Výnosy z dividend

Nákladové úroky

WITTILY INVESTMENT LIMITED spolu

2018	2017
EUR	EUR
2 251 909	1 840 764
0	4 441 000
0	(39 547)
2 251 909	6 242 217

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

WITTILY INVESTMENT LIMITED

Pohľadávky z obchodného styku

Dlhodobé poskytnuté pôžičky

Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/

Majetok spolu

2018	2017
EUR	EUR
0	0
24 659 450	28 967 450
1 200 019	40 109
25 859 469	29 007 559

WITTILY INVESTMENT LIMITED

Prijaté pôžičky

Úroky z prijatých pôžičiek

Závazky z obchodného styku

Závazky spolu

2018	2017
EUR	EUR
0	0
0	0
0	0
0	0

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

WIC Prague s.r.o. (InterContinental Praha)

Pohľadávky z obchodného styku

Dlhodobé poskytnuté pôžičky

Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/

Majetok spolu

2018	2017
EUR	EUR
0	360
0	0
0	0
0	360

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

WIC Prague s.r.o. (InterContinental Praha)

	2018 EUR	2017 EUR
Prijaté pôžičky	0	0
Úroky z prijatých pôžičiek	0	0
Závazky z obchodného styku	91	382
Závazky spolu	91	382

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

Best Hotel Properties Londýn a.s.

	2018 EUR	2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	23
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	0	23

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

BHP Barcelona, a.s.

	2018 EUR	2017 EUR
Ostatné pohľadávky	242 000	242 000
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	242 000	242 000

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

RETNER LIMITED

	2018 EUR	2017 EUR
Ostatné pohľadávky	0	-
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	8 000	-
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	83	-
Majetok spolu	8 083	-

Transakcie so spoločnými účtovnými jednotkami

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

CHERRERES, a.s.

	2018 EUR	2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	337	589
Majetok spolu	337	589

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

CHERRES, a.s.

Závazky z obchodného styku

Majetok spolu

2018	2017
EUR	EUR
<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

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 2018 bol 7 a v roku 2017 bol 7.

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

	2018	2017
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	<u>269 242</u>	<u>290 076</u>
Doplnkové dôchodkové poistenie	<u>0</u>	<u>0</u>
Spolu	<u>269 242</u>	<u>290 076</u>

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

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 348 930 EUR (v roku 2017: 205 904 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2017: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli k 31. decembru 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Základné imanie	35 025 000	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	7 005 000	0	0	0	7 005 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	7 005 000	0	0	0	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
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	18 337 649	0	0	5 041 029	23 378 678
Nerozdelený zisk minulých rokov	48 143 165	0	0	5 041 029	53 184 194
Neuhradená strata minulých rokov	-29 805 516	0	0	0	-29 805 516
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 041 029	-1 176 624	0	-5 041 029	-1 176 624
Spolu	65 408 678	-1 176 624	0	0	64 232 054

Základné imanie Spoločnosti vo výške 35 025 000 EUR tvorí 35 025 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 1 EUR, akcia zníe 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 1.1.2017 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			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
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 účastín	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

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 2018

	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	1 038 043	1 083 448
Zaplatené úroky	-211	-2 922 885
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-27	-331 725
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	1 037 805	-2 171 162
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 037 805	-2 171 162
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-152 182	-113 118
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	5 767	66 115
Obstaranie investícií	-17 342 250	-1 249 811
Prijaté úroky	1 106 601	1 902 165
Predaj investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Poskytnuté úvery	-8 000	-400 000
Splátky poskytnutých úverov	0	0
Prijaté preddavky	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-16 390 064	205 351
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Výdaje zo zníženia základného imania	0	0
Prijmy z úverov a zmeniek	18 049 250	7 450 760
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-3 500 000	-4 138 046
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	14 549 250	3 312 714
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-803 009	1 346 903
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 799 737	2 452 834
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 996 728	3 799 737

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

	2018 EUR	2017 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-1 881 622	5 426 723
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 739 205	1 801 747
Opravná položka k pohľadávkam	7 107	40 091
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-512 191	-3 160 731
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	1 500 000	1 178 759
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	17 569	129 520
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-4 047	-66 115
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	-4 441 000
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	866 021	908 994
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	286 313	-730 899
Úbytok (prírastok) zásob	-25 841	69 925
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-88 450	835 428
Peňažné toky z prevádzky	1 038 043	1 083 448

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.

Výroční správa za rok 2018