

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 2017

v tis. EUR	Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti						
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond		Fond z precenenia	Vlastné imanie celkom
				z prepočtu cudzích mien	z precenenia		
Zostatok k 1. januáru 2017	35 025	2 948	-34 791	-50 037	45 944	-911	28 736
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	-7 580	-	-	-7 580	-6 111
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	854	5 553	37 153	43 560	46 176
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):							
Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu a	-	-	854	-	37 153	38 007	42 230
transfer kumulovaného zisku z precenenia	-	-	-	-	-	-	-
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>							
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):							
Fond z prepočtu cudzích mien	-	-	-	5 553	-	5 553	3 946
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-	-	-	-450	-	-450	-450
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	-6 726	5 553	37 153	35 980	40 065
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-800
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	4 057	-4 057	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru 2017	35 025	7 005	-45 574	-44 484	83 097	35 069	68 001

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 vlastníckeho 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:

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

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

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 vlastníckej hierarchie. Vedenie Skupiny, v súlade so štandardom IFRS 12, uskutočnilo analýzu zameranú na identifikovanie prípadných nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektov. Na základe tejto analýzy neboli identifikované žiadne takéto subjekty.

2. 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 prvotného 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 prvotného 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 EBIDTA. Prístup manažmentu pri stanovení každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na českom hotelovom trhu, pričom tieto boli konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektované peňažné toky pre obdobie nasledujúce po piatich rokoch boli odvodené od týchto finančných plánov s použitím miery rastu vo výške 2,0%, 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		Medzi-		Nekonsolido-	
	Baltshug Kempinski Moskva	River Park Bratislava	Continental Praha	Westminster JV	segmenty celkom	Ostatné	segmentová eliminácia	vaná úplnou metódou	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 Baltchug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Skupina Westminster JV	Reportované segmenty celkom	Ostatné	Medzi- segmentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	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									
	Hotel	Grand Hotel	Hotel Inter-	Skupina	Reportované	Medziseg- mentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	Celkom	Ostatné	
	Baltschug Kempinski Moskva	River Park Bratislava	Continental Praha	Westminster JV	segmenty celkom					
Budovy, pozemky a zariadenie	104 748	37 950	168 161	208 532	519 391	-	-208 532	310 877	18	
Goodwill a nehmotný majetok	-	58	14 846	2 836	17 740	-	-2 836	14 918	14	
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	8 183	8 183	-	
Zásoby	307	210	322	27	866	-	-27	936	97	
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	246	667	1 335	1 219	3 467	-44	-1 219	2 646	442	
Termínované vklady v bankách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	-	-93 041	-	65 308	158 349	
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	-	-2 452	1 197	252	
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	11 605	1 441	3 071	3 612	19 729	-	-3 612	19 854	3 737	
Majetok celkom	117 443	41 422	188 329	218 678	565 872	-93 085	-210 495	425 524	163 232	
Prijaté úvery a pôžičky	-	-	93 041	192 599	285 640	-93 041	-192 599	303 904	303 904	
Závázky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	524	638	1 575	2 568	5 305	-44	-2 568	3 436	743	
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	-	-22	1 981	1 112	
Ostatné záväzky	2 093	717	2 886	2 490	8 186	-	-2 490	6 320	624	
Závázky celkom	21 527	1 355	121 343	200 472	344 697	-93 085	-200 472	357 523	306 383	
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	-1 841	-1 841	x	1 841	x	x	

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

4. Informácie o segmentoch

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	úcelom predaja	úcelom 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 hnutelné veci a súbory hnutelných 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. Nekontrolujúce 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 zriadená	-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 zriadená – 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 a INTER	Baltschug LLC a INTER
	Baltschug, LLC	Baltschug, LLC	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'adávky z obchodného styku a ostatné pohl'adávky					
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 libry 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 libry 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 závierky

Konsolidovaná účtovná závierka 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 závierky a vedenie
účtovníctva*