



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties, a.s. („Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2019, konsolidované výkazy o súhrnnom výsledku hospodárenia, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2019, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

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

Kľúčové záležitosti auditu

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

Ocenenie Budov, pozemkov a zariadení

Účtovná hodnota Budov, pozemkov a zariadení k 31. decembru 2019: 134 431 tisíc EUR.

Fond z precenenia k 31. decembru 2019: 63 876 tisíc EUR.

Zisk z precenenia majetku k 31. decembru 2019: 0 EUR.

Zníženie hodnoty majetku (impairment) k 31. decembru 2019: 0 EUR.

Vid' body 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 a 2.19 (Významné účtovné zásady), bod 3.3 (Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov) a bod 15 (Budovy, pozemky a zariadenie).

Kľúčová záležitosť auditu:

Najvýznamnejšiu časť majetku Skupiny tvoria pozemky, budovy a zariadenia hotelov, pričom k 31. decembru 2019 predstavovala ich zostatková hodnota 134 431 tisíc EUR.

Budovy, pozemky a zariadenia sú vykázané v precenenej hodnote podľa oceňovacieho modelu, kde sa precenená hodnota rovná reálnej hodnote k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka zníženej o následné oprávky a opravné položky. Skupina odhadla reálnu hodnotu majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, za spolupráce s externými odhadcami. Valuácie boli založené buď na plánovanej predajnej cene alebo na výnosovej metóde a zahŕňali určité kľúčové predpoklady, ktoré vyžadujú významné profesionálne odhady a úsudky vrátane odhadov budúcich peňažných tokov, miery rastu výnosov, EBITDA marže, terminálneho rastu a diskontnej miery. Tieto zásadné účtovné odhady, úsudky a predpoklady sú vo svojej podstate komplexné a nemusia byť konzistentné s budúcimi skutočnými výsledkami. V dôsledku inherentnej neistoty týchto ocenení a významnosti hodnoty budov, pozemkov a zariadení v konsolidovanej účtovnej závierke, považujeme túto oblasť za kľúčovú záležitosť auditu.

Naša reakcia:

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

- Zhodnotenie a test dizajnu a implementácie kontrol nad procesom precenenia pozemkov, budov a zariadení;
- Zhodnotenie vhodnosti metodológie oceňovania pozemkov, budov a zariadení v porovnaní s relevantnými požiadavkami finančného vykazovania;
- Kritické posúdenie kľúčových predpokladov a úsudkov aplikovaných Skupinou v modeloch diskontovaných peňažných tokov vrátane tých, ktoré súvisia s mierou rastu tržieb, EBITDA maržou a diskontnými sadzbami vrátane porovnania s dostupnými trhovými údajmi, ako aj porovnanie dosiahnutých výsledkov s predpoveďami manažmentu z minulých rokov a vyžiadanie vysvetlenia od manažmentu v prípade významných odchýlok;
- Preskúmanie schválených finančných modelov vrátane overenia ich matematickej správnosti;

- Nezávislá analýza citlivosti na zmeny v kľúčových predpokladoch použitých pri určení reálnej hodnoty pozemkov, budov a zariadení alebo jednotiek generujúcich hotovosť a zhodnotenie, či predpoklady obsahujú manažérske predsudky;
- Posúdenie dostatočnosti informácií zverejnených Skupinou v poznámkach konsolidovanej účtovnej závierky.

Vplyv COVID-19 a zváženie súvisiaceho nepretržitého trvania činnosti Skupiny

Vid' body 2.2 (Východiská pre zostavenie) a bod 37 (Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka) konsolidovanej účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:

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

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu globálnu pandémiu. Dňa 16. marca 2020 bolo vydané Uznesenie vlády Slovenskej republiky o vyhlásení núdzového stavu. Medzi opatrenia prijaté vládou v boji proti šíreniu nákazy patria uzatváranie hraníc, karenténa, prísne obmedzenia týkajúce sa medzinárodnej a vnútroštátnej prepravy, zákaz spoločenských, kultúrnych, voľnočasových a športových podujatí. V dôsledku tohto vývoja bola Skupina nútená uzatvoriť svoj hotel na Slovensku a v Spojenom Kráľovstve a prispôbiť prevádzku v hoteli v Rusku na neurčité obdobie.

Posúdenie nepretržitého trvania Skupiny bolo založené na prognózach peňažných tokov, ktoré podľa názoru vedenia podporujú tvrdenie, že Skupina bude mať dostatočné zdroje na to aby pokračovala v činnosti najmenej 12

Naša reakcia:

Naše audítorské postupy v danej oblasti zahŕňali:

- Preskúmanie zhodnotenia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti vedením Skupiny, vrátane ich posúdenia obchodných/prevádzkových rizík a rizika likvidity, ktoré vyplývajú z šírenia choroby COVID-19 a plány ďalších opatrení v reakcii na zistené riziká;
- Prediskutovanie plánov Skupiny na zmiernenie dôsledkov šírenia nákazy s členom predstavenstva zodpovedným za financie, či a do akej miery je pravdepodobné, že výsledok týchto plánov zlepší situáciu a či sú plány za daných okolností uskutočniteľné;
- Analýza stavu čistého pracovného kapitálu Skupiny k 31. decembru 2020 a 28. aprílu 2020 s cieľom posúdiť dostupnosť likvidných prostriedkov na vyrovnanie krátkodobých finančných záväzkov;

mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Príprava týchto prognóz zahŕňala rad predpokladov a významných posudkov v rámci viacerých scenárov, vrátane tých, ktoré vedenie považovalo za závažné, ale hodnoverné, ako napríklad dĺžka šírenia nákazy dlhšia ako 2 mesiace. V rámci tohto posúdenia Skupina zvažila aj množstvo opatrení zameraných na zmiernenie možného narušenia jej obchodnej a likviditnej pozície, napríklad odloženie splátok úverov, čerpanie nových úverov a zníženie miezd, platov a ďalších nákladov.

Vedenie Skupiny dospelo k záveru, že rozsah možných dôsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto odhadu, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Poznámka 37 ďalej popisuje, ako manažment vytvoril tento odhad.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny založené na princípe nepretržitého pokračovania v činnosti je kľúčovou záležitosťou auditu z dôvodu existujúcej neistoty, v dôsledku čoho sa vyžaduje vysoká miera úsudku pri hodnotení plánov Skupiny v súvislosti s budúcimi činnosťami a ich finančným vplyvom.

- Posúdenie, či dodatočné skutočnosti a informácie boli zverejnené od momentu, kedy Skupina vykonala svoje zhodnotenie;
- Kritické zhodnotenie kľúčových predpokladov použitých vedením pri stanovení predpovedaných finančných informácií v rôznych scénaroch. Toto zahŕňalo kritické zhodnotenie:
 - splatnosti úverov;
 - znižovania miezd a platov;
 - znižovania iných fixných nákladov;

- Nezávislé posúdenie očakávaného súladu Skupiny s bankovými kovenantmi na základe predpokladaných finančných informácií v rámci niekoľkých scenárov;
- Posúdenie, či vzhľadom na požiadavky príslušného rámca finančného výkazníctva, konsolidovaná účtovná závierka obsahuje primerané zverejnenia o udalostiach a okolnostiach (vrátane šírenia nákazy COVID-19), ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti a argumenty vyvodzujúce záver, že neexistujú žiadne významné neistoty.

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor.

- Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

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

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 27. novembra 2019 a schválení valným zhromaždením Spoločnosti 21. júna 2019. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 11 rokov.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

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

Neaudítorské služby

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

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

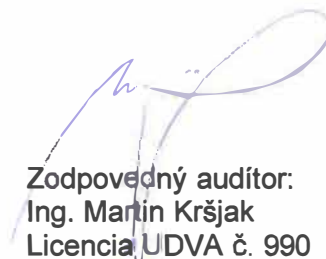
28. apríl 2020

Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990



Best Hotel Properties a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka
za rok končiaci sa 31. decembra 2019
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva ("IFRS")
v znení prijatom EÚ

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

za rok končiaci sa 31. decembra 2019

v tis. EUR

	Bod	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb		28 809	32 679
Ostatné prevádzkové výnosy		83	430
Výnosy celkom	7	28 892	33 109
Spotreba materiálu a tovarov	8	-3 642	-3 859
Nakupované služby *	9	-4 335	-3 810
Osobné náklady	10	-10 363	-10 026
Ostatné prevádzkové náklady	11	-4 549	-4 128
Zisk z predaja dlhodobého majetku		-	4
Kurzové zisky/(straty), netto	12	9 066	-7 696
Náklady na poplatky a provízie		-593	-511
Zisk/(strata) zo spoločne ovládaných spoločností	17	-119	21
Zisk pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou –EBITDA**		14 357	3 104
Odpis a amortizácia *	15, 16	-4 588	-5 019
Tvorba a rozpustenie opravných položiek		3	-29
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou – EBIT		9 772	-1 944
Úrokové náklady *	13	-10 355	-15 455
Úrokové výnosy	13	2 816	3 566
Zisk/(strata) pred zdanením		2 233	-13 833
Daň z príjmov	14	-1 108	-3 229
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z neukončených činností		1 125	-17 062
Čistý zisk za účtovné obdobie z ukončených činností	6	5 757	4 825
ZISK/(STRATA) ZA OBDOBIE		6 882	-12 237
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení:			
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):			
Zmena reálnej hodnoty dlhodobého majetku		-1 043	71 703
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>		-1 043	12 820
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):			
Zmena fondu z prepočtu cudzích mien		-2 715	3 180
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>		1 033	-208
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení		-3 758	74 883
CELKOVÝ SÚHRNNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		3 124	62 646
Zisk/(strata) pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		6 220	-14 233
<i>– ukončené činnosti</i>		5 181	4 526
<i>– neukončené činnosti</i>		1 039	-18 759
- nekontrolujúce podiely		662	1 996
<i>– ukončené činnosti</i>		576	299
<i>– neukončené činnosti</i>		86	1 697
		6 882	-12 237

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA**za rok končiaci sa 31. decembra 2019 (pokračovanie)**

v tis. EUR

		Rok končiaci sa	Rok končiaci sa
	Bod	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		1 302	58 048
- nekontrolujúce podiely		1 822	4 598
		3 124	62 646
Zisk/(strata) na akciu (v EUR) – základný a zriedený	25		
– základný a zriedený		0,178	-0,406
– základný a zriedený za neukončené činnosti		0,030	-0,536

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

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

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

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ

k 31. decembru 2019

v tis. EUR

	Bod	31. decembra 2019	31. decembra 2018
MAJETOK			
Budovy, pozemky a zariadenie *	15	134 431	124 766
Goodwill a nehmotný majetok	16	34	57
Investície do spoločne ovládaných spoločností	17	20 687	20 816
Poskytnuté pôžičky	21	31 866	30 309
Odložená daňová pohľadávka	27	764	906
Dlhodobý majetok celkom		187 782	176 854
Zásoby	18	703	633
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	19	2 104	1 751
Termínované vklady v bankách	20	-	-
Poskytnuté pôžičky	21	2 588	22 929
Ostatný majetok	22	732	644
Pohľadávky zo splatnej dane		14	87
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23	27 715	33 176
Skupina majetku držaná za účelom predaja	26	-	260 909
Krátkodobý majetok celkom		33 856	320 129
Majetok celkom		221 638	496 983
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	24	35 025	35 025
Nerozdelený zisk/(strata) a rezervný fond		51 174	-37 573
Fond z preценenia		63 876	147 462
Fond z prepočtu cudzích mien		-55 710	-49 965
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		94 365	94 949
Nekontrolujúce podiely	24	-16 154	22 948
Vlastné imanie celkom		78 211	117 897
ZÁVÄZKY			
Prijaté úvery a pôžičky *	29	119 927	225 360
Ostatné záväzky	30	234	-
Odložený daňový záväzok	27	17 517	15 863
Dlhodobé záväzky celkom		137 678	241 223
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	28	2 777	2 306
Prijaté úvery a pôžičky *	29	323	4 346
Záväzky zo splatnej dane z príjmu		201	229
Ostatné záväzky	30	2 448	2 295
Záväzky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	26	-	128 687
Krátkodobé záväzky celkom		5 749	137 863
Záväzky celkom		143 427	379 086
Vlastné imanie a záväzky celkom		221 638	496 983

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

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 2019

v tis. EUR	Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti						Nekontrolujúce podieľy	Vlastné imanie celkom
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond z prepočtu cudzích mien	Fond z precenenia	Celkom		
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 transfer kumulovaného zisku z precenenia	-	-	1 450	-	64 365	65 815	5 888	71 703
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-	-	-	-	12 820	12 820	-	12 820
- 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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2019 (pokračovanie)

v tis. EUR	Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti						Nekontrolujúce podieľy	Vlastné imanie celkom
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond z prepočtu cudzích mien	Fond z precenenia	Celkom		
Zostatok k 1. januáru 2019	35 025	7 005	-44 578	-49 965	147 462	94 949	22 948	117 897
Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia	-	-	6 220	-	-	6 220	662	6 882
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia	-	-	-7 928	-3 875	6 885	-4 918	1 160	-3 758
- položky bez následnej reklasifikácie do zisku/(straty):								
Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu a transfer kumulovaného zisku z precenenia	-	-	-7 928	-	6 885	-1 043	-	-1 043
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-	-	359	-	-1 402	-1 043	-	-1 043
- položky s následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):								
Fond z prepočtu cudzích mien	-	-	-	-3 875	-	-3 875	1 160	-2 715
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	-	-	-	1 033	-	1 033	-	1 033
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	-	-	-1 708	-3 875	6 885	1 302	1 822	3 124
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-40 714	-40 714
Vplyv predaja dcérskych spoločností	-	-	90 455	-1 870	-90 471	-1 886	-210	-2 096
Zostatok k 31. decembru 2019	35 025	7 005	44 169	-55 710	63 876	94 365	-16 154	78 211

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2019

v tis. EUR

		Rok končiaci sa	Rok končiaci sa
	Bod	31. decembra 2019	31. decembra 2018
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk/(strata)		6 882	-12 237
Úpravy týkajúce sa:			
Daň z príjmov	14	1 050	3 892
Odpisy a amortizácia *	15,16	4 588	8 136
Zisk z predaja dlhodobého majetku		-	-40
Ostatné nepeňažné náklady - škody a manká		7	61
(Rozpustenie)/tvorba opravných položiek		-3	3
Strata/(zisk) zo spoločne ovládaných spoločností	17	119	-21
Zisk z predaja dcérskej spoločnosti		-5 446	-
Úrokové náklady, netto *	13	7 539	14 202
Nerealizované kurzové (zisky)/straty, netto		-9 621	8 651
Zmena v pohľadávkach z obchodného styku, ostatných pohľadávkach a ostatnom majetku		222	-1 007
Zmena v zásobách		-18	-163
Zmena v záväzkoch z obchodného styku, ostatných finančných záväzkoch a ostatných záväzkoch		800	-802
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		6 119	20 675
Zaplatená daň z príjmov		-1 464	-5 281
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti		4 655	15 394
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie budov, vybavenia a zariadenia a nehmotného majetku		-430	-1 062
Čistý peňažný výdaj z obstarania dcérskych spoločností	5	-	-1
Čistý peňažný výdaj z navýšenia účasti bez zmeny kontroly	1	-	-12 000
Čistý peňažný príjem z predaja dcérskych spoločností	5	127 940	-
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		1	280
Prijaté splátky pôžičiek		16 661	13 741
Prijaté úroky		6 595	1 634
Peňažné toky získané z investičnej činnosti		150 767	2 592
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Príjmy z úverových zdrojov	29	72	126 902
Splátky úverových zdrojov	29	-114 662	-116 535
Zaplatené úroky		-14 177	-5 569
Splátky záväzkov z nájmov * (2018: Splátky finančných leasingov)	29	-303	-8
Vyplatené dividendy		-40 555	-750
Peňažné toky získané z/(použitie vo) finančnej činnosti		-169 625	4 040
Čistý (úbytok)/ prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-14 203	22 026
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		39 775	19 854
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky a ekvivalenty		2 143	-2 105
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		27 715	39 775

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2019 (pokračovanie)

v tis. EUR

	Bod	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23	27 715	33 176
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v skupine majetku držanej za účelom predaja	26	-	6 599
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		27 715	39 775

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

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

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Všeobecné informácie
2. Významné účtovné zásady
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady
4. Informácie o segmentoch
5. Efekt prírastkov a úbytkov v dôsledku zmien štruktúry Skupiny
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. Zisk/(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. Leasingy
32. Údaje o reálnej hodnote
33. Informácie o riadení rizika
34. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu
35. Spriaznené osoby
36. Podmienený majetok a podmienené záväzky
37. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka
38. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

1. Všeobecné informácie

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

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

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

Orgány spoločnosti:

Predstavenstvo:

Ing. Branislav Babík, predseda (od 11. júna 2009)
Ing. Rudolf Križan, člen (od 11. júna 2009)
Michal Zuber, MBA, člen (od 28. júna 2013 do
28. júna 2018 a od 21. júna 2019), náhradný člen (od
29. júna 2018 do 21. júna 2019)

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 2019 a 31. decembru 2018 bola nasledovná:

31. decembra 2019	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. EUR	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	8 479	24,21	24,21
Stomarli Holdings Limited	8 265	23,60	23,60
LEVOS LIMITED	5 506	15,72	15,72
Entris	3 588	10,24	10,24
EGNARO	3 441	9,82	9,82
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	2 724	7,78	7,78
CLEARSTREAM BANKING S.A.	2 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	1 022	2,92	2,92
Celkom	35 025	100,00	100,00

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

1. Všeobecné informácie (pokračovanie)**1.2. Definícia konsolidovanej Skupiny**

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za rok končiaci sa 31. decembra 2019 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.

1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie**31. decembra 2019**

	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
ZION SPA, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 6 811 02 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
CHERRRES a.s.	Jakubská 649/8, 110 00 Praha 1 Česká republika	50	-	vlastného imania
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
Best Hotel Properties Londýn a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	100	priama	úplná
Westminster JV a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	50	-	vlastného imania
CW Investor S.à r.l.	49, boulevard du Prince Henri, L-1724 Luxembourg	45	-	vlastného imania
Carolia Westminster Hotel Limited	Asticus Building, 21 Palmer Street, London, SW1H 0AD Veľká 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

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2019 vstúpili do likvidácie tieto spoločnosti Skupiny: Inter Prague S. à r.l., Westbury Investments S. à r.l. a Goldfield S. à r.l.

1. Všeobecné informácie (pokračovanie)

Dňa 31. januára 2019 bol predaný 100%-ný podiel v spoločnosti WIC Prague s.r.o. (pozri bod 5. Efekt prírastkov a úbytkov v dôsledku zmien štruktúry Skupiny).

Z dôvodu predaja podielu v spoločnosti WIC Prague s.r.o. je táto spoločnosť k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2019 vykázaná v rámci ukončených činností (pozri bod 6. Ukončené činnosti) a ako skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja k 31. decembru 2018 (pozri bod 26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja).

31. decembra 2018	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	90,5	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
RETNER LIMITED	100	priama	úplná

Detailná hierarchia spoločností v Skupine je uvedená v tabuľke za rok 2019.

Dňa 14. februára 2018 Spoločnosť obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti RETNER LIMITED (pozri bod 5. Efekt prírastkov 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.

2. Významné účtovné zásady

2.1. Vyhlásenie o súlade

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

2.2. Východiská pre zostavenie

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

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. Pre analýzu vplyvu COVID19 pozri časť 37.

Účtovné zásady aplikované Skupinou v tejto účtovej závierke boli konzistentné s účtovnými zásadami v účtovnej závierke k 31. decembru 2018 s výnimkou prvej aplikácie novoprijatého Medzinárodného štandardu finančného výkazníctva **IFRS 16 Leases (Leasingy)** v tejto účtovnej závierke (pozri bod 2.3). Vzhľadom na metódu prechodu, ktorú si Skupina zvolila pri prvej aplikácii tohto štandardu, údaje za porovnateľné obdobie neboli prepracované v súvislosti s prvotnou aplikáciou štandardu IFRS 16.

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 2019 nadobudli účinnosť nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, dodatky a interpretácie k štandardom prijaté EÚ, ktoré boli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované:*

Štandard **IFRS 16 Leasingy** bol vydaný v januári 2016 a je účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2019 alebo neskôr. Nájomca musí aplikovať IFRS 16 použitím buď plného retrospektívneho prístupu alebo modifikovaného retrospektívneho prístupu. IFRS 16 nahrádza IAS 17 Lease (Leasing), IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease (Určovanie, či je súčasťou zmluvy aj leasing), SIC-15 Operating Leases – Incentives (Operatívny leasing – stimuly) a SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease (Posudzovanie podstaty transakcií zahŕňajúcich právnu formu leasingu). Štandard odstraňuje súčasný duálny model účtovania u nájomcu. Namiesto toho vyžaduje, aby nájomca vykázal väčšinu nájomov v súvahe podľa jednotného modelu, eliminujúc rozlišovanie medzi operatívnym a finančným leasingom. Podľa IFRS 16 zmluva je nájom, alebo obsahuje nájom, ak prenáša právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého obdobia za protihodnotu. Prenajímateľ naďalej rozlišuje medzi finančným a operatívnym leasingom.

Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. Vzhľadom na metódu prechodu, ktorú si Skupina zvolila pri prvej aplikácii štandardu, údaje za porovnateľné obdobie 2018 neboli prepracované a sú vykázané v súlade s IAS 17 a súvisiacimi interpretáciami. Aplikácia štandardu mala vplyv na účtovné zásady Skupiny (pozri bod 2.17) a aj na účtovnú závierku Skupiny. Zmeny sú popísané nižšie.

Ku dňu prvej aplikácie Skupina využila praktickú pomôcku, ktorá nevyžaduje, aby znovu posúdila, či je zmluva k dátumu prvotného uplatnenia leasingom alebo či obsahuje leasing. Skupina uplatnila štandard IFRS 16 na zmluvy, ktoré boli predtým klasifikované ako leasingy na základe štandardu IAS 17 a súvisiacich interpretácií.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ku dňu prvej aplikácie Skupina ocenila, pre leasingy predtým vykazované podľa IAS 17:

- záväzky z nájmov vo výške súčasnej hodnoty leasingových splátok, ktoré neboli k 1. januáru 2019 uhradené; leasingové splátky boli diskontované prírastkovou úrokovou sadzbou pre pôžičky Skupiny,
- majetok s právom na užívanie ocenila hodnotou rovnajúcou sa záväzku z nájmov upraveným o hodnotu všetkých zálohových alebo časovo rozlíšených leasingových splátok vykázaných vo výkaze o finančnej situácii bezprostredne pred dátumom prvého uplatnenia.

Skupina ku dňu prvej aplikácie využila praktické pomôcky na leasingy, ktoré boli predtým klasifikované ako operatívne leasingy uplatnením štandardu IAS 17 a do hodnoty majetku s právom na užívanie a do hodnoty záväzku z nájmov nezahrnula leasingy, pri ktorých má predmet nájmu nízku hodnotu a leasingy s dobou nájmu 12 mesiacov a menej.

Pre leasing, ktorý bol predtým klasifikovaný ako finančný leasing podľa štandardu IAS 17, bola hodnota majetku s právom na užívanie a hodnota záväzku z nájmu stanovená vo výške účtovnej hodnoty majetku obstaraného na finančný leasing a hodnoty záväzku z finančného leasingu oceneným uplatnením štandardu IAS 17, bezprostredne pred dátum prvej aplikácie štandardu IFRS 16.

Aplikácia štandardu IFRS 16 k 1. januáru 2019 mala nasledovný dopad na účtovnú závierku Skupiny:

<i>v tis, EUR</i>	Bod	1. januára 2019 bez aplikácie IFRS 16	Aplikácia IFRS 16	1. januára 2019 s aplikáciou IFRS 16
Budovy, pozemky a zariadenie	15, 31	124 766	1 703	126 469
Prijaté úvery a pôžičky	29	229 706	1 703	231 409

Vážená prírastková úroková sadzba Skupiny k 1. januáru 2019 bola vo výške 6%.

Prijatie nižšie uvedených doplnení a interpretácií nemalo významný vplyv na účtovné zásady a účtovnú závierku Skupiny.

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

Cyklus ročných vylepšení IFRS 2015 – 2017, účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2019 alebo neskôr.

Doplnenie IAS 19, objasňuje vykazovanie v prípade, ak dôjde k zmene, kráteniu alebo vyrovnaniu programu so stanovenými požitkami počas bežného obdobia. Doplnenie je účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr, s možnosťou skoršej aplikácie. Doplnenie sa má aplikovať prospektívne.

Interpretácia IFRIC 23 Neistota v oblasti spracovania daní z príjmov objasňuje situáciu pri účtovaní daní z príjmov, keď dané účtovanie zahŕňa neistotu, ktorá ovplyvňuje uplatňovanie IAS 12 a neuplatňuje sa na dane alebo odvody mimo rozsahu pôsobnosti IAS 12, ani neupravuje požiadavky týkajúce sa úrokov a sankcií spojených s neistotou pri ich posudzovaní. Interpretácia sa konkrétne zaoberá týmito otázkami:

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

Účtovná jednotka musí určiť, či sa má vziať do úvahy každé neisté daňové posúdenie oddelene alebo spolu s jednou alebo viacerými inými neistými predpokladmi. Aplikovaný by mal byť taký postup, ktorý lepšie predpovedá vyriešenie neistoty. Interpretácia je účinná pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr, pričom sú možné určité prechodné úľavy. Spoločnosť bude uplatňovať interpretáciu odo dňa jej účinnosti.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Doplnenie IAS 28 Investície do pridružených a spoločných podnikov: Dlhodobá účasť v pridružených a spoločných podnikoch, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr. Doplnenie vyjasňuje použitie IFRS 9 na dlhodobú účasť v pridruženom a spoločnom podniku, na ktorú sa neaplikuje ekvivalenčná metóda.

- (ii) **K 31. decembru 2019 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:**

Skupina neočakáva, že doplnenia budú mať významný vplyv na účtovnú závierku Skupiny pri ich prvotnej aplikácii.

Doplnenia k **IAS 1** Prezentácia účtovnej závierky a **IAS 8** Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby, účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2020 alebo neskôr. Doplnenia vysvetľujú a zjednocujú definíciu významnosti s cieľom zlepšiť konzistentnosť pri použití tohto princípu v jednotlivých IFRS štandardoch.

Doplnenia k **IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7** Reforma referenčnej úrokovej sadzby účinné od 1. januára 2020. Skoršia aplikácia je povolená. Doplnenia sa zaoberajú otázkami ovplyvňujúcimi finančné vykazovanie v období pred reformou IBOR, sú povinné a vzťahujú sa na všetky zabezpečovacie vzťahy (hedging), ktoré sú priamo ovplyvnené neistotami súvisiacimi s reformou IBOR.

Všetky spoločnosti, ktoré majú hedgingy, na ktoré má reforma IBOR vplyv, musia:

- posúdiť, či sa referenčná úroková sadzba, na ktorej je založené zabezpečenie (hedging) peňažných tokov, nezmení v dôsledku reformy IBOR, pri posudzovaní, či budúce peňažné toky sú vysoko pravedepodobné. V prípade ukončených zabezpečení sa uplatní ten istý predpoklad aj na určenie toho, či sa očakáva, že dôjde k zabezpečovaným budúcim peňažným tokom.
- posúdiť, či ekonomický vzťah medzi zabezpečenou položkou a zabezpečovacím nástrojom existuje na základe predpokladov, že referenčná hodnota úrokovej sadzby, na ktorej je zaistená položka a zabezpečovací nástroj založený, sa nezmení v dôsledku reformy IBOR.
- neukončiť zabezpečovací vzťah počas obdobia neistoty vyplývajúcej z reformy IBOR iba preto, že skutočné výsledky zabezpečenia sú mimo rozsahu 80 - 125%.
- uplatňovať požiadavku na separátnu identifikovateľnosť iba na začiatku zabezpečovacieho vzťahu. Podobná výnimka sa poskytuje aj na nové určenie zabezpečovaných položiek v zabezpečeniach, kde sú často zabezpečované položky ukončené ako určené na zabezpečenie a sú znova určené ako zabezpečované - napr. makro zabezpečenie.

Doplnenia k **IFRS 10** a **IAS 28**: Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženým podnikom alebo spoločným podnikom. Doplnenia objasňujú, že v transakciách s pridruženým podnikom alebo spoločným podnikom, zisk alebo strata sa vykážu v takom rozsahu a podľa od toho, či predaný alebo vkladný majetok tvorí podnik.

Doplnenia k **IFRS 3** Podnikové kombinácie účinné pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2020 alebo neskôr. Doplnenia zužujú a objasňujú definíciu podniku. Takisto umožňujú použiť zjednodušené zhodnotenie, či nadobudnutý súbor činností a majetkov predstavuje súbor majetkov alebo podnik.

Doplnenia k **IFRS 17** Poistné zmluvy, štandard účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2021 alebo neskôr, má sa aplikovať prospektívne. Skoršia aplikácia je povolená. IFRS 17 nahrádza štandard IFRS 4, ktorý bol v roku 2004 prijatý ako dočasný štandard. IFRS 4 udelil spoločnostiam výnimku, aby účtovali o poistných zmluvách podľa národných účtovných štandardov, čo malo za následok veľké množstvo rozličných prístupov. IFRS 17 rieši problémy s porovnateľnosťou, ktoré spôsobil IFRS 4 a vyžaduje, aby všetky poistné zmluvy boli účtované konzistentne, čo je v prospech investorov aj poisťovacích spoločností. Závázky z poistenia sa budú účtovať v ich súčasnej hodnote, namiesto účtovanie v ich historickej hodnote.

Ostatné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.4. Východiská pre konsolidáciu

(i) *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Skupinou. Kontrola existuje vtedy, ak má Skupina právomoc nad investíciou a zároveň je Skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná ovplyvniť výšku týchto výnosov z investície využitím svojich právomocí nad investíciou. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

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

Spoločne ovládané spoločnosti sú také, nad aktivitami ktorých má Skupina spoločnú kontrolu, založenú na zmluvnej dohode. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny na vykázaných ziskoch a stratách spoločne ovládaných spoločností podľa metódy vlastného imania odo dňa vzniku spoločnej kontroly do dňa, keď došlo k zániku spoločného ovládania 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 proporčného 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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové efekty, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností do účtovníctva materskej spoločnosti, keďže v najbližšej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku 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 2019 bolo zahrnutých 15 spoločností (2018: 16 spoločností). Všetky konsolidované spoločnosti zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2019. 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.

2.5. Cudzía mena

(i) *Transakcie v cudzej mene*

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

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

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

(ii) *Účtovné závierky zahraničných podnikov*

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

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

2.6. Finančné nástroje

(i) *Klasifikácia*

Finančný majetok

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:

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

- 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;
- ako je výkonnosť finančného majetku posudzovaná a reportovaná manažmentu skupiny;
- riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančného majetku držaného v rámci tohto obchodného modelu);
- ako sú manažéri odmeňovaní – napr. či je odmeňovanie naviazané na reálnu hodnotu spravovaného majetku alebo splatených zmluvných peňažných tokov; a
- 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.

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:

- podmienené udalosti, ktoré by mali za následok zmenu hodnoty alebo času peňažných tokov;
- podmienky, ktoré môžu upraviť zmluvnú úrokovú sadzu zahŕňajúc variabilné aspekty, ktoré ju ovplyvňujú;
- preddavky a podmienky predĺženia; a
- 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:

- finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého zámerom je držať finančný majetok s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky, a
- 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:

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

Finančné záväzky

Finančné záväzky v amortizovanej hodnote sú rôzne finančné záväzky, ktoré nie sú oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(ii) Prvotné vykázanie

Skupina vykazuje finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou cez ostatné časti súhrnného výsledku v deň realizácie obchodu.

Finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou je vykázaný ku dňu, keď je Skupinou nadobudnutý.

Finančné záväzky sú prvotne vykázané ku dňu obchodovania.

(iii) Oceňovanie

Finančný majetok

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.

Finančné záväzky

Finančné záväzky v amortizovanej hodnote: 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.

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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

(vi) Odúčtovanie

Finančný majetok je odúčtovaný vtedy, keď Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré sú v tomto majetku obsiahnuté. Toto sa stane vtedy, keď sú tieto práva uplatnené, zaniknú alebo sa ich Skupina vzdá.

Finančný záväzok je odúčtovaný v prípade, keď záväzok špecifikovaný v zmluve zanikne uplynutím času, je splnený alebo zrušený.

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

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

- a) finančný majetok oceňovaný amortizovanou hodnotou
- b) zmluvné aktíva

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

Opravné položky k pohľadávam z obchodného styku a zmluvným aktívam sa vždy oceňujú v hodnote celoživotných ECL.

Pri posudzovaní, či sa úverové riziko finančného majetku od prvého vykázania významne zvýšilo a pri odhadovaní ECL, Skupina využíva primerané a podložené informácie, ktoré sú relevantné a dostupné bez zbytočných nákladov alebo úsilia. Zahŕňa to kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy, založené na historických skúsenostiach Skupiny a informovanom úverovom hodnotení, vrátane informácií o budúcnosti.

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

Skupina považuje finančný majetok za zlyhaný, keď:

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

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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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.

Úrovně zníženia hodnoty poskytnutých pôžičiek a vkladov v bankách

Úroveň 1 - ECL v deň, keď je pôžička poskytnutá alebo kúpená a vklad vytvorený (12-mesačná ECL). Výnosové úroky sa počítajú z hrubej účtovnej hodnoty finančného majetku (t. j. bez odpočtu ECL).

Úroveň 2 - ak sa úverové riziko finančného majetku od prvého vykázania výrazne zvýšilo a nepovažuje sa za nízke, vykazujú sa celoživotné ECL. Výpočet úrokových výnosov je rovnaký ako v prípade úrovne 1.

Úroveň 3 - ak sa úverové riziko finančného majetku zvýši do bodu, keď sa považuje za „znehodnotený“, úrokový výnos sa počíta na základe čistej účtovnej hodnoty finančného majetku (t. j. hrubej účtovnej hodnoty poníženej o opravné položky). Vykazujú sa celoživotné ECL ako pre úroveň 2.

Prezentácia opravných položiek k ECL vo výkaze o finančnej situácii

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

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

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.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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

Pri precenení majetku smerom nahor oproti zostatkovej hodnote, ktorá by existovala, ak by k preceneniu nedošlo, je prírastok z precenenia priamo súčasťou vlastného imania. V prípade, že bol daný majetok už precenený smerom nadol do výsledku hospodárenia, zvýšenie hodnoty majetku je vykázané vo výsledku hospodárenia až do sumy predchádzajúceho precenenia smerom nadol.

Pri precenení majetku smerom nadol oproti zostatkovej hodnote, ktorá by existovala, keby k preceneniu nedošlo, účtuje sa zníženie ceny majetku do výsledku hospodárenia. V prípade, že bol daný majetok už precenený smerom nahor, je následné zníženie hodnoty majetku účtované oproti vlastnému imaniu do výšky, kým nie je daný fond z precenenia vyčerpaný. Odpisy majetku sa po precenení určujú z precenenej časti majetku a vykazujú sa ako náklad vo výsledku hospodárenia.

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

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

(ii) *Následné náklady*

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**(iii) 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 (výtahy, hygienické zariadenia a pod.)	25 - 40
Zariadenie	5 - 12
Inventár a ostatné	5 - 10

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

(iv) 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.

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

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

Nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii je vykazovaný v reálnej hodnote ku dňu nadobudnutia, ak je tento nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných práv. Nehmotný majetok s neobmedzenou dobou životnosti nie je amortizovaný a vykazuje sa v obstarávacích cenách znížených o stratu zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok s určitou dobou životnosti je amortizovaný počas doby životnosti a vykazovaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.9).

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).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

(iii) Amortizácia

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

Odhadované životnosti sú nasledovné:

<i>v rokoch</i>	<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).

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. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 vykázaných priamo vo vlastnom imaní. V takom prípade sa daň z príjmov účtuje do vlastného imania.

Odložená daňová pohľadávka a záväzok sú vzájomne započítané, ak existuje právne vynúiteľné 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. Leasingy

Účtovné zásady uplatňované po 1. januári 2019 (IFRS 16)

Pri vzniku zmluvy Skupina posudzuje, či zmluva je leasingom alebo či obsahuje leasing. Zmluva je leasingom alebo obsahuje leasing, ak sa zmluvou postupuje právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu.

Doba leasingu predstavuje nevypovedateľné obdobie leasingu spolu s obdobiami, na ktoré sa vzťahuje opcia na predĺženie leasingu, ak je dostatočne isté, že nájomca túto opciu uplatní a obdobiami, na ktoré sa vzťahuje opcia na ukončenie leasingu, ak je dostatočne isté, že nájomca túto opciu neuplatní.

Skupina uplatňuje výnimky z vykazovania pri leasingoch, pri ktorých má podkladové aktívum nízku hodnotu a pri leasingoch s dobou nájmu 12 mesiacov a menej, ktoré neobsahujú kúpnu opciu (krátkodobé leasingy). Nájomné pri týchto leasingoch je vykazované vo výsledku hospodárenia priebežne tak, ako vzniká.

Skupina ako nájomca k dátumu začiatku leasingu vykazuje majetok s právom na užívanie a záväzok z nájmu.

Prvotné ocenenie

Majetok s právom na užívanie je prvotne ocenený obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa sumu prvotného ocenenia záväzku z nájmu, všetky leasingové splátky uskutočnené pred dátumom začatia alebo v tento deň, znížené o všetky prijaté leasingové stimuly, všetky počiatočné priame výdavky a odhad nákladov, ktoré vzniknú pri rozobratí a odstránení podkladového aktíva a pri obnove miesta, na ktorom sa nachádza, alebo pri obnovení podkladového aktíva do stavu, ktorý sa vyžaduje v podmienkach leasingu.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Závazok z nájmu je k dátumu začiatku ocenený vo výške súčasnej hodnoty leasingových splátok, ktoré k tomuto dátumu nie sú uhradené. Leasingové splátky sa diskontujú použitím implicitnej úrokovej miery leasingu, ak možno túto mieru ľahko určiť. Ak túto mieru nemožno ľahko určiť, použije sa prírastková úroková sadzba pre pôžičky Skupiny. Skupina pre výpočet výšky záväzku z nájmu používa prírastkovú úrokovú sadzbu pre pôžičky a pravidelne prehodnocuje výšku tejto sadzby.

Jednotlivé splátky vstupujú do výpočtu ocenenia záväzkov z nájmu bez zohľadnenia dane z pridanej hodnoty.

Následné oceňovanie

Majetok s právom na užívanie sa následne oceňuje uplatnením modelu ocenenia obstarávacou cenou, tzn. oceňuje sa obstarávacou cenou zníženou o akumulované odpisy a o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty (IAS 36) a upravenou o akékoľvek precenenie záväzku z nájmu. Majetok s právom na užívanie sa odpisuje po dobu kratšej z doby trvania nájomnej zmluvy alebo doby použiteľnosti podkladového aktíva. Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze.

Závazok z nájmu je následne navyšovaný o nabehnutý a ešte neuhradený úrok zo záväzku z nájmu (diskont) a ponížovaný tak, aby odzrkadľoval uskutočnené leasingové splátky. Závazok z nájmu je precenený v prípade zmien leasingu tak, aby odzrkadľoval tieto zmeny a akékoľvek prehodnotenia leasingu.

Účtovné zásady uplatňované pred 1. januárom 2019 (IAS 17 a súvisiace interpretácie)

Finančný leasing

Zmluvy o prenájme majetku, pri ktorých Skupina znášala podstatnú časť rizík a úžitkov vyplývajúcich z vlastníctva tohto majetku, boli klasifikované ako finančný leasing. Prenajatý majetok bol vykázaný v hodnote, ktorá je nižšia z nasledujúcich hodnôt: z reálnej hodnoty alebo súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok na začiatku prenájmu, zníženej o oprávky a zohľadňujúcej zníženie hodnoty majetku.

Splátky operatívneho a finančného leasingu

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

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

2.18. Dividendy

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

2.19. Majetok držaný za účelom predaja a ukončené činnosti

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

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

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

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

3.1. Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny

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

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

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2019 Skupina neuskutočnila žiadnu akvizíciu.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2018 Skupina uskutočnila jednu akvizíciu (pozri bod 1.3. Spoločnosti Skupiny zahnuté do konsolidácie a tiež bod 5. Efekt prírastkov a úbytkov v dôsledku zmien štruktúry Skupiny), kde výsledkom alokácie kúpnej ceny obstarávanej spoločnosti neboli žiadne úpravy reálnych hodnôt majetku.

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.

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 2019 bola 1 329 tis. EUR (2018: 1 264 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).

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Návratná hodnota CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená od ocenenie 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 2018, 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.

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 Baltshug Kempinski Moskva identifikované indikátory na zníženie hodnoty majetku Skupiny z dôvodu, že Hotel Baltshug 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.

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. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**3.3. Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov**

K 31. decembru 2019 manažment Skupiny zhodnotil, že sa v priebehu roka významne nezmenili najdôležitejšie parametre a predpoklady použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku Hotel Baltshug Kempinski Moskva a 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 2019.

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 Baltshug 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 Hotela Inter-Continental Praha a DoubleTree by Hilton Hotel London.

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. Kúpna cena bola po zohľadnení hodnoty úveru v dcérskej spoločnosti 134 274 tis. EUR.*

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

4. Informácie o segmentoch**Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za rok končiaci sa 31. decembra 2019**

v tis. EUR	Reportované segmenty					Ostatné	Medzi-segmentová eliminácia	Nekonsolidované úplnou metódou	Celkom
	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter-Continental Praha	Skupina Westminster JV	Reportované segmenty celkom				
Tržby z ubytovania	9 101	5 758	913	25 669	41 441	-	-	-25 669	15 772
Tržby zo stravovania	5 008	2 951	377	2 409	10 745	-	-	-2 409	8 336
Ostatné hotelové tržby	1 752	2 503	310	537	5 102	3 100	-1 364	-537	6 301
Celkom hotelové tržby externé	15 861	10 530	1 600	28 615	56 606	2 418	-	-28 615	30 409
Celkom hotelové tržby interné	-	682	-	-	682	682	-1 364	-	-
Ostatné prevádzkové výnosy	26	47	-	-	73	10	-	-	83
Spotreba materiálu a tovarov	-2 075	-1 341	-134	-1 518	-5 068	-226	-	1 518	-3 776
Nakupované služby	-1 591	-1 503	-248	-1 436	-4 778	-1 561	320	1 436	-4 583
Osobné náklady	-5 453	-3 635	-472	-3 737	-13 297	-1 275	-	3 737	-10 835
Ostatné prevádzkové náklady	-1 849	-2 760	-381	-8 996	-13 986	-984	1 044	8 996	-4 930
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	-	5 446	-	5 446	-	-	-	5 446
Kurzové zisky/(straty), netto	-561	-10	-71	60	-582	9 637	-	-60	8 995
Náklady na poplatky a provízie	-195	-101	-41	-915	-1 252	-297	-	915	-634
Strata zo spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	-	-119	-119
Odpis a amortizácia (Tvorba)/rozpustenie opravných položiek	-3 291	-1 291	-	-4 882	-9 464	-6	-	4 882	-4 588
Úrokové výnosy	1 033	-	-	-	1 033	1 783	-	-	2 816
Úrokové náklady	-	-96	-	-7 643	-7 739	-10 259	-	7 643	-10 355
Daň z príjmu	-504	-	58	194	-252	-604	-	-194	-1 050
Nekontrolujúce podiely	x	x	x	20	20	x	x	-20	x
Zisk/(strata) segmentu	1 401	554	5 757	-238	7 474	-711	-	119	6 882
– ukončené činnosti	-	-	5 757	-	5 757	-	-	-	5 757
– neukončené činnosti	1 401	554	-	-238	1 717	-711	-	119	1 125

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.

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)**Konsolidovaný výkaz ziskov a strát
za rok končiaci sa 31. decembra 2018**

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

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

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2019**

v tis. EUR	Reportované segmenty			Reportované segmenty celkom	Ostatné	Medziseg- mentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	Celkom
	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Skupina Westminster JV					
Budovy, pozemky a zariadenie	96 949	37 468	246 931	381 348	14	-	-246 931	134 431
Goodwill a nehmotný majetok	-	24	2 957	2 981	10	-	-2 957	34
Investície do spoločne ovládaných spoločností	-	-	-	-	-	-	20 687	20 687
Zásoby	356	237	16	609	110	-	-16	703
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 065	519	1 140	2 724	845	-325	-1 140	2 104
Termínované vklady v bankách	-	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	-	-	-	-	34 454	-	-	34 454
Odložená daňová pohľadávka	-	764	-	764	-	-	-	764
Pohľadávky zo splatnej dane	-	-	12	12	14	-	-12	14
Ostatný majetok	470	100	5 619	6 189	162	-	-5 619	732
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	23 090	2 425	11 632	37 147	2 200	-	-11 632	27 715
Majetok celkom	121 930	41 537	268 307	431 774	37 809	-325	-247 620	221 638
Prijaté úvery a pôžičky	-	1 410	201 955	203 365	118 840	-	-201 955	120 250
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 648	598	4 595	6 841	856	-325	-4 595	2 777
Odložený daňový záväzok	17 517	-	10 297	27 814	-	-	-10 297	17 517
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	115	3	55	173	83	-	-55	201
Ostatné záväzky	1 285	733	5 397	7 415	664	-	-5 397	2 682
Záväzky celkom	20 565	2 744	222 299	245 608	120 443	-325	-222 299	143 427
Nekontrolujúce podiely	x	x	-4 634	-4 634	x	x	4 634	x

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2018**

v tis. EUR	Reportované segmenty					Ostatné	Medziseg- mentová eliminácia	Nekonsolido- vané úplnou metódou	Celkom
	Hotel Baltshug Kempinski Moskva	Grand Hotel River Park Bratislava	Hotel Inter- Continental Praha	Skupina Westminster JV	Reportované segmenty celkom				
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
Závazky 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
Závazky zo splatnej dane z príjmu	-	-	-	24	24	229	-	-24	229
Ostatné záväzky	917	806	-	4 025	5 748	572	-	-4 025	2 295
Závazky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	-	-	128 687	-	128 687	-	-	-	128 687
Závazky 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.

4. Informácie o segmentoch (pokračovanie)

v tis. EUR	Ruská federácia		Česká republika		Slovensko		Celkom	
	31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Goodwill a nehmotný majetok	3	3	2	2	29	52	34	57
Budovy, pozemky a zariadenie	96 949	87 863	-	-	37 482	36 903	134 431	124 766
Odložená daňová pohľadávka	-	-	-	-	764	906	764	906
Celkom	96 952	87 866	2	2	38 275	37 861	135 229	125 729

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za rok končiaci sa 31. decembra 2019

v tis. EUR									
	Slovensko	Ruská federácia	Česká republika	Nemecko	Spojené štáty americké	Veľká Británia	Európa - ostatné krajiny	Ázia	Ostatné
Tržby z hotelových služieb	7 643	6 938	1 176	2 409	1 967	1 604	5 177	2 642	853
Tržby z ubytovania	1 621	4 037	680	1 520	1 308	974	3 418	1 666	548
Tržby zo stravovania	2 065	2 142	281	657	468	454	1 326	719	224
Ostatné hotelové tržby	3 957	759	215	232	191	176	433	257	81
Ostatné prevádzkové výnosy	52	27	-	-	-	-	4	-	-
Výnosy celkom	7 695	6 965	1 176	2 409	1 967	1 604	5 181	2 642	853
– ukončené činnosti	14	23	305	65	368	180	280	266	99
– neukončené činnosti	7 681	6 942	871	2 344	1 599	1 424	4 901	2 376	754

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
Tržby z hotelových služieb	7 285	5 745	6 981	3 739	8 326	3 887	11 520	8 250	5 026
Tržby z ubytovania	1 337	3 789	989	2 674	6 475	2 456	8 399	6 381	3 592
Tržby zo stravovania	2 167	1 430	2 098	823	1 635	1 237	2 517	1 525	1 115
Ostatné hotelové tržby	3 781	526	3 894	242	216	194	604	344	319
Ostatné prevádzkové výnosy	106	76	-	-	-	-	248	-	-
Výnosy celkom	7 391	5 821	6 981	3 739	8 326	3 887	11 768	8 250	5 026
– ukončené činnosti	245	407	6 348	1 106	6 218	2 676	4 721	4 655	1 704
– neukončené činnosti	7 146	5 414	633	2 633	2 108	1 211	7 047	3 595	3 322

Informácie o hlavnom zákazníkovi

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

5. Efekt prírastkov a úbytkov v dôsledku zmien štruktúry Skupiny

Dňa 31. januára 2019 Skupina predajom 100%-ného podielu v spoločnosti WIC Prague s.r.o. stratila kontrolu nad touto spoločnosťou. Z predaja spoločnosti Skupina vykázala zisk vo výške 5 446 tis. EUR.

Úbytky v dôsledku predaja dcérskej spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2019 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

<i>v tis. EUR</i>	WIC Prague s.r.o.
Budovy, pozemky a zariadenie	-236 524
Goodwill a nehmotný majetok	-14 742
Pohľadávky z obchodného styku o ostatné pohľadávky	-692
Zásoby	-343
Ostatný majetok	-1 146
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-4 742
Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	1 319
Prijaté úvery a pôžičky	87 534
Ostatné záväzky	2 913
Odložený daňový záväzok	36 337
Záväzky zo splatnej dane z príjmu	754
Čistý majetok	-129 332
Predajná cena	134 001
Kumulatívne kurzové rozdiely a zmeny reálnej hodnoty súvisiace s čistým majetkom dcérskych spoločností reklasifikované z vlastného imania do výkazu ziskov a strát	2 096
Poplatky súvisiace s predajom spoločnosti	-1 319
Zisk z predaja	5 446
Získaná odmena, vysporiadaná v peniazoch	134 001
Zaplatené poplatky súvisiace s predajom	-1 319
Úbytok hotovosti	-4 742
Čistý peňažný príjem	127 940

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>	RETNER LIMITED
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.

6. Ukončené činnosti

Výsledky ukončených činností po medzisegmentovej eliminácii:

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	1 600	28 080
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-
<i>Výnosy celkom</i>	<i>1 600</i>	<i>28 080</i>
Spotreba materiálu a tovarov	-134	-2 196
Nakupované služby	-248	-3 237
Osobné náklady	-472	-5 287
Ostatné prevádzkové náklady	-381	-5 931
Zisk z predaja majetku	-	36
Kurzové straty	-71	-48
Náklady na poplatky a provízie	-41	-525
Odpis a amortizácia	-	-3 117
Rozpustenie opravných položiek	-	26
Úrokové náklady	-	-2 313
Zisk pred zdanením	253	5 488
Zisk z predaja ukončených činností	5 446	-
Daň z príjmov – výnos/(náklad)	58	-663
Zisk za obdobie z ukončených činností	5 757	4 825
Zisk na akciu (v EUR)		
– základný a zriedený	0,148	0,130

Peňažné toky z ukončených činností:

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Čisté peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	1 117	8 591
Čisté peňažné toky použité v investičnej činnosti	-31	-244
Čisté peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-2 930	-4 760
Čisté peňažné toky (použité v)/získané z ukončených činností	-1 844	3 587

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

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Tržby z ubytovania	15 772	36 092
Tržby zo stravovania	8 336	14 547
Tržby z ostatných hotelových služieb	6 301	10 120
Tržby z hotelových služieb	30 409	60 759
Mínus ukončené činnosti	-1 600	-28 080
Celkom za neukončené činnosti	28 809	32 679
Ostatné prevádzkové výnosy	83	430
Ostatné prevádzkové výnosy	83	430
Mínus ukončené činnosti	-	-
Celkom za neukončené činnosti	83	430
Výnosy celkom	30 492	61 189
Mínus ukončené činnosti	-1 600	-28 080
Výnosy celkom za neukončené činnosti	28 892	33 109

8. Spotreba materiálu a tovarov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Spotreba materiálu v reštauráciách	-2 041	-3 651
Náklady na predaný tovar	-1 368	-1 395
Spotreba ostatného materiálu	-355	-988
Materiál na marketing	-12	-21
Celkom spotreba materiálu a tovarov	-3 776	-6 055
Mínus ukončené činnosti	134	2 196
Celkom za neukončené činnosti	-3 642	-3 859

9. Nakupované služby

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Spotreba energií	-1 366	-2 176
Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo	-878	-662
Náklady na opravy a údržbu	-803	-1 848
Náklady na reklamu a reprezentáciu	-497	-1 001
Doprava, ubytovanie, cestovné	-180	-367
Nájom a služby spojené s nájomom *	-	-525
Ostatné nakupované služby	-859	-468
Celkom nakupované služby	-4 583	-7 047
Mínus ukončené činnosti	248	3 237
Celkom za neukončené činnosti	-4 335	-3 810

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

V položke ostatné nakupované služby je zahrnutý nájom majetku s nízkou hodnotou vo výške 15 tis. EUR a krátkodobý nájom vo výške 54 tis. EUR.

9. Nakupované služby (pokračovanie)

Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo za rok končiaci sa 31. decembra 2019 obsahujú náklady za overenie konsolidovanej a individuálnych účtovných závierok auditorskými spoločnosťami vo výške 141 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2018: 141 tis. EUR).

10. Osobné náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Mzdové náklady	-7 031	-10 538
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-2 098	-3 126
Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu	-1 182	-1 138
Ostatné sociálne náklady	-524	-511
Celkom osobné náklady	-10 835	-15 313
Mínus ukončené činnosti	472	5 287
Celkom za neukončené činnosti	-10 363	-10 026

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2019 bol 454, z toho riadiacich pracovníkov 20 (za rok končiaci sa 31. decembra 2018: 654, z toho 27 riadiacich pracovníkov).

Počet zamestnancov Skupiny k 31. decembru 2019 bol 454, z toho riadiacich pracovníkov 19 (k 31. decembru 2018: 657, z toho 27 riadiacich zamestnancov).

11. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Administratívne náklady	-1 366	-5 130
Dane a poplatky	-754	-945
Poistenie	-132	-226
Ostatné prevádzkové náklady	-2 678	-3 758
Celkom ostatné prevádzkové náklady	-4 930	-10 059
Mínus ukončené činnosti	381	5 931
Celkom za neukončené činnosti	-4 549	-4 128

Za rok končiaci sa 31. decembra 2019 ostatné prevádzkové náklady obsahujú najmä náklady súvisiace s prevádzkou hotelov Skupiny vo výške 2 494 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2018: 3 286 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 33.3 Menové riziko.

13. Úrokové výnosy a náklady

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Úrokové výnosy s použitím efektívnej úrokovej sadzby	2 816	3 566
Celkom úrokové výnosy	2 816	3 566
Mínus ukončené činnosti	-	-
Celkom za neukončené činnosti	2 816	3 566

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Úrokové náklady k úverom a pôžičkám s použitím efektívnej úrokovej sadzby	-10 259	-17 768
Úrokové náklady k záväzkom z nájmov	-96	-
Celkom úrokové náklady	-10 355	-17 768
Mínus ukončené činnosti	-	2 313
Celkom za neukončené činnosti	-10 355	-15 455

K 31. decembru 2018 Skupina vlastnila zmenky spoločnosti J&T Private Equity B.V., ktoré boli úročené fixným úrokom vo výške 4,5% p.a. V priebehu roka končiaceho sa 31. decembrom 2019 boli zmenky splatené a vytvorili výnos 225 tis. EUR (za rok končiaci sa 31. decembra 2018: 1 222 tis. EUR). K 31. decembru 2018 bola istina zmeniek v sume 16 000 tis. EUR a naakumulovaný úrok v sume 3 635 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 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Splatná daň		
Daň bežného účtovného obdobia	-1 502	-4 546
Opravy minulých období	-2	18
Odložená daň – výnos/(náklad)		
Zúčtovanie dočasných rozdielov	454	636
Celková daň z príjmov	-1 050	-3 892
Mínus ukončené činnosti	-58	663
Celkom za neukončené činnosti	-1 108	-3 229

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

	Rok končiaci sa 31. decembra 2019			Rok končiaci sa 31. decembra 2018		
	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani	Pred daňou	Daňový (náklad) / výnos	Po dani
Fond z prepočtu cudzích mien	-2 715	-	-2 715	3 180	-	3 180
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	<i>1 033</i>		<i>1 033</i>	<i>-208</i>	<i>-</i>	<i>-208</i>
Fond z preценenia	-1 043	-	-1 043	85 515	-13 812	71 703
<i>z toho pripadajúce na spoločne ovládané spoločnosti</i>	<i>-1 043</i>	<i>-</i>	<i>-1 043</i>	<i>12 820</i>	<i>-</i>	<i>12 820</i>
Celkom	-3 758	-	-3 758	88 695	-13 812	74 883

14. Daň z príjmov (pokračovanie)

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% (2018: 21%), na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Českej republike sadzbu 19% (2018: 19%) a na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Ruskej federácii sadzbu 20% (2018: 20%).

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

	Rok končiaci sa 31. decembra 2019		Rok končiaci sa 31. decembra 2018	
	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR
Strata za obdobie		6 882		-12 237
Náklad na daň z príjmov		1 050		3 892
Strata pred zdanením		7 932		-8 345
Teoretická daň	21,00	1 666	21,00	-1 752
Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách	-6,63	-526	-0,77	64
Daňovo neuznané náklady	64,32	5 102	-25,84	2 156
Nezdaňované výnosy	-65,07	-5 161	1,77	-148
Umorenie daňových strát, ku ktorým v minulosti nebola účtovaná odložená daň	-0,40	-32	0,01	-1
Daňová strata bežného obdobia, pre ktorú nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	-	-	-43,03	3 591
Oprava splatnej dane minulých období	0,03	2	0,22	-18
Úpravy týkajúce sa daňových licencií	-0,01	-1	-	-
Celkom	13,24	1 050	-46,64	3 892
Mínus ukončené činnosti	0,73	58	7,94	-663
Celkom za neukončené činnosti	13,97	1 108	-38,69	3 229

Pozri tiež bod 27.

Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

15. Budovy, pozemky a zariadenie

	Samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí			Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	
v tis. EUR	Budovy a pozemky					Celkom
Obstarávacia cena						
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
Počiatočný stav k 1. januáru 2019	139 313	7 458	31	201		147 003
Prvotná aplikácia IFRS 16 *	1 703	-	-	-2		1 701
Počiatočný stav k 1. januáru 2019 - upravený	141 016	7 458	31	199		148 704
Prírastky	25	206	139	7		377
Úbytky	-	-7	-	-		-7
Kurzové rozdiely	14 218	972	9	-		15 199
Zostatok k 31. decembru 2019	155 259	8 629	179	206		164 273
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku						
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
Počiatočný stav k 1. januáru 2019	-15 921	-6 292	-	-24		-22 237
Prvotná aplikácia IFRS 16 *	-	-	-	2		2
Počiatočný stav k 1. januáru 2019 - upravený	-15 921	-6 292	-	-22		-22 235
Odpis bežného účtovného obdobia	-3 981	-570	-	-10		-4 561
Úbytky	-	6	-	-		6
Kurzové rozdiely	-2 203	-849	-	-		-3 052
Zostatok k 31. decembru 2019	-22 105	-7 705		-32		-29 842
Zostatková hodnota						
k 31. decembru 2018	123 392	1 166	31	177		124 766
Prvotná aplikácia IFRS 16 *	1 703	-	-	-		1 703
k 1. januáru 2019 - upravená	125 095	1 166	31	177		126 469
k 31. decembru 2019	133 154	924	179	174		134 431

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

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

15. Budovy, pozemky a zariadenie (pokračovanie)

K 31. decembru 2019 je v skupine majetku budovy, pozemky a zariadenie zahrnutý majetok s právom na užívanie vo výške 1 374 tis. EUR (pozri bod 31. Leasingy).

Údaje o reálnej hodnote

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

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

	Samostatne hnuteľné veci				
	Budovy a pozemky	súbory hnuteľných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
v tis. EUR					
31. decembra 2019					
Obstarávacia cena	136 787	17 010	180	1 718	155 695
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku	-28 963	-16 396	-	-1 483	-46 842
Zostatková hodnota	107 824	614	180	235	108 853
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

Hodnota majetku pri pôvodnom ocenení v historickej hodnote neobsahuje hodnotu majetku s právom na užívanie, ktorý je oceňovaný modelom obstarávacej ceny (pozri bod 2.17 Leasingy).

Zábezpeka

Na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019 nepoužil dlhodobý hmotný majetok (k 31. decembru 2018 sa na zabezpečenie bankových úverov použil dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote 36 895 tis. EUR).

Ostatné informácie k majetku

Skupina má poistený hnutelný a nehnuteľný majetok v celkovej hodnote 109 694 tis. EUR (2018: 102 290 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 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
Počiatočný stav k 1. januáru 2019	102	401	503
Prírastky	-	4	4
Zostatok k 31. decembru 2019	102	405	507
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>			
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
Počiatočný stav k 1. januáru 2019	-97	-349	-446
Amortizácia bežného účtovného obdobia	-	-27	-27
Zostatok k 31. decembru 2019	-97	-376	-473
<u>Zostatková hodnota</u>			
k 31. decembru 2018	5	52	57
k 31. decembru 2019	5	29	34

Zábezpeka

K 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 nebol použitý nehmotný majetok na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek.

17. Investície do spoločne ovládaných spoločností

Skupina vlastní 50%-ný podiel v spoločnosti CHERRES a.s., ktorá prevádzkuje reštauráciu Buddha Bar v Prahe a 50%-ný podiel v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej získala 45%-ný podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster.

v tis. EUR	Krajina	31. decembra 2019		31. decembra 2018	
		Podiel	Hodnota investícií	Podiel	Hodnota investícií
CHERRES a.s.	Česká republika	50%	-	50%	-
skupina Westminster JV ¹	Česká republika ²	50%	20 687	50%	20 816
Celkom			20 687		20 816

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 2019

v tis. EUR	skupina	
	Westminster JV ¹	CHERRES a.s.
Neobežný majetok	250 730	949
Obežný majetok	17 577	615
z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	11 632	117
Neobežné záväzky	-204 470	-118
z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)	-193 718	-118
Obežné záväzky	-17 829	-1 824
z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)	-8 237	-49
Nekontrolujúce podiely	-4 634	-
Čistý majetok/(záväzky) znížené o nekontrolujúce podiely	41 374	-378
Podiel Skupiny na čistom majetku/(záväzkoch) (50%)	20 687	-189
Kumulované nevykázané straty	-	189
Hodnota investícií v spoločne ovládaných spoločnostiach	20 687	-

Rok končiaci sa 31. decembra 2019

v tis. EUR	skupina	
	Westminster JV ¹	CHERRES a.s.
Výnosy	28 615	1 419
Odpisy a amortizácia	-4 882	-63
Úrokové náklady	-7 643	-7
Daň z príjmov	194	-
Strata za obdobie (100%)	-238	-63
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia po zdanení (100%)	-20	-5
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia (100%)	-258	-68
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia (50%)	-129	-34
Úprava o nevykázané straty	-	34
Podiel Skupiny na celkovom súhrnnom výsledku hospodárenia	-129	-

¹ skupina Westminster JV zahŕňa spoločnosti Westminster JV a.s., CW Investor S.à r.l. a Carolia Westminster Hotel Limited; pre detailnú informáciu pozri bod 1.3 Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie

17. Investície do spoločne ovládaných spoločností (pokračovanie)**31. decembra 2018**

<i>v tis. EUR</i>	skupina	
	Westminster JV¹	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	-

Rok končiaci sa 31. decembra 2018

<i>v tis. EUR</i>	skupina	
	Westminster JV¹	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	-

18. Zásoby

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Materiál	633	573
Tovar a náhradné diely	70	60
Celkom	703	633

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

Zábezpeka

Na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019, ani k 31. decembru 2018 nepoužili zásoby.

19. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Pohľadávky z obchodného styku	2 102	1 834
Ostatné pohľadávky	103	154
Medzisúčet pohľadávky	2 205	1 988
Opravné položky k pohľadávkam	-101	-237
Celkom	2 104	1 751
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 104	1 751
Celkom	2 104	1 751

K 31. decembru 2019 evidovala Skupina pohľadávky po splatnosti v zostatkovej hodnote 148 tis. EUR (k 31. decembru 2018: 240 tis. EUR).

Zábezpeka

Na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 nepoužili pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

20. Termínované vklady v bankách

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Termínované vklady	1 639	1 438
Opravná položka k termínovaným vkladom – úroveň 3	-1 639	-1 438
Celkom	-	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	-	-
Celkom	-	-

K 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 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 2019	31. decembra 2018
Poskytnuté pôžičky	34 486	33 635
Zmenky v portfóliu úverov a pohľadávok	-	19 635
Medzisúčet poskytnuté pôžičky a zmenky	34 486	53 270
Opravná položka k poskytnutým pôžičkám – úroveň 3	-32	-32
Celkom	34 454	53 238
<i>Dlhodobé</i>	31 866	30 309
<i>Krátkodobé</i>	2 588	22 929
Celkom	34 454	53 238

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 2019 a k 31. decembru 2018 vykázaná.

21. Poskytnuté pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2019 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.	34 416	2 550	-	Fixné	5,00%	7.2.2022
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	34 454	2 620	-32	x	x	x

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

Zábezpeka

Na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019 nepoužili pohľadávky z poskytnutých pôžičiek (k 31. decembru 2018: zmenky vo výške 19 635 tis. EUR).

22. Ostatný majetok

v tis. EUR	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Poskytnuté zálohy	489	310
Náklady budúcich období	101	162
Pohľadávky voči zamestnancom	100	161
Daňové pohľadávky	42	11
Celkom	732	644
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	732	644
Celkom	732	644

Zábezpeka

Na zabezpečenie prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 nepoužil ostatný majetok.

23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

v tis. EUR	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Bežné účty v bankách	9 939	19 903
Termínované vklady v bankách do 3 mesiacov	17 621	13 123
Peniaze v hotovosti	155	150
Celkom	27 715	33 176

23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

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 prijatých úverov a pôžičiek sa k 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 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 2019 a k 31. decembru 2018 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 2018: 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 fonde z prepočtu cudzích mien

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

24.4. Nekontrolujúce podiely

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Baltschug LLC	9 629	8 478
skupina Inter Prague ³	-25 783	14 470
Celkom	-16 154	22 948

³skupina Inter Prague zahŕňa spoločnosti Inter Prague S. à r.l., Westbury Investments S. à r.l., Goldfield S. à r.l. a k 31. decembru 2018 aj spoločnosť WIC Prague s.r.o.

24. Vlastné imanie (pokračovanie)

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

31. decembra 2019

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug LLC	skupina Inter Prague³	Celkom
Majetok	121 929	821	
Závazky	20 566	300	
Čisté aktíva	101 363	521	
Percento nekontrolujúcich podielov	9,50%	10,00%	
Účtovná hodnota nekontrolujúcich podielov	9 629	52	
Dividendy vyplatené nekontrolujúcim podielom nad rámec ich podielu	-	-25 835	
Celkom	9 629	-25 783	-16 154
Výnosy	15 887	1 605	
Zisk	1 401	5 293	
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia	12 401	-184	
Celkový súhrnný výsledok hospodárenia	13 802	5 109	
Percento nekontrolujúcich podielov	9,50%	10,00%	
Zisk pripadajúci na nekontrolujúce podiely	133	529	662
Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolujúce podiely	1 178	-18	1 160
Peňažné toky získané z prevádzkovej činnosti	3 900	708	
Peňažné toky získané z investičnej činnosti	804	127 909	
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-1 256	-147 122	
Čistý prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 448	-18 505	-15 057

31. decembra 2018

<i>v tis. EUR</i>	Baltschug LLC	skupina Inter Prague³	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/(použité 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

25. Zisk/(strata) na akciu

Kalkulácia zisku alebo straty pripadajúcej na akciu k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 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 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Zisk/(strata) pripadajúca na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti (tis. EUR)	6 220	-14 233
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Zisk/(strata) pripadajúca na akciu (EUR) – základná i zriedená	0,178	-0,406

	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
Zisk/(strata) pripadajúca na osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti z neukončených činností (tis. EUR)	1 039	-18 759
Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks)	35 025 000	35 025 000
Zisk/(strata) pripadajúca na akciu (EUR) – základná i zriedená – neukončené činnosti	0,030	-0,536

26. Skupina majetku a záväzkov držaná za účelom predaja

Detailná štruktúra skupiny majetku držanej za účelom predaja:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2018
	<i>WIC Prague s.r.o.</i>
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

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:

v tis. EUR

31. decembra 2018

	WIC Prague s.r.o.
Fond z prepočtu cudzích mien	2 036
Fond z preceňovania	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:

v tis. EUR	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Budovy, pozemky a zariadenie	-17 247	-15 379
Ostatné rozdiely	494	422
Celkom, netto	-16 753	-14 957

Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná k nasledovným položkám:

v tis. EUR	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Daňové straty	33 843	29 976
Celkom	33 843	29 976

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:

v tis. EUR	31. decembra 2019	31. decembra 2018
2019	-	152
2020	152	152
2021	151	151
2022	2	2
2023	-	-
Po 2024	24	-
neurčená	33 514	29 519
Celkom	33 843	29 976

27. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka (pokračovanie)**Pohyb dočasných rozdielov v priebehu roka**

<i>v tis. EUR</i>	Budovy, pozemky a zariadenie	Ostatné dočasné rozdiely	Celkom
Zostatok 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 / k 1. januáru 2019	-15 379	422	-14 957
Vykázané do výsledku hospodárenia	431	23	454
<i>Minus ukončené činnosti vykázané do výsledku hospodárenia</i>	-58	-	-58
Kurzové rozdiely	-2 241	49	-2 192
Zostatok k 31. decembru 2019	-17 247	494	-16 753

28. Záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Záväzky z obchodného styku	1 744	1 208
Výdavky budúcich období	717	190
Ostatné	316	908
Celkom	2 777	2 306
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	2 777	2 306
Celkom	2 777	2 306

K 31. decembru 2019 evidovala Skupina záväzky z obchodného styku po splatnosti vo výške 171 tis. EUR (k 31. decembru 2018: 195 tis. EUR).

29. Prijaté úvery a pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Prijaté úvery od iných finančných inštitúcií	109 547	150 121
Prijaté úvery od bánk	9 293	79 575
Záväzky z nájmov (2018: Finančný leasing) *	1 410	10
Celkom	120 250	229 706
<i>Dlhodobé</i>	119 927	225 360
<i>Krátkodobé</i>	323	4 346
Celkom	120 250	229 706

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

K úverom od bánk sú viazané kovenanty určené bankovými zmluvami. Manažment Skupiny tieto kovenanty štyrikrát ročne vyhodnocuje. K 31. decembru 2019 sú všetky sledované kovenanty splnené.

29. Prijaté úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2019 mala Skupina nasledujúce úvery od bánk a pôžičky od iných finančných inštitúcií (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum.		Typ úročenia	Úroková	
		úrok			sadzba	Splatnosť
J&T Private Investments B.V.	52 022	3 672		fixné	11,00%	31.12.2030
J&T Mezzanine, a.s.	35 056	1 394		fixné	6,00%	31.12.2030
J&T Mezzanine, a.s.	20 790	491		fixné	6,00%	7.8.2022
J&T BANKA, a.s.	9 293	43		fixné	5,50%	29.11.2030
J&T Private Investments B.V.	1 679	187		fixné	6,00%	31.12.2030
Celkom	118 840	5 787		x	x	x

K 31. decembru 2018 mala Skupina nasledujúce úvery od bánk a pôžičky od iných finančných inštitúcií (v tis. EUR):

Veriteľ	Zostatok	Z toho akum.		Typ úročenia	Typ variabilné	Úroková	
		úrok				sadzby	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
Celkom	229 696	11 775		x	x	x	x

Odsúhlasenie pohybov záväzkov na peňažné toky z finančnej činnosti:

v tis. EUR	Prijaté úvery a pôžičky		Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach		Nekontrolované podiely	CELKOM
Zostatok 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		

29. Prijaté úvery a pôžičky (pokračovanie)

Odsúhlasenie pohybov záväzkov na peňažné toky z finančnej činnosti:

<i>v tis. EUR</i>	Záväzky z nájmu (2018: Finančný leasing) *	Prijaté úvery od bánk a od iných finančných inštitúcií	Záväzky z obchodného styku, ostatné finančné záväzky a ostatné záväzky	Nekontrolujúce podielu	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2019	10	229 696	4 601	22 948	257 255
<i>Skupina majetku držaná za účelom predaja</i>	-	87 585	3 901	-	91 486
<i>Prvotná aplikácia štandardu IFRS 16 *</i>	1 703	-	-	-	1 703
Zostatok k 1. januáru 2019 vrátane skupiny majetku držanej za účelom predaja – upravený	1 713	317 281	8 502	22 948	350 444
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti					
Prijmy z úverových zdrojov	-	72	-	-	72
Splátky úverových zdrojov	-	-114 662	-	-	-114 662
Zaplatené úroky	-96	-14 081	-	-	-14 177
Splátky záväzkov z nájmov * (2018: Splátky finančných leasingov)	-303	-	-	-	-303
Vyplatené dividendy	-	-	159	-40 714	-40 555
Celkom zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti	-399	-128 671	159	-40 714	-169 625
Ostatné zmeny					
Úrokové náklady	96	10 259	-	-	10 355
Nerealizované kurzové zisky/(straty), netto	-	7 505	230	1 160	8 895
Vplyv predaja dcérskych spoločností	-	-87 534	-4 232	-210	-91 976
Ostatné zmeny s vplyvom na vlastné imanie	-	-	800	662	1 462
Celkom ostatné zmeny	96	-69 770	-3 202	1 612	-71 264
Zostatok k 31. decembru 2019	1 410	118 840	5 459	-16 154	109 555

* Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie nie je prepracované (pozri bod 2.3).

30. Ostatné záväzky

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019	31. decembra 2018
Záväzky zo zmlúv	965	737
Ostatné daňové záväzky	732	555
Záväzky voči zamestnancom	512	508
Výnosy budúcich období	258	283
Záväzky zo sociálneho poistenia zamestnancov	162	138
Záväzky zo sociálneho fondu	53	74
Celkom	2 682	2 295
<i>Dlhodobé</i>	234	-
<i>Krátkodobé</i>	2 448	2 295
Celkom	2 682	2 295

K 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 neevidovala Skupina žiadne ostatné záväzky po splatnosti.

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2019 boli do výnosov vykázané záväzky zo zmlúv vo výške 780 tis. EUR vrátane kurzových rozdielov (za rok končiaci sa 31. decembra 2018: 3 110 tis. EUR vrátane kurzových rozdielov), 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 2019	31. decembra 2018
Stav na začiatku roka	74	77
Tvorba	18	17
Čerpanie	-39	-20
Stav ku koncu roka	53	74

31. Leasingy

Skupina prvotne aplikovala štandard IFRS 16 Leasingy k 1. januáru 2019 použitím modifikovaného retrospektívneho prístupu. V súlade so zvoleným prístupom, porovnateľné obdobie 2018 nie je prepracované (pozri bod 2.3).

Skupina má uzatvorené nájomné zmluvy, v ktorých vystupuje v pozícii nájomcu.

Skupina si prenájima priestory/byty, ktoré sa využívajú na ubytovanie hotelových hostí. Tento majetok Skupina vykazuje v rámci majetku s právom na užívanie; zaradené do kategórie majetku „budovy a pozemky“. Doba odpisovania majetku je 5 rokov a je zhodná s dobou trvania nájmov. Platby nájmov sú fixné.

Skupina si prenájima autá, ktoré boli do 31. decembra 2018 klasifikované ako finančný leasing podľa IAS 17 a od 1. januára 2019 sú vykazované ako majetok s právom na užívanie; zaradené do kategórie majetku „ostatný hmotný majetok“.

Leasingové splátky krátkodobých leasingov a leasingov, pri ktorých má podkladové aktívum nízku hodnotu, Skupina vykazuje do výsledku hospodárenia. Tento majetok nie je zahrnutý do majetku s právom na užívanie ani do záväzkov z nájmov. Za predmet nájmu s nízkou hodnotou je považovaný majetok, ktorého hodnota je nižšia ako 5 000 EUR.

Informácie k nájmom, pri ktorých Skupina vystupuje ako nájomca, sú uvedené nižšie.

31. Leasingy (pokračovanie)**Majetok s právom na užívanie**

Majetok s právom na užívanie, ktorý si Skupina prenája, je prezentovaný v rámci položky budovy, pozemky a zariadenie v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii Skupiny (pozri bod 15. Budovy, pozemky a zariadenie).

<i>v tis. EUR</i>	Majetok s právom na užívanie - priestory	Majetok s právom na užívanie - autá	Celkom
Počiatkový stav k 1. januáru 2019	1 703	17	1 720
Odpis bežného účtovného obdobia	-341	-5	-346
Zostatok k 31. decembru 2019	1 362	12	1 374

Údaje k nájmom prezentované v konsolidovanom výkaze o súhrnnom výsledku hospodárenia

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019
Úrokové náklady k záväzkom z nájmov	-96
Náklady k leasingom majetku s nízkou hodnotou	-15
Náklady ku krátkodobým leasingom	-54

Údaje k nájmom prezentované v konsolidovanom výkaze peňažných tokov

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019
Zaplatené úroky zo záväzkov z nájmov	-96
Splátky istiny zo záväzkov z nájmov	-303
Platby nájomného za leasing majetku s nízkou hodnotou a za krátkodobý leasing	-69

32. 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:

<i>v tis. EUR</i>	31. decembra 2019		31. decembra 2018	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 3
<u>Finančný majetok</u>				
Poskytnuté pôžičky	34 454	34 340	53 238	51 709
<u>Finančné záväzky</u>				
Prijaté úvery a pôžičky, bez záväzkov z nájmov (2018: vrátane finančného leasingu)	118 840	118 884	229 706	196 546

Uvedené prehľady neobsahujú finančný majetok a finančné záväzky, o ktorých sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu. Pri záväzkoch z nájmov (IFRS 16) sa vykázanie reálnej hodnoty nevyžaduje.

31. Údaje o reálnej hodnote (pokračovanie)**32.1. 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.

33. 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.

33.1. 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.

K 31. decembru 2019 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	Právnické osoby	Banky	Fyzické osoby	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1 998	-	102	4	2 104
Poskytnuté pôžičky	34 454	-	-	-	34 454
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	27 560	-	155	27 715
Celkom	36 452	27 560	102	159	64 273

33. 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 2019 z celkovej sumy 34 454 tis. EUR (k 31. decembru 2018: 53 238 tis. EUR) poskytnutých pôžičiek predstavuje pôžička poskytnutá spriaznenej strane 99,9% hodnoty (2018: 60%). Pozri tiež bod 35. 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 2019 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

<i>v tis. EUR</i>	Po splatnosti					Celkom
Do splatnosti	181 - 365				Viac ako 1 rok	
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	dní			
<i>Pohl'adávky z obchodného styku a ostatné pohl'adávky</i>						
Brutto	1 956	65	57	29	98	2 205
Opravná položka	-	-	-8	-	-93	-101
Účtová hodnota	1 956	65	49	29	5	2 104

<i>v tis. EUR</i>	Po splatnosti					Celkom
Do splatnosti					Viac ako 1 rok	
	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní			
<i>Termínované vklady</i>						
Brutto	-	-	-	-	1 639	1 639
Opravná položka	-	-	-	-	-1 639	-1 639
Účtová hodnota	-	-	-	-	-	-

33. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

v tis. EUR

v tis. EUR	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom	
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní		Viac ako 1 rok
<i>Poskytnuté pôžičky</i>						
Brutto	34 416	-	-	-	70	34 486
Opravná položka	-	-	-	-	-32	-32
Účtová hodnota	34 416	-	-	-	38	34 454

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

v tis. EUR

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

v tis. EUR

v tis. EUR	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom	
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní Viac ako 1 rok		
<i>Termínované vklady</i>						
Brutto	-	-	-	-	1 438	1 438
Opravná položka	-	-	-	-	-1 438	-1 438
Účtová hodnota	-	-	-	-	-	-

v tis. EUR

v tis. EUR		Po splatnosti				Celkom
		Do splatnosti	1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní	
<i>Poskytnuté pôžičky</i>						
Brutto	53 200	-	-	-	70	53 270
Opravná položka	-	-	-	-	-32	-32
Účtová hodnota	53 200	-	-	-	38	53 238

33.2. Riziko likvidity

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

K 31. decembru 2019 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity v zmysle nediskontovaných 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	2 104	2 104	2 073	31	-	-
Poskytnuté pôžičky	34 454	37 811	2 789	1 196	33 826	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	27 715	27 715	27 715	-	-	-
Celkom	64 273	67 630	32 577	1 227	33 826	-
<u>Záväzky</u>						
Záväzky z obchodného styku						
a ostatné finančné záväzky	2 777	-2 777	-2 659	-118	-	-
Prijaté úvery a pôžičky, bez záväzkov z nájmov	118 840	-209 333	-	-	-23 961	-185 372
Záväzky z nájmov (IFRS 16)	1 410	-1 595	-100	-300	-1 195	-
Celkom	123 027	-213 705	-2 759	-418	-25 156	-185 372
<u>Záruky a prísľuby</u>						
	-	-	-	-	-	-

K 31. decembru 2019 má Skupina kapitálové záväzky vo výške 701 tis. EUR, ktoré predstavujú zazmluvnené práce v súvislosti s renováciou hotela Baltschug Kempinski Moskva, ktorá je naplánovaná na roky 2020-2022.

K 31. decembru 2019 evidovala Skupina finančné záväzky po splatnosti vo výške 171 tis. EUR (k 31. decembru 2018: 195 tis. EUR).

33. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

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>Závazky</u>						
Závazky 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	-	-	-	-	-	-

33.3. 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 2019 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	EUR	GBP	USD	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>					
Poskytnuté pôžičky	-	34 416	-	-	34 416
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4 254	23	1 204	7	5 488
Celkom	4 254	34 439	1 204	7	39 904
<u>Závazky</u>					
Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	-	2	52	19	73
Prijaté úvery a pôžičky	46 028	-	-	-	46 028
Celkom	46 028	2	52	19	46 101

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

33. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

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

<i>v tis. EUR</i>	EUR	GBP	USD	Ostatné	Celkom
<u>Majetok</u>					
Poskytnuté pôžičky	-	31 693	-	-	31 693
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	3 120	22	793	135	4 070
Celkom	3 120	31 715	793	135	35 763
<u>Závazky</u>					
Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	-	1	50	8	59
Prijaté úvery a pôžičky	60 109	-	-	-	60 109
Celkom	60 109	1	50	8	60 168

V stĺpci Ostatné sú zahrnuté nasledujúce meny: RUB, 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 zariadení, ktoré pri nepriaznivom vývoji kurzu funkčnej meny jednotlivých dcérskych spoločností oproti EUR, ako meny vykazovania Skupiny, môže mať za následok jednak zníženie hodnoty majetku vykázaného v konsolidovanej závierke Skupiny a jednak pokles vlastného imania Skupiny z dôvodu poklesu, resp. zápornej hodnoty fondu z prepočtu cudzích mien. Objem vystavenia sa tomuto riziku je uvedený v bodoch 4. Informácie o segmentoch v geografickom členení tohto majetku Skupiny.

Analýza senzitivity

Posilnenie eura o 1% oproti cudzím menám by malo nasledujúci vplyv na výsledok hospodárenia a vlastné imanie:

Vplyv na portfólio

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
EUR	50	392
GBP	341	314
USD	-5	-7
CZK	-	1

Oslabenie eura o 1% oproti cudzím menám by malo rovnako veľký, ale opačný vplyv na finančný majetok a finančné záväzky ako posilnenie.

33.4. 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.

33. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**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 2019	31. decembra 2018
<u>Fixná úroková sadzba</u>		
Majetok	62 014	73 597
Závazky	-120 250	-160 178
Celkom	-58 236	-86 581
<u>Variabilná úroková sadzba</u>		
Majetok	-	12 667
Závazky	-	-69 528
Celkom	-	-56 861

Analýza senzitivity

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

<i>v tis. EUR</i>	Rok končiaci sa 31. decembra 2019	Rok končiaci sa 31. decembra 2018
100 bb rast	-	-569
100 bb pokles	-	569

33.5. Prevádzkové riziko

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

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

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

Skupina je tiež vystavená riziku poklesu návštevnosti hotelov a reštaurácií. Návštevnosť hotelov je závislá od počtu novootvorených hotelov v danom meste s čím je spätý aj pokles cien za ubytovanie. Zároveň je návštevnosť hotela závislá aj od vývoja 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.

34. 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.

K 31. decembru 2019 má Skupina kapitálové záväzky vo výške 701 tis. EUR, ktoré predstavujú zazmluvnené práce v súvislosti s renováciou hotela Baltshug Kempinski Moskva, ktorá je naplánovaná na roky 2020-2022.

35. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

V nasledujúcom prehľade je uvedené, ku komu je Skupina vo vzťahu spriaznenej osoby k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 alebo počas roka končiaceho sa 31. decembra 2019 a 31. decembra 2018. 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 2019		31. decembra 2018	
		Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
Westminster JV a.s.	(1)	34 416	-	31 693	-
Interhouse Košice, a.s.	(3)	9	-	9	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	230	-	179
Celkom		34 425	230	31 702	179

Skupina nemala k 31. decembru 2019 žiadne iné zostatky pohľadávok alebo záväzkov ku spriazneným osobám.

v tis. EUR	Ref.	Rok končiaci sa 31. decembra 2019		Rok končiaci sa 31. decembra 2018	
		Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
Westminster JV a.s.	(1)	1 549	-	1 529	-
Interhouse Košice, a.s.	(3)	70	-	31	-
Členovia vrcholového manažmentu	(2)	-	-614	-	-541
Celkom		1 619	-614	1 560	-541

Transakcie s členmi vrcholového manažmentu

Za rok končiaci sa 31. decembra 2019 celkové odmeny zahrnuté v osobných nákladoch a v tabuľke vyššie sú vo výške 614 tis. EUR (rok končiaci sa 31. decembra 2018: 541 tis. EUR). Vrcholovému manažmentu Skupiny neboli v priebehu roka 2019 a 2018 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.

36. 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 končiaceho sa 31. decembra 2019 a 31. decembra 2018 Skupina nevedla žiadny významný súdny spor.

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

Dňa 24. februára 2020 mimoriadne valné zhromaždenie Spoločnosti rozhodlo o skončení obchodovania s akciami Best Hotel Properties a.s. prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že Spoločnosť prestane byť verejnou akciovou spoločnosťou a stane sa súkromnou akciovou spoločnosťou. Mimoriadne valné zhromaždenie (MVZ) zvolalo predstavenstvo spoločnosti BHP na návrh akcionára. Za návrh hlasovalo 97,34 % prítomných akcionárov, proti hlasovalo 2,66 % prítomných akcionárov. Výsledkom procesu, ktorý nasledoval po rozhodnutí MVZ, je vyhlásenie povinnej ponuky na prevzatie akcií, ktorej znenie schválila Národná banka Slovenska dňa 23. marca 2020. Znenie povinnej ponuky na prevzatie bolo zverejnené na webe www.besthotelproperties.sk dňa 17. apríla 2020. Povinná ponuka je platná do 26. mája 2020.

Dňa 16. apríla 2020 sa vzdala funkcie v dozornej rade Ing. Eva Clarkson.

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu COVID-19 globálnu pandémiu, ktorá významne ovplyvňuje celosvetový ekonomický vývoj. Z dôvodu nariadenia vlád krajín, v ktorých Skupina pôsobí, Skupina uzatvorila svoje prevádzky v Slovenskej republike dňa 16. marca 2020 a prevádzku v Spojenom Kráľovstve dňa 23. marca 2020. Prevádzka hotela v Ruskej Federácii je obmedzená od 23. marca 2020. Turistický ruch patrí medzi najviac postihnuté odvetvia vôbec. Kvôli reštrikciám na zamedzenie šírenia pandémie a obmedzeniam pohybu UNWTO predpokladá pokles medzinárodných ciest na úrovni 20-30% a významný prepad výdavkov na cestovanie.

Na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka zostavená a zverejnená, manažment Skupiny zvážil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj ohniska nákazy a jeho očakávaný dopad na Skupinu a ekonomické prostredie, v ktorých Skupina pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už prijali jednotlivé vlády v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci skupiny.

Hoci ďalší vývoj na trhoch, kde Skupina pôsobí, nemožno v tejto chvíli predpokladať, manažment vzhľadom na obmedzenú prevádzku portfólia predpokladá pokles tržieb o 49% v porovnaní s rokom 2019 a tomu zodpovedajúci pokles prevádzkovej ziskovosti v tomto kalendárnom roku.

Z dôvodu riešenia likvidity, Skupina už predbežne začala aktívne jednať so svojimi finančnými veriteľmi o možnosti posunu splátok úverov v hodnote GBP 1,5 mil. o rok, prípadne prerokúva možnosti načerpania nových preklenovacích úverov na pokrytie svojich prevádzkových nákladov a zachovania finančnej stability.

Vedenie Skupiny plánuje peňažné toky Skupiny na mesačnej báze, z dôvodu súčasnej situácie sú jednotlivé peňažné toky prehodnocované týždenne. Dostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov a pozitívny pracovný kapitál vykázaný v Konsolidovanej účtovnej závierke ku koncu sledovaného obdobia ako aj dostatok peňažných prostriedkov k dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky umožňuje Skupine plniť svoje záväzky minimálne do konca kalendárneho roka 2020.

Skupina tiež analyzuje možnosti čerpania finančných dotácií jednotlivých vlád ako ekonomických opatrení na zmiernenie finančných dopadov pandémie.

Manažment Skupiny vzal do úvahy rôzne scenáre trvania súčasných obmedzení a dospel k záveru, že rozsah možných následkov, ktoré sa zvažujú v súvislosti s pandemiou, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Skupiny pokračovať v činnosti.

38. Schválenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka na stranách 1 až 69 za rok končiaci sa 31. decembra 2019 bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 27. apríla 2020.



Ing. Branislav Babík
predseda predstavenstva



Ing. Rudolf Krížan
člen predstavenstva



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