



BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNÁ A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2019

|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

Príhovor predsedu predstavenstva	4
1. Profil Best Hotel Properties a.s.	8
Predstavenie portfólia	13
<i>Hotel Baltschug Kempinski Moskva</i>	13
<i>Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava</i>	15
<i>Double Tree by Hilton, Westminster, Londýn</i>	17
<i>Buddha-Bar Praha</i>	19
<i>ZION SPA</i>	21
<i>Crowne Plaza Bratislava</i>	23
<i>Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese</i>	25
<i>Sheraton Bratislava Hotel</i>	27
<i>Double Tree by Hilton Košice</i>	29
2. Analýza trhov a trendy vývoja hotelového odvetvia	32
3. Rizikové faktory a manažment rizík	38
4. Správa predstavenstva - Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka	42
5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia	48
6. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)	54
Prílohy	63



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

Vážení akcionári,

dovoľte, aby som Vám predstavil vlnajšie výsledky našej hotelierskej Skupiny, ktorá ku koncu uplynulého roka celkovo vlastnila alebo manažovala viac ako 1600 hotelových izieb na troch prestížnych európskych trhoch. Agregované tržby hotelov v našom portfóliu spolu s tržbami hotelov mimo našej vlastníckej štruktúry, ktoré manažujeme, v tomto období dosiahli výšku takmer 83 miliónov eur, a to bez vplyvu pražského hotela Intercontinental, ktorý sme na konci januára 2019 predali.

Aj vďaka vplyvu z predaja tohto hotela sme vykázali konsolidovaný zisk za obdobie vo výške 6,9 miliónov eur. Konsolidovaná EBITDA dosiahla takmer 14,4 miliónov EUR, a to napriek tomu, že konsolidované tržby Skupiny medziročne poklesli o 13% na 28,9 miliónov eur. Tento pokles sme zaznamenali najmä v dôsledku jednorazového vplyvu svetového šampionátu vo futbale, ktorý v roku 2018 významne pozitívne ovplyvnil výšku priemerných cien na moskovskom hotelovom trhu, vrátane hotela Baltschug Kempinski.

Tržby tohto moskovského hotela medziročne poklesli o 26% na 15,5 miliónov EUR a EBITDA sa znížila o 44% na 6,5 milióna eur s maržou 42%. Hotel Baltschug naďalej vďaka svojej vynikajúcej polohe a histórii patrí medzi top nehnuteľnosti na trhu luxusných hotelov v Moskve, a túto pozíciu chceme ešte upevniť pripravovanou renováciou, ktorá prispeje k zvýšeniu tržieb a celkovej ziskovosti hotela v nasledujúcich rokoch. Manažment v súčasnosti pracuje na príprave realizácie tretej fázy renovácie zatiaľ nezrekonštruovaných izieb s predpokladaným rozpočtom vo výške 15 miliónov EUR.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel Bratislava, ktorý v BHP aj sami manažujeme na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott International, je dlhodobým lídrom vo výške priemerných cien a celkovo udáva tón na trhu luxusných hotelov v našom hlavnom meste. Po viacerých rokoch rastu sme v Grand Hoteli aj vlni zaznamenali rast výnosov, a to o viac ako 9% na 9,3 mil. EUR. Tento výsledok sa podarilo dosiahnuť najmä vďaka vplyvu Majstrovstiev sveta v hokeji, ktoré sa v našom hlavnom meste konali v máji tohto roka. Medziročný rast tržieb podporil aj rast EBITDA, ktorá sa zvýšila o 11% na 1,9 milióna eur. EBITDA marža dosiahla 20%.

Keďže v londýnskom hoteli Double Tree by Hilton Westminster vlastníme nekontrolný podiel vo výške 45%, výsledky hotela priamo nevstupujú do konsolidácie skupinových tržieb ani EBITDA z hotelovej činnosti, ale v rámci

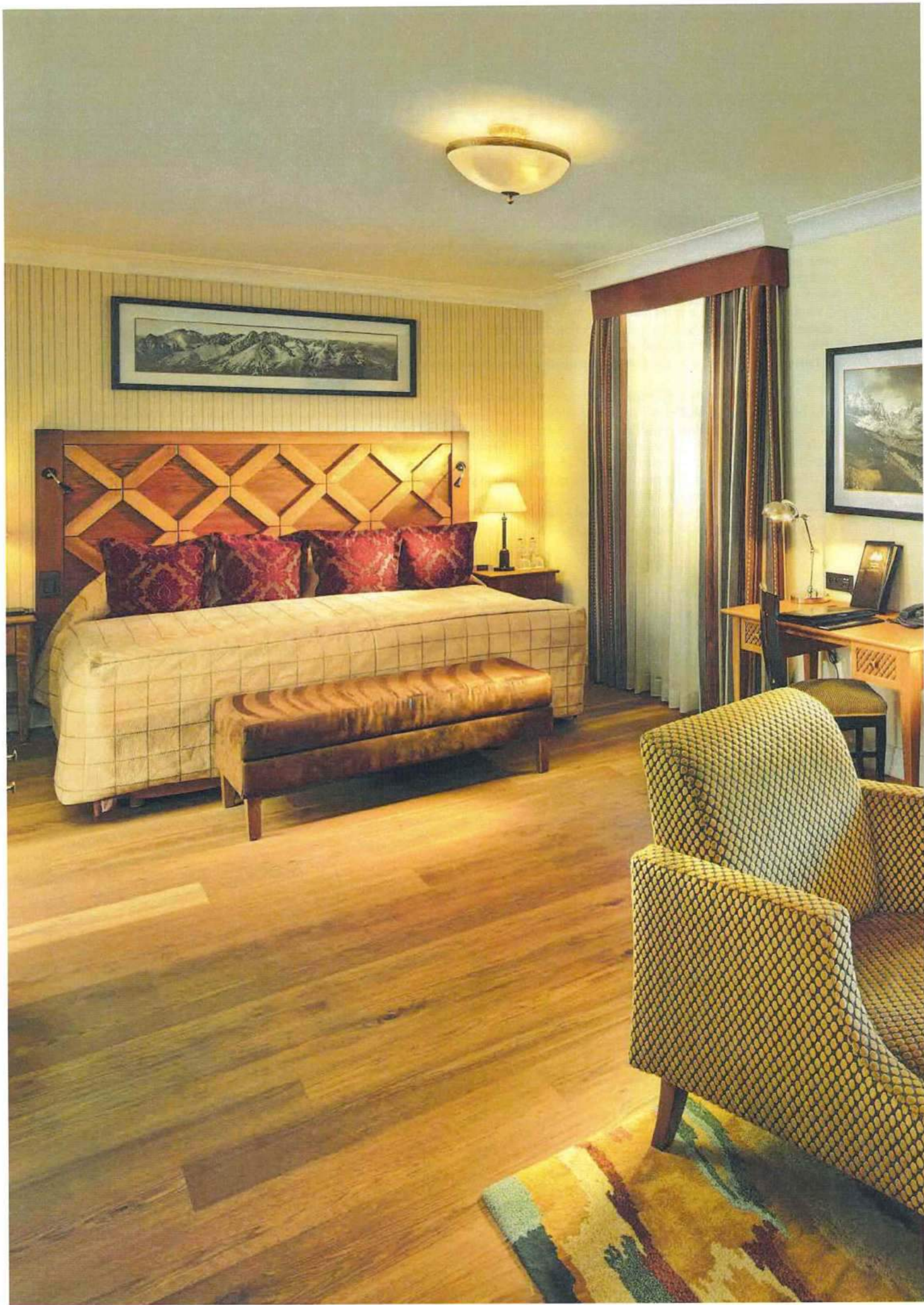


BEST HOTEL
PROPERTIES

konsolidovaných výsledkov Skupiny sa vykazujú len ako investícia. Pozitívne vnímame, že vďaka mierne vyššej priemernej cene hotel pri nezmenenej obsadenosti opäť dosiahol rast tržieb. Hoci EBITDA kvôli mierne vyšším mzdovým nákladom medzročne poklesla o necelé percento na 12,6 mil. EUR, EBITDA marža dosiahla 44%, čo považujeme za výborný výsledok, ktorý odráža systematickú a efektívnu prácu manažmentu. Okrem neustáleho zefektívňovania prevádzky však pracujeme aj na projekte renovácie a rebrandingu hotela na Curio by Hilton London Westminster. Hlavná renovácia je naplánovaná do konca roka 2020 počas plnej prevádzky hotela. Investícia v celkovej hodnote 24 miliónov GBP bude čiastočne financovaná prostredníctvom úveru a čiastočne z prevádzkových peňažných tokov hotela. Rokoch oscilovala na úrovni okolo 42 percent, čo bol aj dôvod, prečo sa toto aktívum stalo zaujímavým investičným cieľom.

Napriek pozitívnym správam z vlaňajška v čase vydania tejto ročnej správy vieme, že v najbližšom období budeme čeliť bezprecedentnej situácii v súvislosti s globálnou pandémiou spôsobenou šírením koronavírusu COVID-19. Celosvetová ekonomika vplyvom tejto situácie významne spomalila a turistický ruch patrí medzi najviac postihnuté odvetvia vôbec. Kvôli reštrikciám na zamedzenie šírenia pandémie a obmedzeniam pohybu UN World Travel Organization predpokladá v roku 2020 pokles medzinárodných ciest na úrovni 20-30% a signifikantný prepád výdavkov na cestovanie. Hoci ďalší vývoj na trhoch, kde naša Skupina pôsobí, nemožno v tejto chvíli predpokladať, manažment vzhľadom na obmedzenú prevádzku portfólia očakáva významný pokles tržieb a prevádzkovej ziskovosti v tomto kalendárnom roku. Veríme však, že momentálne neistá situácia sa v priebehu druhého polroka 2020 stabilizuje a my budeme môcť ďalej pokračovať v naplňaní našej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny.

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





1. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

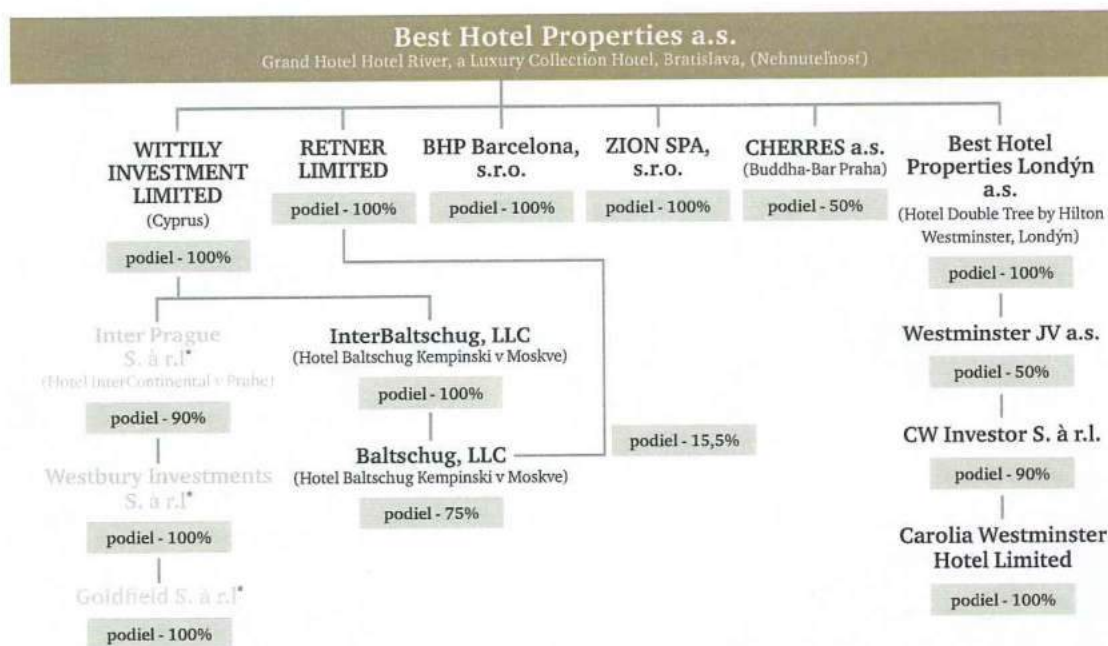
Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť je kótovaná na Burze cenných papierov v Bratislave.

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

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

BHP taktiež postupne prechádza z pozície majiteľa hotelov do roly aktívneho manažéra a správcu, a to vrátane hotelových aktív vlastnených tretími stranami. Od 1. augusta 2015 manažuje BHP na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott International bývalý Kempinski Hotel River Park, pod menom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Podobne od augusta 2015 BHP prevádzkuje aj hotel Sheraton Bratislava a Hotel Crowne Plaza Bratislava. K 31.12.2019 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatras a Double Tree by Hilton Košice.

Postupnou akvizíciou a odpredajom jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných rokov rozvinula do aktuálnej podoby (viď schému nižšie, stav k 31.12.2019). Poslednou transakciou bol predaj 100% podielu v spoločnosti WIC Prague s.r.o., prostredníctvom ktorého Skupina do 31.1.2019 vlastnila hotel Intercontinental Praha. V dôsledku tejto transakcie zároveň v priebehu roka vstúpili do likvidácie spoločnosti Inter Prague S. à r.l., Westbury Investments S. à r.l. a Goldfield S. à r.l.



* spoločnosti v likvidácii

V priebehu roka 2018 Spoločnosť BHP nadobudla 100% podiel v spoločnosti RETNER LIMITED, prostredníctvom ktorej následne obstarala 15,5% podiel v spoločnosti Baltshug LLC. Vďaka tejto transakcii Skupina získala 90,5% podiel v hoteli Baltshug. Skupina zároveň zmenila stratégiu ohľadom odpredaja tohto moskovského hotela. Vzhľadom na cenové očakávania sa Skupina nedohodla na odpredaji hotela Baltshug so žiadnym kupcom, ktorý by ocenil pridanú hodnotu hotela vzhľadom na jeho históriu a lukratívnu polohu a v súčasnosti predstavenstvo pracuje na projekte renovácie izieb, ktoré zatiaľ neboli zrekonštruované. V súvislosti so zmenou stratégie sa zmenilo aj vykazovanie finančných výsledkov hotela, keďže ešte v prvej polovici roka 2018, keď sa rokovalo o jeho predaji, boli výsledky hotela Baltshug Kempinski Moskva podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS k 31.12.2017 a 30.6.2018 prezentované ako ukončené činnosti a do konsolidácie Skupiny za dané obdobia vstupovali ako samostatný segment bez vplyvu na vykázané výnosy a náklady z neukončených činností. Tento stav sa v druhej polovici roka 2018 zmenil a Skupina k 31.12.2018 a k 31.12.2019 opäť vykazuje finančné výsledky hotela Baltshug Kempinski Moskva v rámci jednotlivých položiek konsolidovaného výkazu ziskov a strát a nie ako ukončené činnosti. Zároveň, všetky aktíva súvisiace s týmto hotelom Skupina opäť vykazuje v rámci svojho majetku a nie ako aktíva držané za účelom predaja.

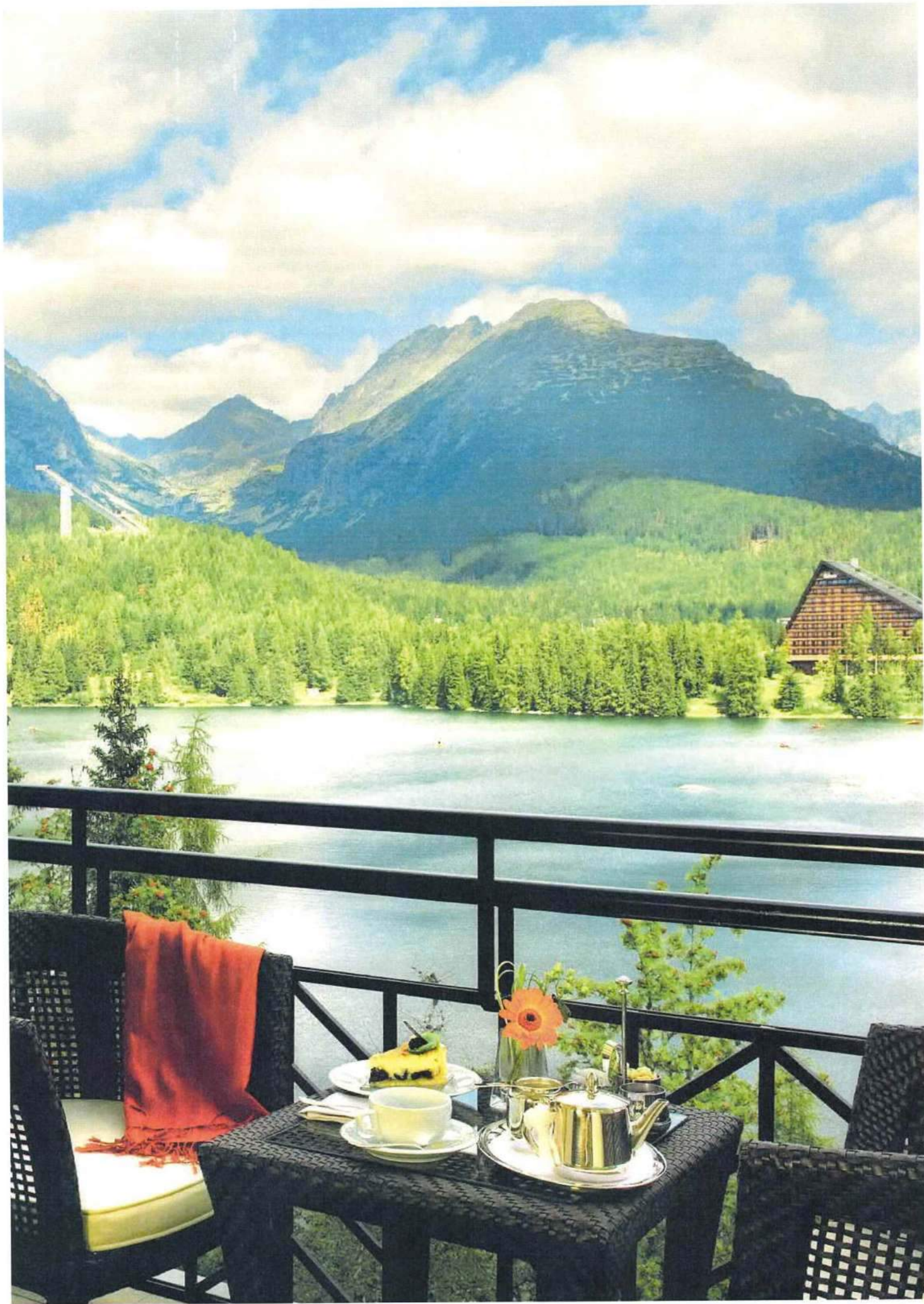
V súvislosti s predajom spoločnosti WIC Prague s.r.o. sa zároveň zmenil spôsob vykazovania výsledkov pražského hotela Intercontinental. Za roky 2018 a 2019 je finančná výkonnosť tohto hotela vykázaná v rámci ukončených činností a ako skupina majetku držaná za účelom predaja.

V súvislosti so spôsobom vykazovania tiež považujeme za potrebné zdôrazniť, že hotel Double Tree by Hilton Westminster, Londýn, v ktorom sa BHP na vlastníctve efektívne podieľa 45-timi percentami, Skupina konsoliduje takzvanou metódou vlastného imania, čo znamená, že jeho výsledky priamo neovplyvňujú výnosy a prevádzkové náklady Skupiny, ale v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sa vykazujú iba ako zisk/strata zo spoločne ovládaných investícií. Vplyv tejto akvizície na konsolidovanú súvahu Skupiny sa prejavuje len na výške investícií do spoločne ovládaných spoločností.

Celkovo ku koncu vykazovaného obdobia boli v portfóliu BHP hotely s viac ako 900 izbami na troch európskych trhoch. Skupina zároveň spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 700 izieb v štvorhviezdičkových a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu. Celkovo teda Skupina v portfóliu vlastní a/alebo spravuje spolu viac ako 1600 hotelových izieb. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP k 31.12.2019 uvádzame v tabuľke nižšie:

PREHLAD HOTELOVÝCH AKTÍV VO VLASTNÍCTVE A SPRÁVE BHP						
Hotely vlastnené BHP k 31.12.2019		V portfóliu BHP od	Podiel BHP	Operátor	Vlastnený prostredníctvom	Počet izieb
Rusko	Baltshug Kempinski v Moskve	2009	75%	Kempinski	Baltshug, LLC	227
Slovensko	Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava v Bratislave	2010	100%	Best Hotel Properties a.s.	Best Hotel Properties a.s.	231
Veľká Británia	Double Tree by Hilton Hotel London - Westminster v Londýne	2017	45%	Westmont Hospitality	Best Hotel Properties Londýn a.s.	464

Hotely v správe BHP k 31.12.2019		V správe alebo manažovaný BHP od	Operátor	Počet izieb
Slovensko	Crowne Plaza v Bratislave	2014	Best Hotel Properties a.s.	224
	Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese	2016	Kempinski	98
	Sheraton Bratislava Hotel v Bratislave	2014	Best Hotel Properties a.s.	209
	Double Tree By Hilton Košice v Košiciach	2016	Best Hotel Properties a.s.	170



1.1 Stratégia

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

1.2 Predstavenie manažmentu

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

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

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

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

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

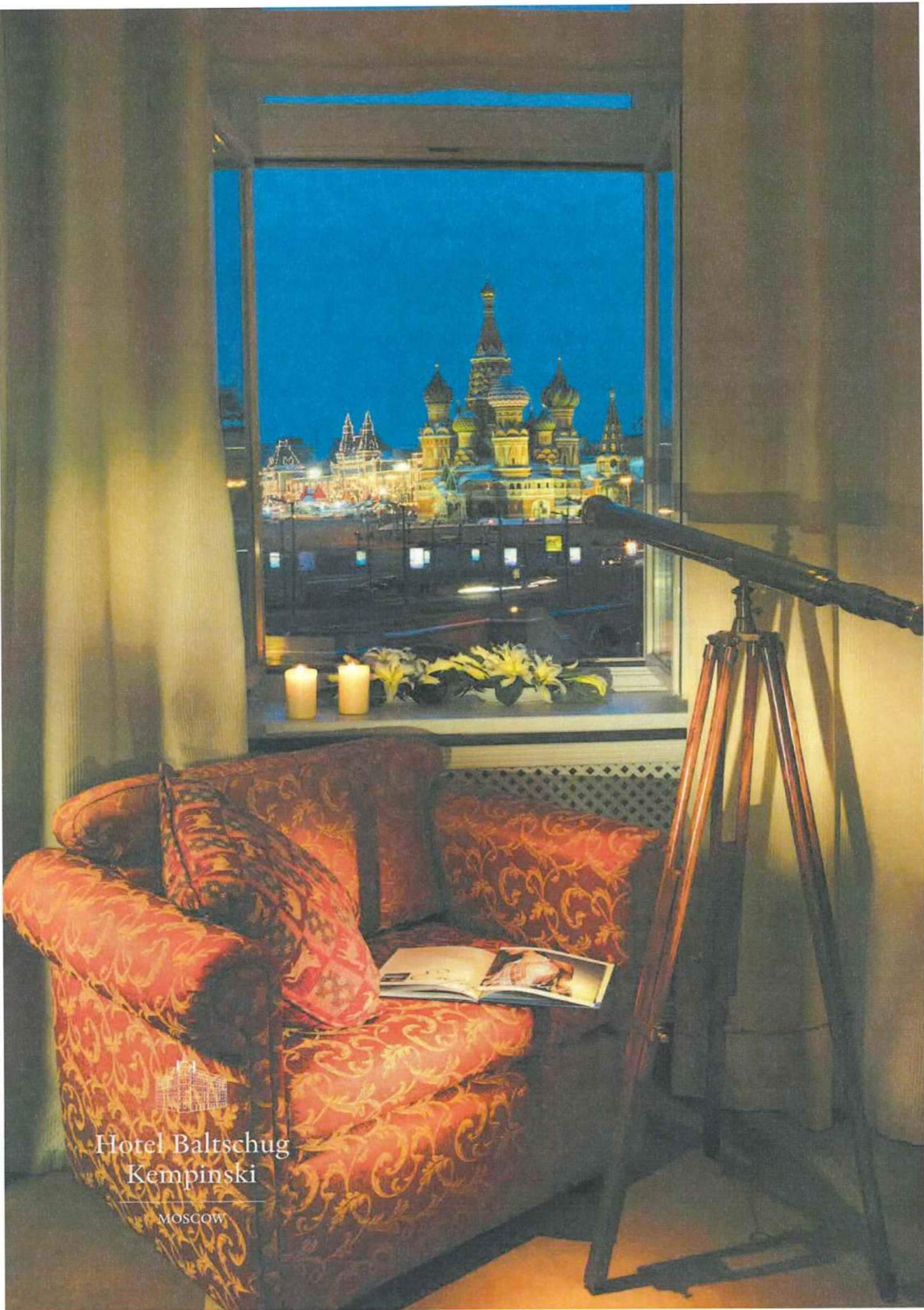
Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltshug Kempinski

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

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

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






Hotel Baltshug
Kempinski

MOSCOW

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

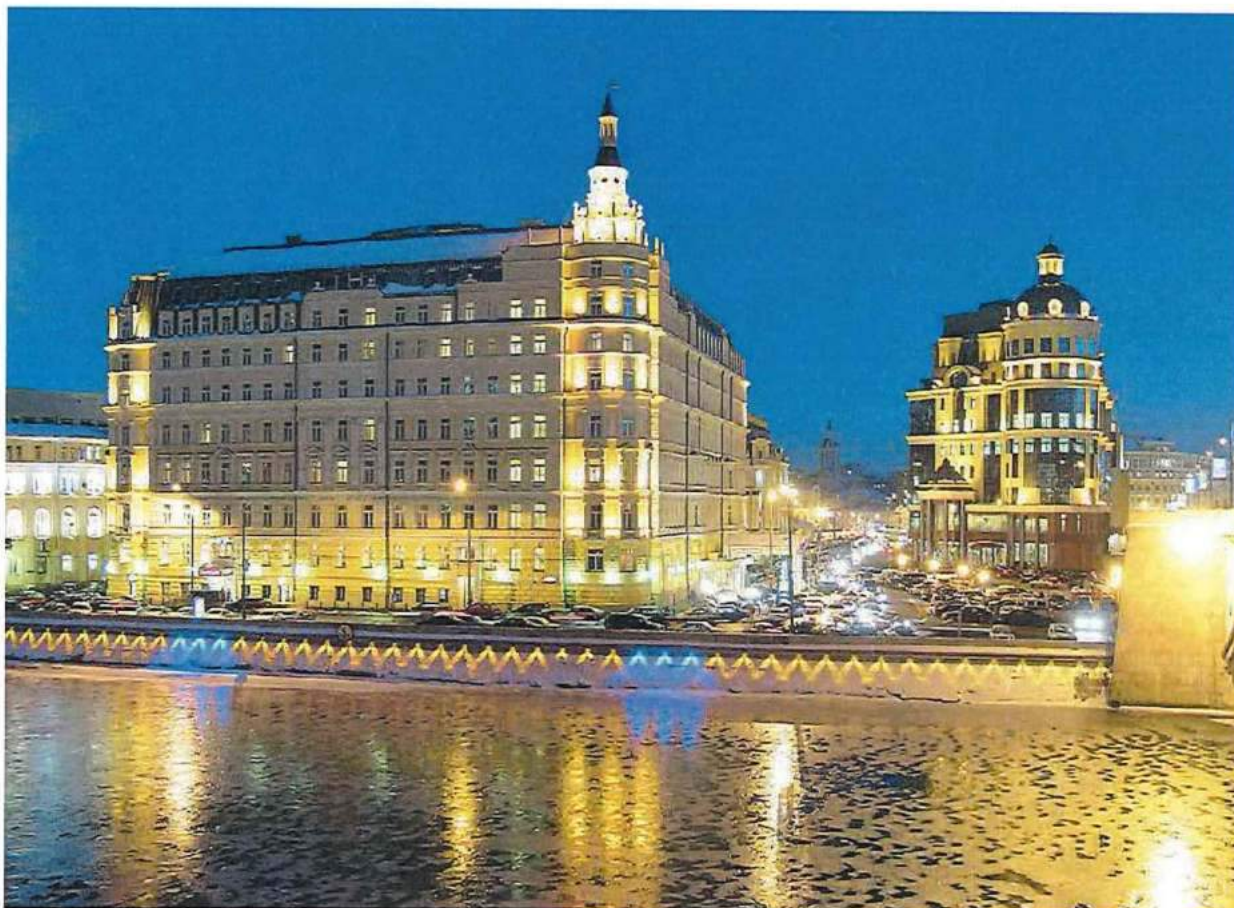
AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP K 31.12.2019

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

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

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

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





GRAND HOTEL
RIVER PARK
A LUXURY COLLECTION HOTEL

Bratislava

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

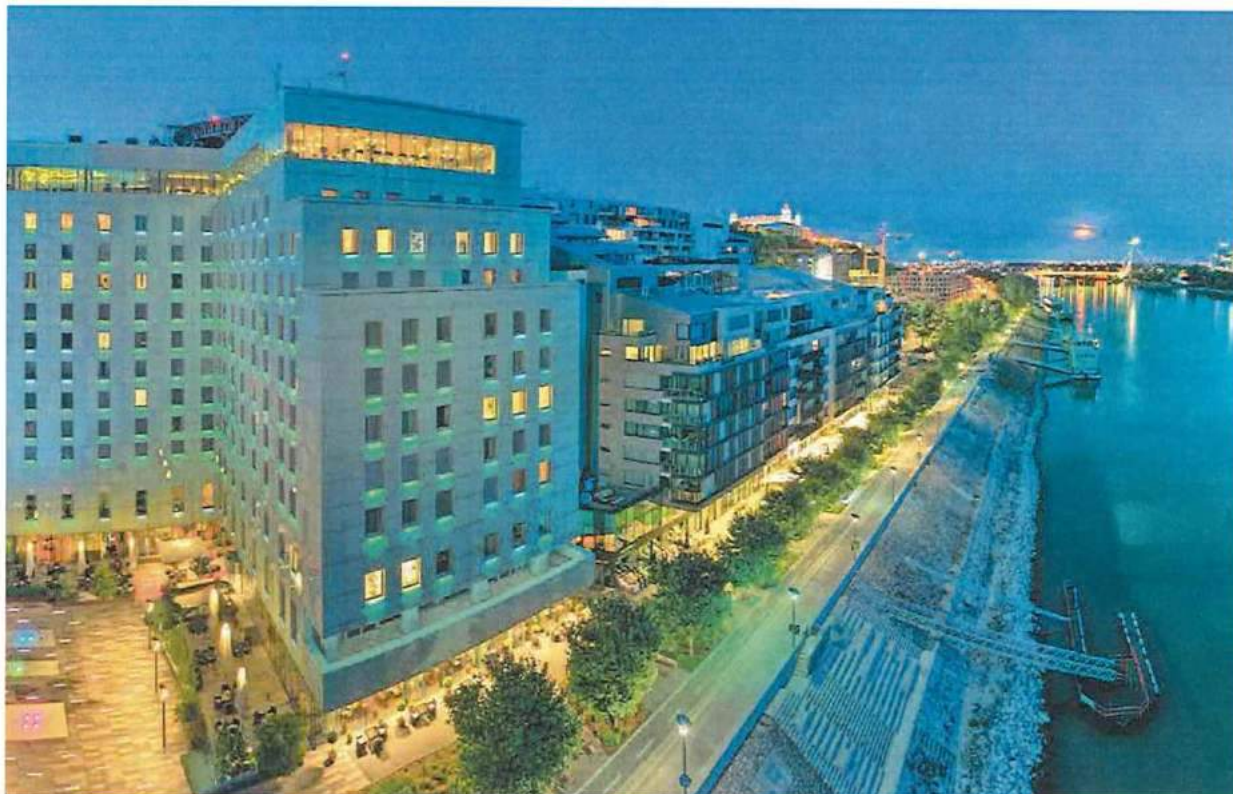
Operátor	Best Hotel Properties
Počet izieb	231
Konferenčné priestory	1 200 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2010

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

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

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

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





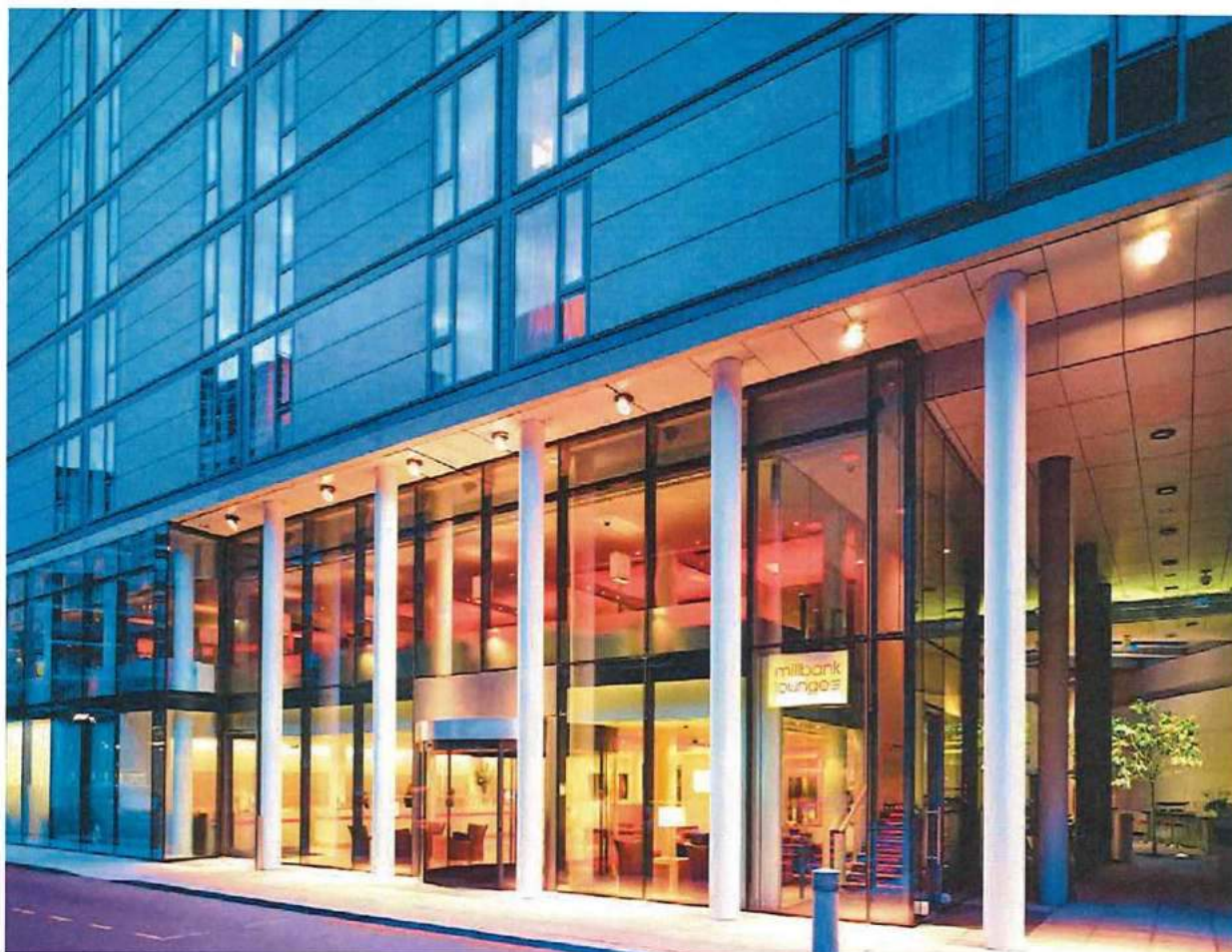
DOUBLETREE
BY HILTON®
LONDON - WESTMINSTER

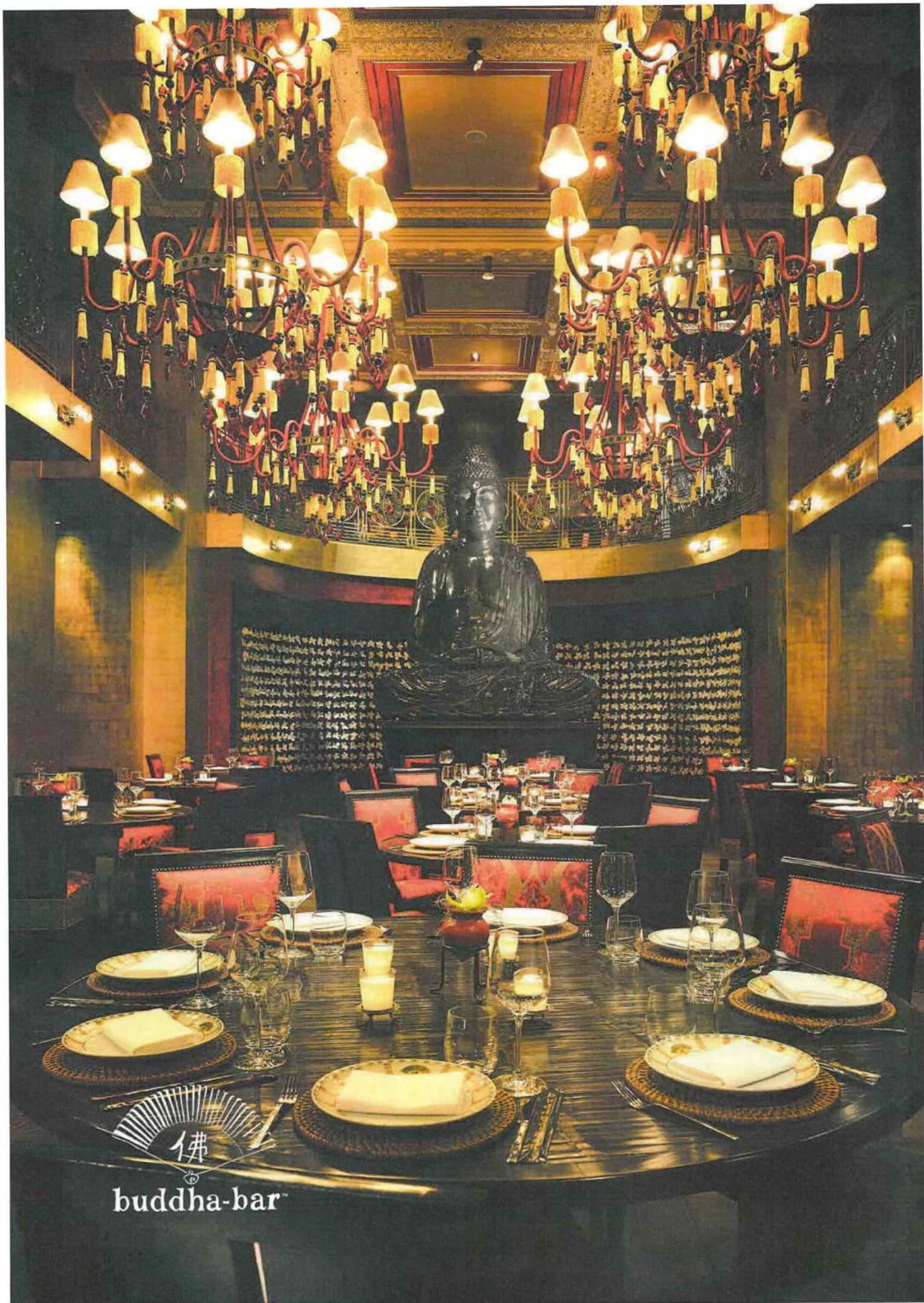
Double Tree by Hilton, Westminster, Londýn

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

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

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





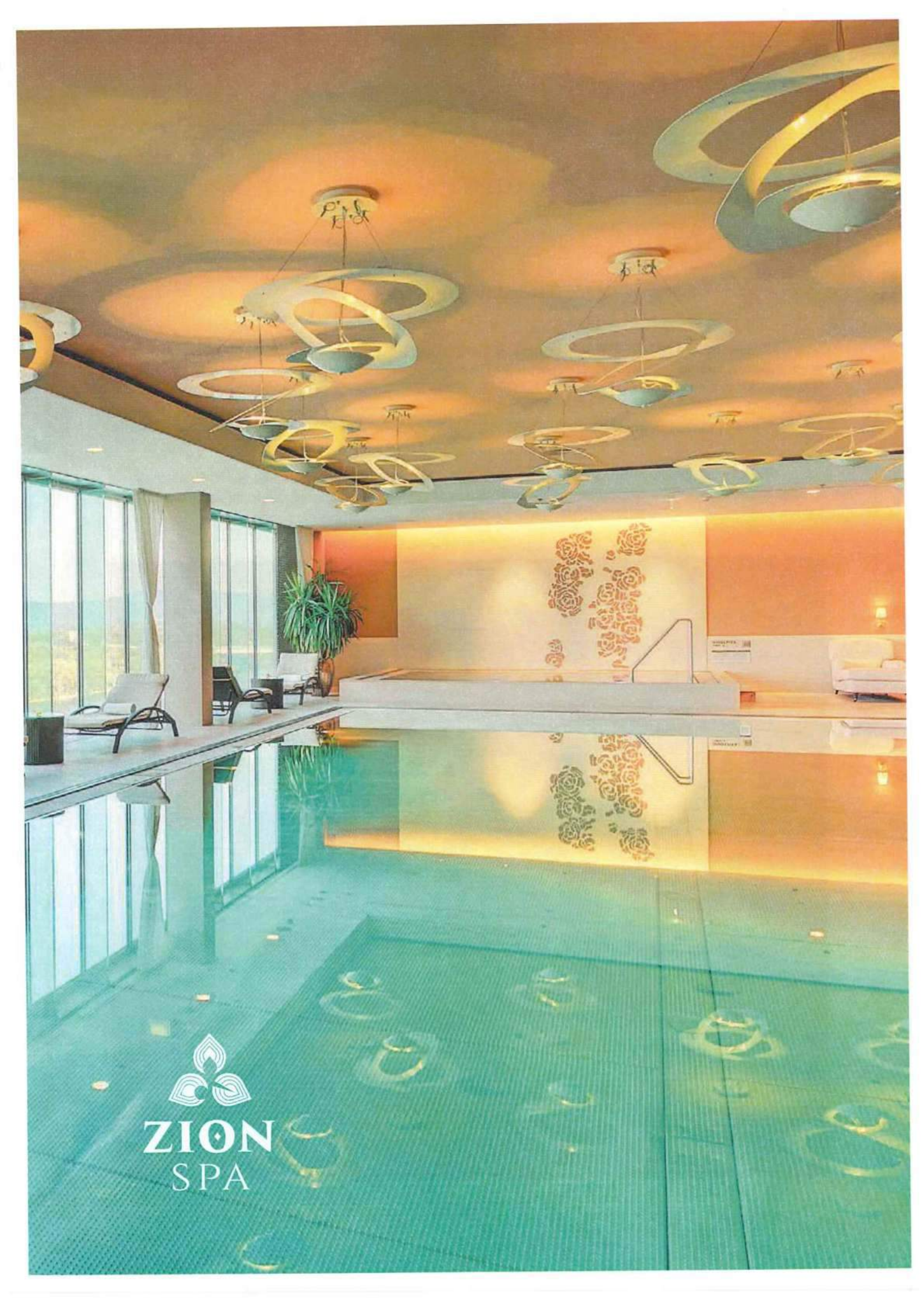
佛
buddha-bar™

Buddha-Bar Praha

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

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





The image shows a spacious, modern spa interior. In the foreground, a large indoor swimming pool with a green textured bottom is visible. To the left, a lounge area with white chairs and a large potted plant is situated next to floor-to-ceiling windows that offer a view of the outdoors. The ceiling is a light brown color and features several large, circular, multi-tiered pendant lights. In the background, a white reception desk is positioned against a wall with a large, intricate orange and white floral mural. A staircase with a glass railing leads to an upper level where a white sofa is visible. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.


ZION
SPA



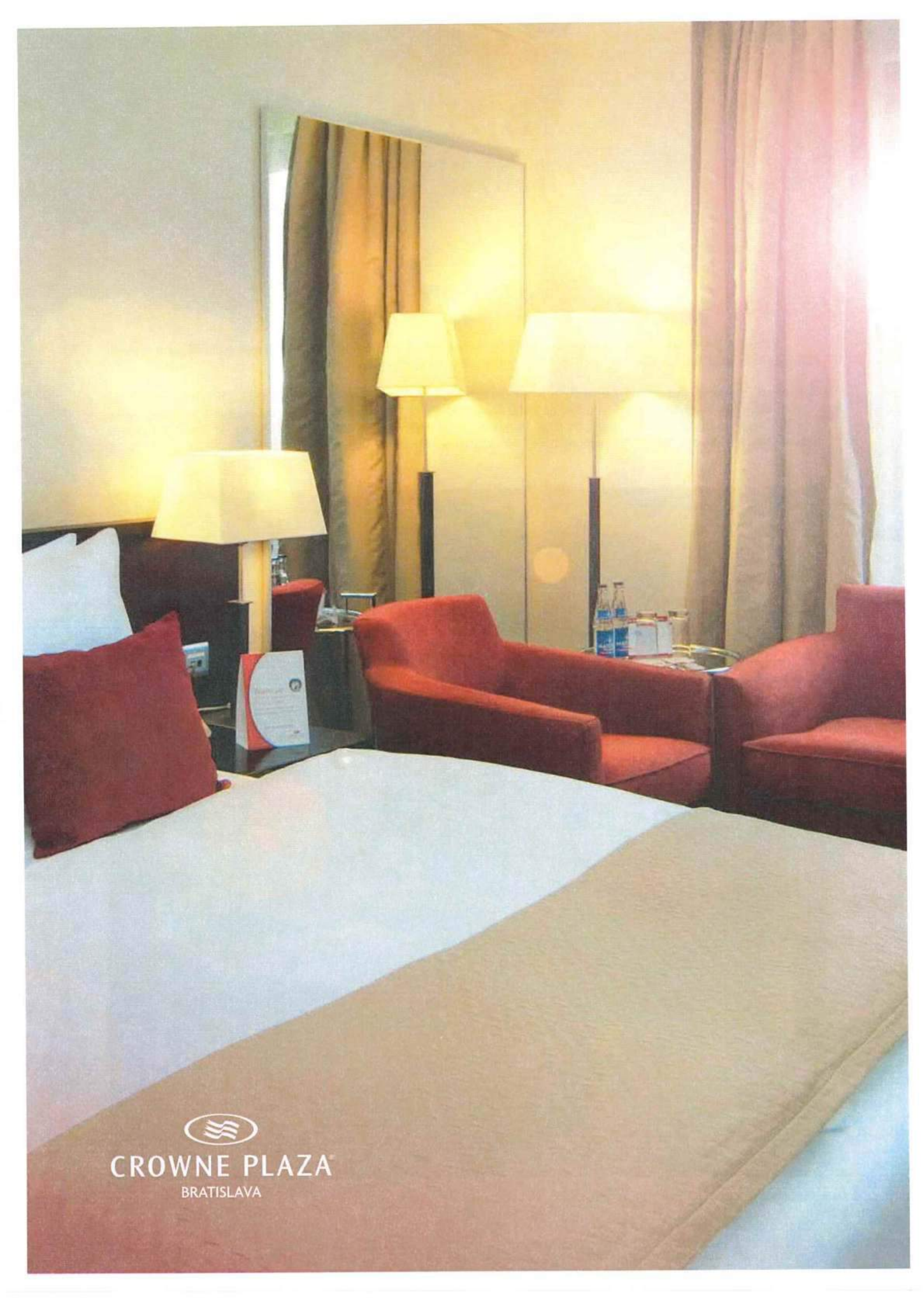
BEST HOTEL
PROPERTIES

ZION SPA

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

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






CROWNE PLAZA
BRATISLAVA

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

AKTÍVA V SPRÁVE BHP K 31.12.2019

Crowne Plaza Bratislava

Operátor	Best Hotel Properties
Počet izieb	224
Konferenčné priestory	1 200 m ²

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

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

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





Grand Hotel
Kempinski

HIGH TATRAS SLOVAKIA

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

Operátor	Kempinski
Počet izieb	98
Konferenčné priestory	325 m ²

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

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

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

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





Sheraton®
BRATISLAVA HOTEL



Sheraton Bratislava Hotel

Operátor	Best Hotel Properties
Počet izieb	209
Konferenčné priestory	700 m ²

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

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

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

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o franšíze s Marriott International.

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





DOUBLETREE
BY HILTON



Double Tree by Hilton Košice

Operátor	Best Hotel Properties
Počet izieb	170
Konferenčné priestory	1 200 m ²

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

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

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

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







2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA HOTELOVÉHO ODVETVIA

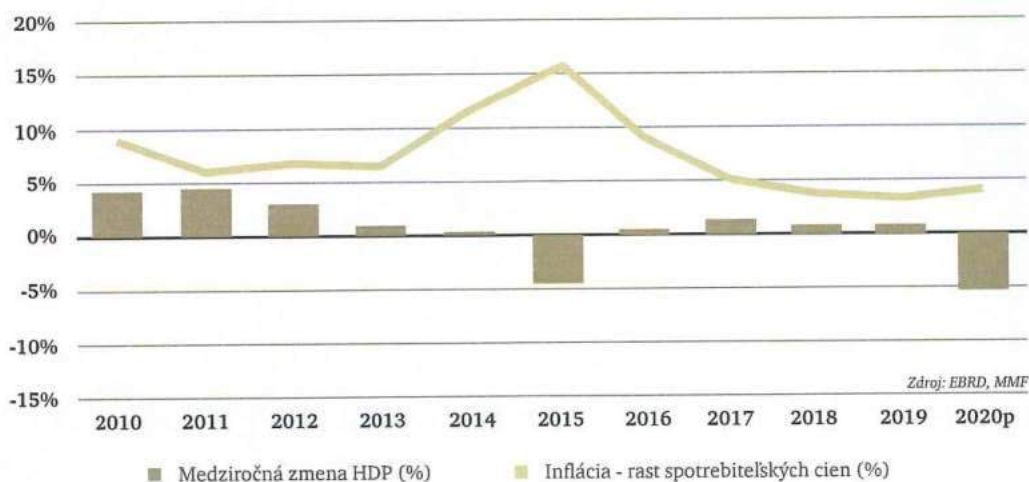
Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. K 31.12.2019 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve a jeden vlastnila v Bratislave, na Slovensku. Od marca 2017 Skupina vlastní 45% podiel v hoteli v Londýne, v Spojenom Kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska.

Svetová ekonomika v uplynulých rokoch zaznamenávala systematický rast. Hrubý domáci produkt vlní podľa Medzinárodného menového fondu (MMF) celosvetovo narástol o 2,9%¹. Podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) však ekonomická situácia v regióne strednej a východnej Európy napriek rastu na úrovni 2,6% nedosiahla rovnakú úroveň akcelerácie ekonomickej aktivity ako v uplynulých dvoch rokoch (3,4% v 2018 a 3,8% v 2017). V kontexte bezprecedentnej situácie v súvislosti s pandémiou COVID-19 možno predpokladať, že spomalenie v regióne bude výraznejšie pokračovať aj v nasledujúcom období. Podľa EBRD bude vzhľadom na reštrikcie v podobe zákazov vychádzania a obmedzenia pohybu budú mať za následok najväčšie narušenie štandardného fungovania ekonomických vzťahov od Druhej svetovej vojny.² V súvislosti s ďalším vývojom MMF v roku 2020 takisto predpokladá pokles svetovej ekonomiky o viac ako 3%, pričom zdôrazňuje, že vplyv pandémie na ekonomický vývoj bude omnoho významnejší, ako to bolo v čase finančnej krízy z rokov 2008 a 2009. Po stabilizácii situácie by však podľa MMF mala svetová ekonomika v roku 2021 narást o 5,8%.³

Ruská federácia

Po viacerých rokoch mierneho ekonomického rastu na úrovni okolo 1,5% bude v nasledujúcom období ruská ekonomika okrem priamych dôsledkov pandémie COVID-19 bojovať najmä s nízkymi cenami ropy, keďže podľa EBRD je na nich stále významne závislá. Až 30% ruského HDP tvoria výnosy práve z jej predaja. Pravdepodobnou reakciou na situáciu s nízkymi cenami ropy na trhu bude oslabovanie ruského rubľa a vzrastajúca inflácia.⁴ Napriek vysokej miere neistoty MMF pre Ruskú federáciu predpokladá pokles HDP na úrovni 5,5% a infláciu vo výške 3,8%.

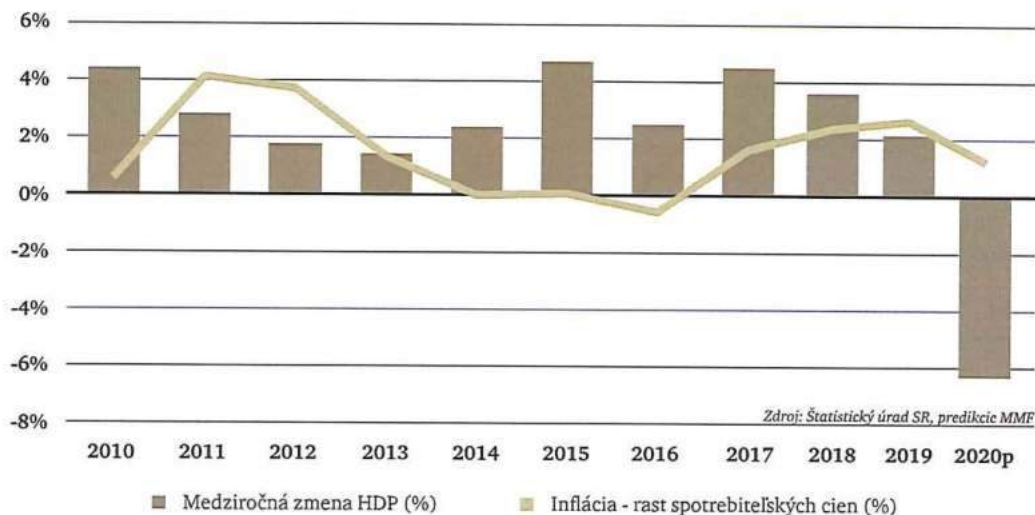
Ruská federácia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Slovenská republika

V posledných rokoch Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Tento trend, z ktorého slovenská otvorená ekonomika robustne benefitovala v uplynulých rokoch sa v roku 2019 spomalil, keď HDP krajiny narástol len o 2,3%. Priaznivo naň pôsobila vysoká spotreba domácností, ktorú umocnila rekordne nízka nezamestnanosť a stúpajúca výška priemernej mzdy. Vzhľadom na bezprecedentnú situáciu v súvislosti s pandémiou COVID-19 MMF na Slovensku v roku 2020 očakáva pokles HDP o 6,2% a infláciu na úrovni 1%.⁵

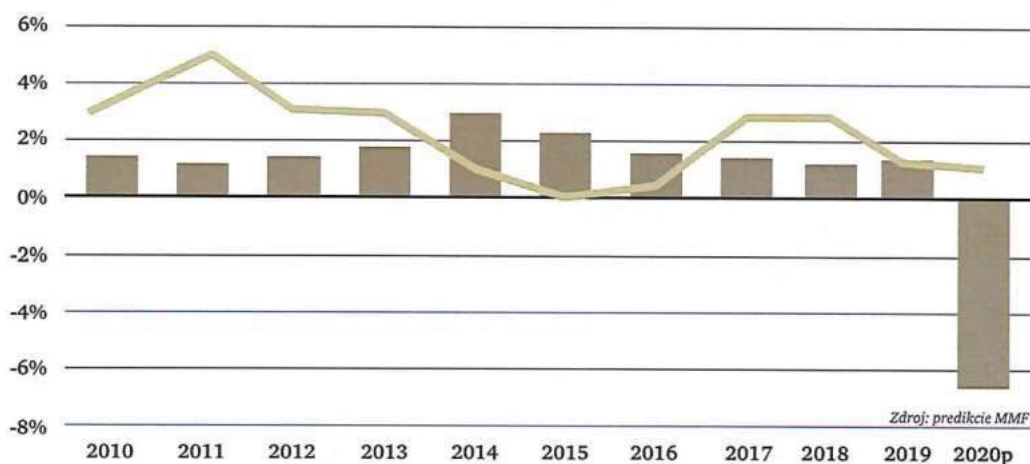
Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

Veľká Británia je šiestou najväčšou ekonomikou na svete a po Nemecku druhou najväčšou v Európe. Jej najvýznamnejšou súčasťou je sektor služieb, ktorý sa na tvorbe HDP podieľa až 79%.⁶ Britská ekonomika v roku 2019 rástla približne rovnakou mierou ako v predchádzajúcom roku. Aj v súvislosti s politickou neistotou v krajine v spojení s blížiacim sa Brexitom investície v krajine rástli relatívne pomalým tempom a výrazne sa nezvyšovala ani spotreba domácností, čo vyústilo v medziročný rast na úrovni 1,4%. Vzhľadom na reštriktívne opatrenia v súvislosti s pandémiou COVID-19 MMF v roku 2020 pre Veľkú Britániu predpokladá pokles ekonomickej aktivity o 6,5%. Inflácia by mala byť na úrovni 1%.⁷

Veľká Británia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



¹ MMF: World Economic Outlook, April 2020

² EBRD: Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: April 2020

³ MMF: World Economic Outlook, April 2020

⁴ EBRD: Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: April 2020

⁵ MMF: World Economic Outlook, April 2020

⁶ Trading Economics

⁷ MMF: World Economic Outlook, April 2020

2.1 Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v roku 2019 opäť rástol. Počet medzinárodných príchodov (international tourist arrivals) meraný metodikou World Tourism Organization (UNWTO) po rekordnom raste v roku 2018 opäť narástol aj vlani, aj keď miernejším tempom. Medziročne sa v roku 2019 ich počet zvýšil o 4% (2018: 6%) a dosiahol tak absolútne historické maximum vo výške 1,5 miliardy cestujúcich.

Najvýznamnejší percentuálny nárast zo všetkých regiónov opäť zaznamenal Blízky východ (8%), za ním nasledoval región Ázia a Tichomorie (5%). Regióny Afrika a Európa zhodne dosiahli rast na úrovni 4%. Najslabšie výsledky opäť zaznamenala Amerika, kde rast dosiahol iba 2%, pričom najvýznamnejšie narástla oblasť Karibiku (+5%).⁸

V roku 2019 Európa potvrdila svoju pozíciu ako región s najvyšším absolútnym počtom medzinárodných príchodov (742 miliónov), a to aj napriek viacerým neistotám (Brexit, krach cestovnej kancelárie Thomas Cook). Medziročne ju vlani navštívilo o 26 miliónov viac cestujúcich. Najväčšie nárasty pritom opäť zaznamenal región južnej Európy a Stredomoria (+6%). Stredná Európa narástla o 4%. Západná Európa vykázala rast na úrovni 2% a najnižší rast zaznamenala severná Európa (1%).⁹ Medzi európske krajiny s najväčším nárastom medzinárodných príchodov v roku 2019 patrili Čierna Hora (+21%), Turecko (+14%), Lotyšsko (+10%) a Slovensko (+9%).¹⁰

Hotelový trh v regióne

Napriek 4% nárastu v počte medzinárodných príchodov ukazovateľ RevPAR vyjadrený v eurách na európskom trhu v uplynulom roku narástol iba o 2,5%. Dôvodom nižšieho rastu v porovnaní s rokom 2018, keď RevPAR narástol o 5%, bol najmä výpadok v počte čínskych turistov koncom roka vplyvom COVID-19, ale tiež celkové ekonomické spomalenie v regióne v priebehu roka, kvôli ktorému priemerné ceny za izbu nerástli rovnako rýchlo ako vlani.¹¹



2.2 Vývoj a trendy

Po viacročnom ekonomickom raste v súčasnosti podľa Medzinárodného menového fondu (MMF) v súvislosti s pandémiou COVID-19 možno očakávať bezprecedentné celosvetové spomalenie ekonomiky. MMF v roku 2020 predpokladá pokles svetovej ekonomiky o viac ako 3%, pričom zdôrazňuje, že vplyv pandémie na ekonomický vývoj bude omnoho významnejší, ako to bolo v čase finančnej krízy z rokov 2008 a 2009.¹²

Vzhľadom na fakt, že cestový ruch patrí medzi odvetvia najviac postihnuté pandémiou, UNWTO v súvislosti s pandémiou predpokladá medziročný pokles počtu medzinárodných príjazdov o 20-30%, čo môže znamenať 300 – 450 miliárd menej výdavkov spojených s cestovaním naprieč všetkými trhmi.¹³ V súvislosti s týmito predpokladmi manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

Naštartovanie rastu ekonomiky

vzhľadom na predikcie MMF by sa po tohtoročnom poklese celosvetová ekonomika v roku 2021 mala opäť znormlizovať a narásť o 5,8%. Napriek tomu, že táto projekcia je založená na predpoklade, že ekonomická aktivita sa v súvislosti s vplyvom pandémie COVID-19 začne rozbiehať už od druhej polovice roka 2020 a nepočíta s najhorším scenárom, MMF predpokladá, že vzhľadom na angažovanosť jednotlivých vlád a ich cieľovým stimulom sa podarí pozitívny ekonomický vývoj dosiahnuť relatívne rýchlo na všetkých významných trhoch, z ktorých pochádza väčšina klientov hotelov v portfóliu BHP.¹⁴

Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest

vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa v uplynulých rokoch celosvetovo zvyšoval počet medzinárodných cestujúcich. Vzhľadom na pandémiu COVID-19 UNWTO prehodnotila svoj medziročný očakávaný rast v roku 2020 z rastu na úrovni 3% – 4% na pokles o 20 – 30%, čo v absolútnych číslach predstavuje menej medzinárodných ciest o 290 miliónov. Turistický ruch je v súvislosti s pandémiou podľa UNWTO jedným z najviac postihnutých odvetí vôbec a keďže ďalší vývoj je veľmi náročné predikovať, aj prehodnotený predpoklad poklesu sa môže napokon ukázať ako optimistický. Realistické je však očakávať, že turistický ruch sa v objemoch vráti pred rok 2012. Po stabilizovaní situácie spolu s ekonomickým rastom možno v budúcich rokoch očakávať aj postupný rast celosvetového objemu medzinárodných príjazdov.¹⁵

Cyklickosť hotelového odvetvia

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

Demografické zmeny

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

¹² UNWTO World Tourism Barometer Január 2020

¹³ UNWTO World Tourism Barometer Január 2020

¹⁴ European Travel Commission: European Tourism in 2019: Trends and Prospects

¹⁵ European Travel Commission: European Tourism in 2019: Trends and Prospects

¹⁶ MMF: World Economic Outlook April 2020 <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/04/14/weo-april-2020>

¹⁷ UNWTO: Tourism and COVID <https://www.unwto.org/tourism-covid-19>

¹⁸ MMF: World Economic Outlook April 2020

¹⁹ UNWTO: Impact assessment of the COVID-19 outbreak on international tourism.





3. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK

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

3.1 Trhové riziká

Riziká súvisiace s politickým a ekonomickým vývojom trhov

Skupina je vystavená inherentnému riziku celosvetového a regionálneho politického a ekonomického vývoja, vrátane recesie, inflácie, menových výkyvov, a iných, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vývoj výnosov. Ekonomická recesia znižuje ochotu a schopnosť cestovať či už v prípade turistických alebo korporátnych klientov, a má teda vplyv na vývoj obsadenosti, priemerných cien za ubytovanie a iných služieb, ktoré hotely ponúkajú. Skupina je z tohto pohľadu momentálne najviac vystavená rizikám týkajúcich sa ekonomického poklesu v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá minimálne v roku 2020 celosvetovo významne ovplyvní celkovú výkonnosť v oblasti turistického ruchu. Okrem vplyvu pandémie najviac rizikovým trhom, na ktorom Skupina podniká, je Ruská Federácia. Moskovský hotel Baltschug Kempinski však vzhľadom na svoju polohu a historický význam patrí medzi ikonické nehnuteľnosti na moskovskom trhu. Od apríla 2017 Skupina vlastní hotel Double Tree by Hilton, Westminster vo Veľkej Británii, ktorá nedávno vystúpila z Európskej Únie. Napriek istej miere politickej a ekonomickej neistoty v spojení s Brexitom však existuje veľká pravdepodobnosť, že taký veľký a významný svetový hotelový trh, ako je londýnsky, významnejšie zasiahnutý v tejto súvislosti nebude, takže v strednodobom horizonte by mal londýnsky hotelový trh ďalej rásť.¹⁶

Riziká typu „force majeure“

Priemerné ceny za ubytovanie a obsadenosť hotelov môžu byť ovplyvnené udalosťami s potenciálnym negatívnym dopadom na domácu alebo zahraničnú turistiku. Medzi takéto udalosti, ktoré predstavujú riziká tzv. „vyššej moci“, patria napríklad teroristické útoky, vojny, prírodné katastrofy alebo epidémie či pandémie, ako napríklad súčasná situácia s COVID-19. Napriek tomu, že takéto nepredvídateľné situácie môžu významne ovplyvniť podnikateľskú činnosť Skupiny, manažment nad nimi nemá žiadnu kontrolu.

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

Budúca prevádzková výkonnosť Skupiny môže byť do istej miery ovplyvnená nadmernou ponukou (počet izieb v kategóriách hotelov portfólia) a zníženým dopytom na trhoch, kde Skupina pôsobí. Na minimalizovanie tohto rizika manažment systematicky sleduje novovznikajúcu konkurenciu na lokálnych trhoch a taktiež aj vývoj cien u etablovaných konkurenčných hotelov. Vzhľadom na výrazné spomalenie turistického ruchu v súvislosti s COVID-19 však manažment v najbližšom období nepredpokladá významné zvyšovanie konkurencie na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí.

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

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

Sezónnosť

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

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

¹⁶ JLL London Hotels 2018

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

3.2 Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rublu a britskej libe je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas 2019 bol prevádzkovaný v Ruskej federácii a jeden v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. V posledných rokoch bola Skupina vystavená najmä riziku výrazne oslabujúceho sa ruského rubla a volatility britskej libry v súvislosti s Brexitom. Vzhľadom na fakt, že peňažné prostriedky v mene ruský rubel boli historicky stále hlavne určené na renováciu hotela Baltschug Kempinski a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene, riziko bolo z tohto pohľadu pre Skupinu tak či tak minimalizované.



Úrokové miery

Rozsah tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Obdobie fixnej sadzby finančného inštrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia. Okrem bankových úverov Skupina historicky držala časť svojich peňažných ekvivalentov vo forme zmeniek s fixnou úrokovou sadzbou 4,5% p. a., čím zmierňovala riziko poklesu úrokových sadzieb.

Finančné investície a úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých úveroch. Rozsah tohto rizika je vyjadrený v účtovnej hodnote aktív v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, úverov a pôžičiek predstavuje najväčšie možné riziko účtovnej straty, ktorá by musela byť vyúčtovaná v prípade zlyhania protistrany – protistrane sa nepodarí plne splniť svoje zmluvné záväzky a všetky garancie a záruky by mali nulovú hodnotu. Z tohto dôvodu táto hodnota výrazne prevyšuje očakávané straty v rezerve určenej na nedobytné pohľadávky. Konkrétne je tomuto riziku Skupina vystavená najmä prostredníctvom poskytnutých úverov a pôžičiek.

Likvidita

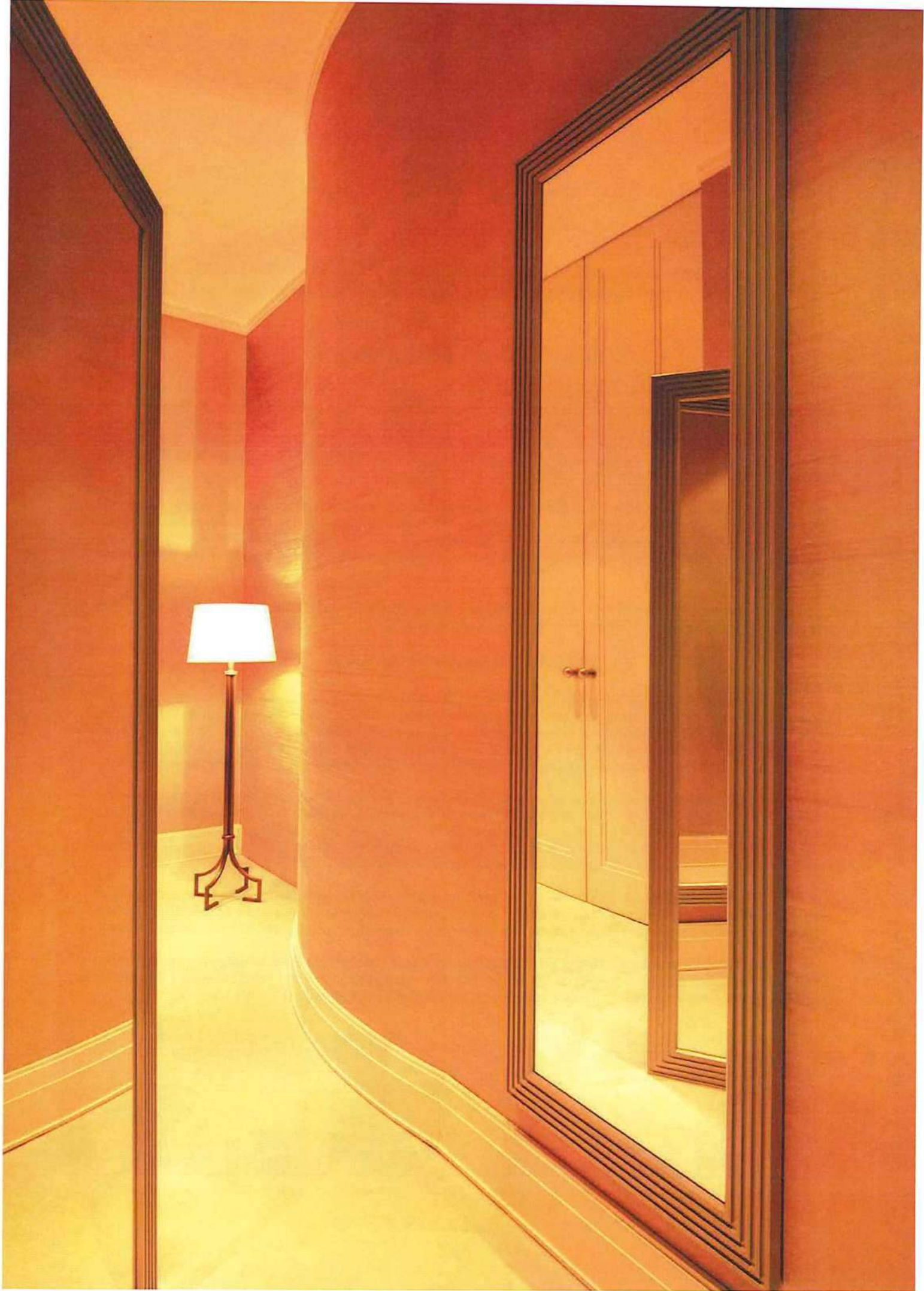
Riziko likvidity vzniká pri všeobecnom financovaní aktivít Skupiny a riadení finančnej pozície. Zahŕňa v sebe riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzby a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Jednotlivé spoločnosti v rámci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

3.3 Prevádzkové riziká

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

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

Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny viď bod 33 Poznámok k Konsolidovanej účtovnej závierke v prílohe Výročnej správy.



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

4.1 Kľúčové udalosti a spôsob vykazovania

Prezentované finančné výsledky Skupiny v Správe predstavenstva zahŕňajú všetky hotely, ktoré BHP vlastnila počas celých dvanástich mesiacov 2019, aj keď do skupinovej konsolidácie podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) jeden z nich z dôvodu výšky vlastneného podielu vstupoval iba ako Investícia do spoločne ovládaných spoločností (Double Tree by Hilton Hotel Westminster v Londýne). Výkonnosť hotela Intercontinental Praha, ktorý Skupina predala s účinnosťou k 31.1.2019 a ktorého výsledky za jeden mesiac vo vlastníctve BHP vo finančných výkazoch vystupujú ako tzv. ukončené operácie, v tejto správe nekomentujeme.

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

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

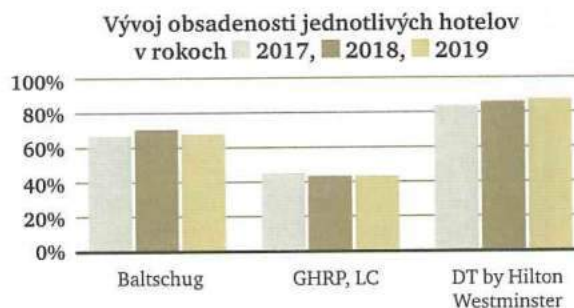
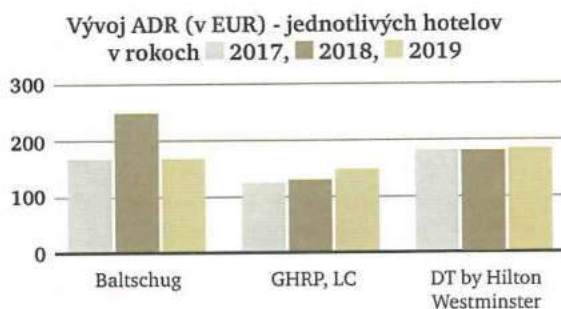
4.2 Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Prevádzkové ukazovatele jednotlivých hotelov v portfóliu vlni vykázali prevažne pozitívne trendy. Výška tržieb za dostupnú izbu (RevPAR) medzioročne narastla v bratislavskom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel o 15,3% a mierne sa zvýšila aj v londýnskom Double Tree by Hilton Westminster (+1,5% v EUR a +1,2% v lokálnej mene). Moskovský hotel Baltschug zaznamenal pokles RevPAR (-33,3% v EUR a -34,9% v RUB) najmä kvôli vplyvu minuloročných Majstrovstiev sveta vo futbale, ktoré výrazne ovplyvnili výkonnosť hotelového sektora v hlavnom meste Ruskej federácie v minulom roku.

Pri detailnejšom pohľade na prevádzkové ukazovatele jednotlivých hotelov pozitívne hodnotíme rast priemernej dennej ceny za izbu ADR (+15,7% na 138 EUR) pri takmer nezmenenej obsadenosti (45%) v Grand Hotel River Park. Tento trend sme dosiahli najmä vďaka vplyvu Majstrovstiev sveta v hokeji, ktoré sa konali v Bratislave v máji uplynulého roka. Podľa STR Global, spoločnosti, ktorá monitoruje výkonnosť hotelov na jednotlivých trhoch, hotelu naďalej patrí pozícia lídra vo výške priemernej ceny za izbu a tiež najvyššieho RevPAR na bratislavskom hotelovom trhu.

Výkonnosť londýnskeho Double Tree by Hilton Westminster zaznamenala oproti vlaňajšku mierny nárast. Obsadenosť ostala medzioročne takmer nezmenená na úrovni 86% a výška ADR sa zvýšila o 2,5% na 174 EUR alebo 1,2% na 153 GBP. Tieto výsledky sú porovnateľné s rastom komparatívneho setu hotelov podľa STR Global a rast ukazovateľov kopíruje trendy trhu.

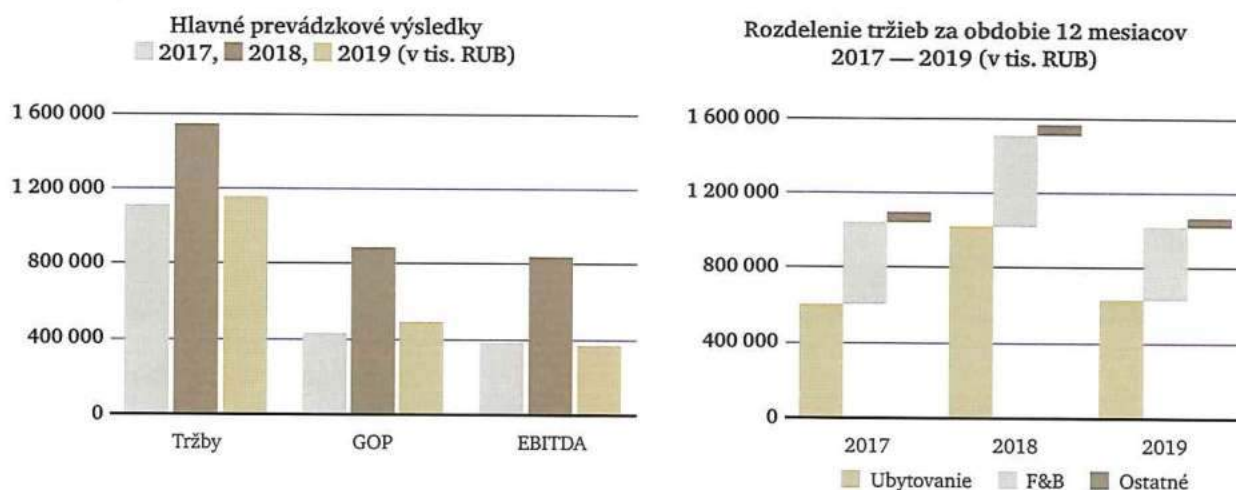
Hotel Baltschug Kempinski v Moskve kvôli spomínanému zásadnému vplyvu svetového šampionátu vo futbale v roku 2018 zaznamenal medzioročný pokles ADR (-31,9% na 165 EUR alebo -33,5% na 11.925 RUB) a obsadenosti o -2,3% na 67%. Podľa STR Global si napriek poklesu ADR hotel udržuje svoju pozíciu medzi top hotelmi moskovského trhu.



4.3 Finančná výkonnosť portfólia

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

Najmä kvôli jednorazovému vplyvu MS vo futbale, ktoré v roku 2018 významne pozitívne ovplyvnili výšku priemerných cien na moskovskom hotelovom trhu, tržby Baltshug Kempinski vlni medziročne v lokálnej mene poklesli o 28% na 1,122 mil. RUB (-26% na 15,5 mil. EUR). Tržby z ubytovania, ktoré predstavujú 59% všetkých výnosov hotela, vykázali medziročný pokles v lokálnej mene o 35% na 661 mil. RUB (-33% na 9,2 mil. EUR). Tržby z F&B sa znížili o 13% na 421,5 mil. RUB (-11% na 5,8 mil. EUR) a ostatné tržby boli v lokálnej mene na úrovni 39,5 mil. RUB o 14% nižšie ako v predchádzajúcom roku (-11% na 0,5 mil. EUR).



Kvôli nižším tržbám hrubý prevádzkový zisk (GOP) v lokálnej mene poklesol o 45% na 494,3 mil. RUB (-44% na 6,8 mil. EUR). EBITDA hotela sa znížila o 56% na 383,1 mil. RUB (-44% na 6,5 mil. EUR) s maržou 34%.

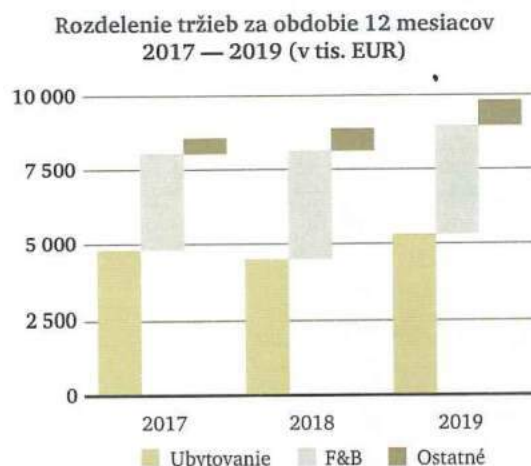
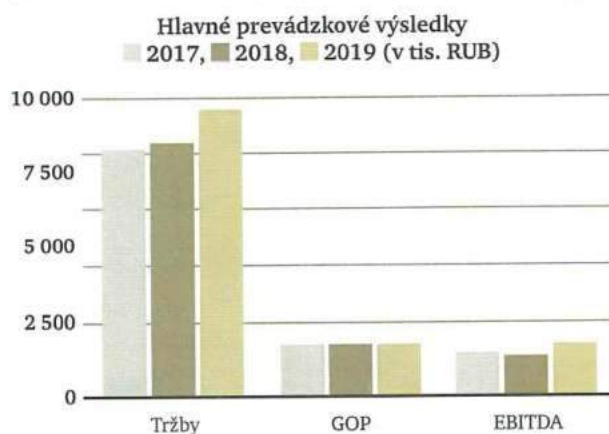


B | H | P |

BEST HOTEL PROPERTIES

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

Líder bratislavského trhu luxusných hotelov, Grand Hotel River Park, po viacerých rokoch rastu aj vlani zaznamenal významný nárast výnosov, a to o viac ako 9% na 9,3 mil. EUR. Okrem celkového oživenia bratislavského hotelového trhu v 2019 mal na tento výsledok vplyv tiež Svetový šampionát v ľadovom hokeji, ktorý sa v slovenskom hlavnom meste konal v máji. Vďaka pozitívnym trendom na trhu najmä v súvislosti s rastom ADR, tržby z ubytovania v tomto hoteli narástli o viac ako 15% na 5,2 mil. EUR. Napriek tomuto rastu tržby z jedál a nápojov ostali medziročne takmer nezmenené na úrovni 3,4 mil. EUR. Ostatné tržby kopírovali nárast výnosov z ubytovania a zvýšili sa takmer o 16% na 0,7 mil. EUR.



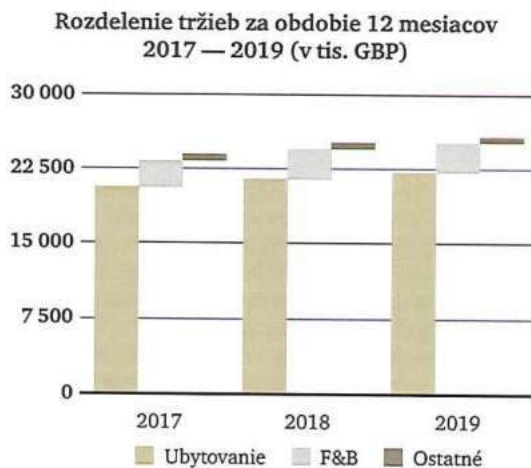
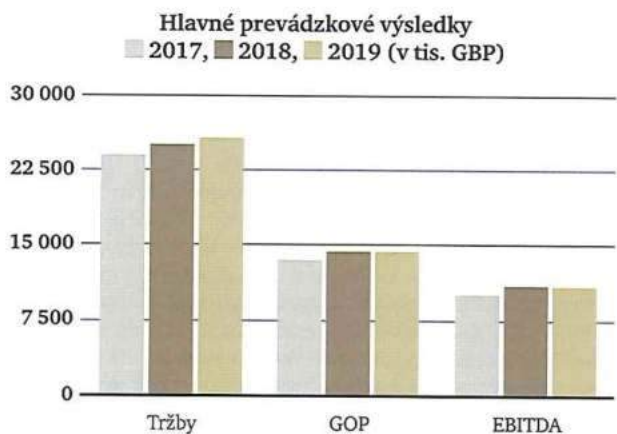
Vďaka vyšším tržbám hrubý prevádzkový zisk hotela narástol o viac ako 3% na 1,9 mil. EUR. EBITDA sa medziročne zvýšila o takmer 15% na 1,9 mil. EUR, s maržou 20%.



Double Tree by Hilton Westminster, Londýn

Hotel, ktorý vzhľadom na výšku vlastného podielu (45%) nevstupuje do konsolidácie skupinových tržieb z hotelovej činnosti ani prevádzkových nákladov, vlni opäť zaznamenal stabilné rasty hlavných prevádzkových výsledkov. Tržby hotela napriek relatívne nezmenenej obsadenosti vďaka mierne vyššej ADR medzioročne v lokálnej mene stúpili o 1% na 25,2 mil. GBP (+2% na 28,7 mil. EUR).

Mierny rast ADR sa odrazil na raste tržieb z ubytovania (+1,5% na 22,3 mil. GBP alebo 25,4 mil. EUR). Tržby z F&B a ostatné výnosy nezaznamenali výraznejšie medzioročné zmeny. Tržby z ubytovania tvorili v roku 2019 až 90% všetkých výnosov hotela.



Rast tržieb ovplyvnil aj celkový prevádzkový výsledok hotela. GOP v porovnaní s vlaňajškom za porovnávané obdobie stúpol o necelé percento na 14,1 mil. GBP (16,1 mil. EUR). EBITDA v lokálnej mene mierne poklesla na 11,1 mil. GBP (12,7 mil. EUR). EBITDA marža dosiahla 44%, čo je výsledok na úrovni priemeru posledných dvoch rokov.



4.4 Investičné projekty

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

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

Manažment tiež pripravuje plány na realizáciu tretej fázy renovácie zatiaľ nezrekonštruovaných izieb v hoteli Baltschug Kempinski. Projekt je naplánovaný v priebehu rokov 2020 - 2022. Predpokladaný rozpočet bude do výšky 15 miliónov EUR.

4.5 Výhľad a priority pre budúci vývoj

Vzhľadom na súčasnú bezprecedentnú situáciu v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá celosvetovo významne ovplyvnila výkonnosť v odvetví turistického ruchu, manažment nevie presne predpokladať ďalší vývoj tržieb v jednotlivých hoteloch. Bratislavské hotely sú na základe nariadenia vlády zatvorené od polovice marca a nie je jasné, kedy sa ich prevádzka obnoví. Hotely vo Veľkej Británii sú podobne zatvorené od posledného marcového týždňa a v čase písania tejto správy nie je zrejmé, kedy britská vláda povolí ich opätovné otvorenie. Hotel Baltschug Kempinski prevádzkujeme v obmedzenom režime (dlhodobý prenájom apartmánov). Vzhľadom na karanténu v Moskve, ktorá bude pravdepodobne trvať minimálne do polovice mája, je však pravdepodobné, že hotel príde o väčšinu tržieb počas jarných mesiacov. Aj v prípade, že sa situácia v druhom polroku stabilizuje, manažment v roku 2020 predpokladá významné medziročné poklesy tržieb a ziskovosti vo všetkých hoteloch v portfóliu.

V strednodobom horizonte manažment plánuje naďalej pokračovať v napĺňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny. Zamerať sa aj naďalej chce na nové akvizície na zaujímavých hotelových trhoch a ďalej chce tiež rozvíjať svoje know-how v oblasti manažovania hotelov a správy hotelových aktív, vrátane využívania synergických efektov na úsporu nákladov.

4.6 Spoločenská zodpovednosť

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

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

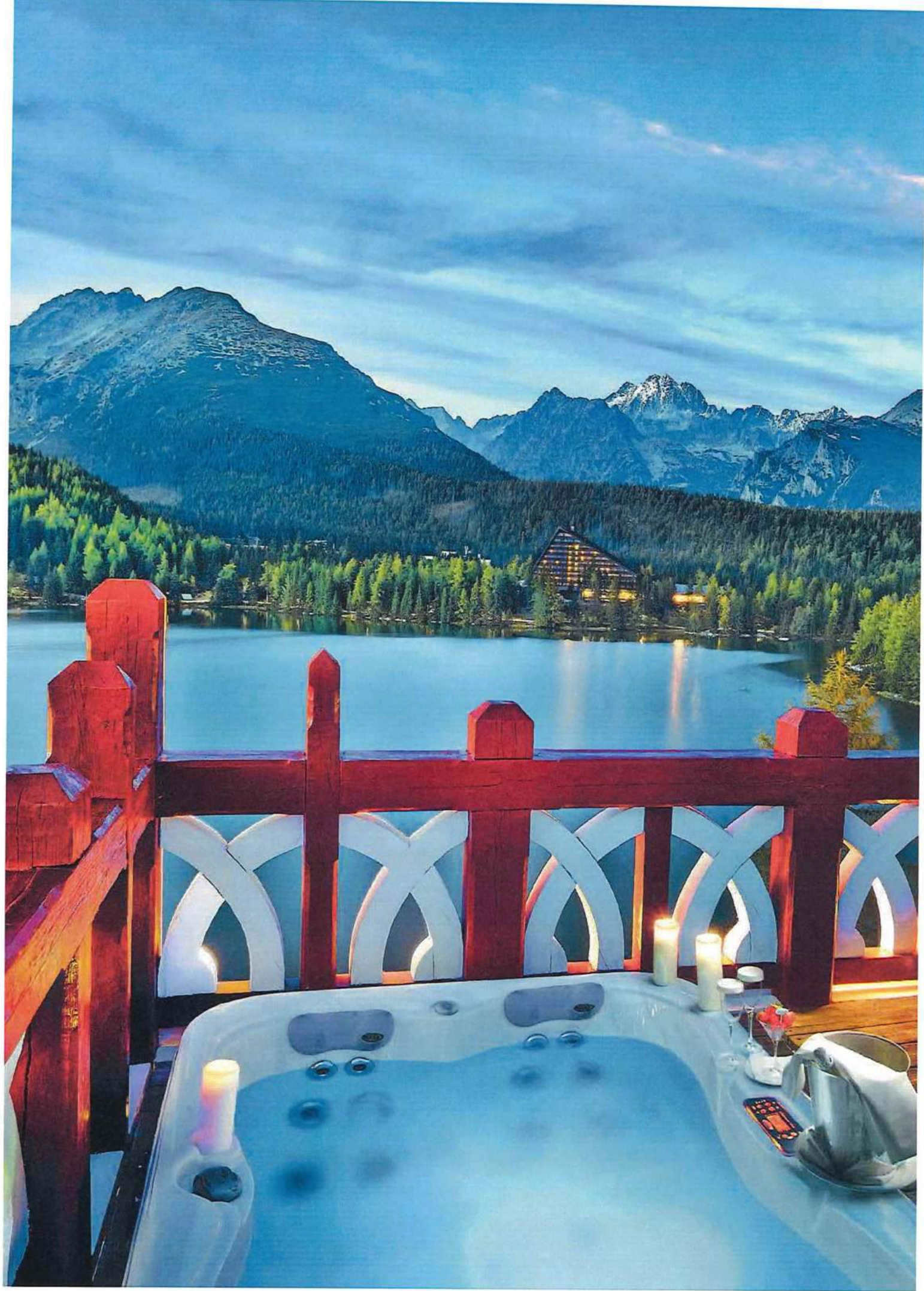
4.7 Obchodní partneri

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

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

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

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



5. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA

5.1 Finančná výkonnosť a pozícia

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidovaná súvaha sú zostavené v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS). Finančné výsledky za rok 2018 zohľadňujú zmenu stratégie ohľadom predaja moskovského hotela Baltshug Kempinski a pražského hotela Intercontinental, ktorý Skupina 31. januára 2019 predala a ktorého vlnajšie výsledky za jeden mesiac vo vlastníctve BHP vo finančných výkazoch vystupujú ako tzv. ukončené operácie.

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

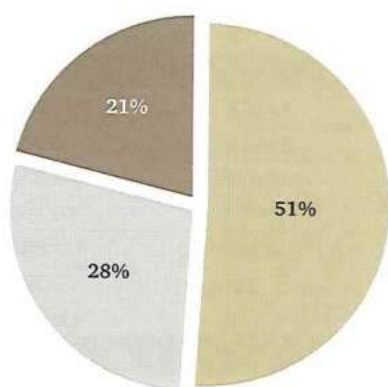
Finančná výkonnosť

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (ukončené a neukončené činnosti)	2019 (12M)	2018 (12M)	2019 (12M)	2018 (12M)
v tisícoch EUR	neukončené činnosti	neukončené činnosti	neukončené a ukončené činnosti agregované	neukončené a ukončené činnosti agregované
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	28 809	32 679	30 409	60 759
Ostatné prevádzkové výnosy	83	430	83	430
Výnosy celkom	28 892	33 109	30 492	61 189
Spotreba materiálu a tovarov	-3 642	-3 859	-3 776	-6 055
Nakupované služby	-4 335	-3 810	-4 583	-7 047
Osobné náklady	-10 363	-10 026	-10 835	-15 313
Ostatné prevádzkové náklady	-4 549	-4 128	-4 930	-10 060
Zisk/(strata) z predaja majetku	-	4	5 446	40
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-	-	-	-525
Prevádzkový zisk / strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	6 003	11 290	11 814	22 229
	21%	34%	39%	36%
Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	9 066	-7 696	8 995	-7 744
Zisk/(strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	-119	21	-119	21
Ostatné výnosy/(náklady) nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-593	-511	-634	-511
EBITDA	14 357	3 104	20 056	13 995
	50%	9%	66%	23%
Odpis a amortizácia	-4 588	-5 019	-4 588	-8 136
Zisk/(strata) z precenenia majetku	-	-	-	26
Tvorba a zrušenie opravných položiek	3	-29	3	-29
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	9 772	-1 944	15 471	5 856
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	-7 539	-11 889	-7 540	-14 201
Zisk/(strata) pred zdanením	2 233	-13 833	7 932	-8 345
Daň z príjmu	-1 108	-3 229	-1 050	-3 892
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie	1 125	-17 062	6 882	-12 237

Konsolidované tržby Skupiny z hotelových služieb z agregovaných ukončených a neukončených činností sa v roku 2019 najmä kvôli zásadnému vplyvu predaja hotela Intercontinental v Prahe znížili o 50% na 30,4 mil. EUR. Celkové prevádzkové výnosy Skupiny takisto medziročne poklesli o polovicu na 30,5 mil. EUR.

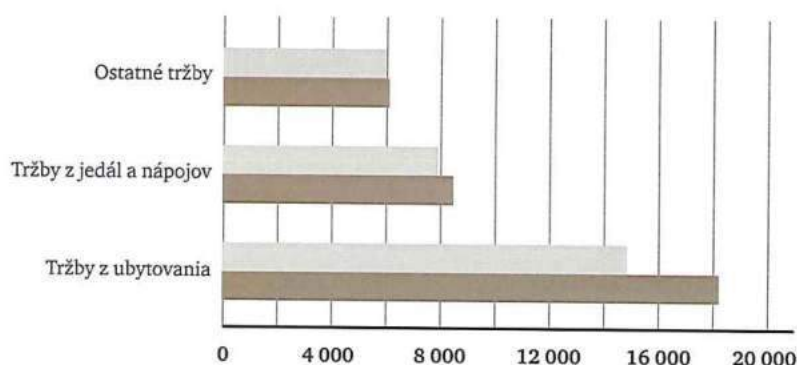
Tržby Skupiny z ubytovania z neukončených činností v roku 2019 sa medziročne znížili o 18% na 14,9 mil. EUR najmä vplyvom poklesu ADR v moskovskom hoteli Baltshug Kempinski v súvislosti s Majstrovstvami sveta vo futbale v roku 2018. Tržby z jedál a nápojov (F&B) boli vo výške 8,0 mil. EUR v porovnaní s vlaňajškom nižšie o 6% a ostatné výnosy (prenájmy, parkovanie, pracovňa a iné) medziročne poklesli o približne 1% na 6,0 mil. EUR.

Percentuálne zloženie tržieb Skupiny z neukončených činností



■ Tržby z ubytovania ■ Tržby z jedál a nápojov ■ Ostatné tržby

Medziročná zmena tržieb Skupiny z neukončených činností podľa typu



■ 2019 ■ 2018

Tržby Skupiny z ubytovania vlni predstavovali 51% všetkých tržieb z neukončených činností, čo je medziročný pokles o 4 percentuálne body. Najvýznamnejší vplyv na tento trend mal pokles tržieb z ubytovania v moskovskom hoteli. Tržby z F&B sa na celkových tržbách Skupiny podieľali 28% a ostatné výnosy tvorili necelých 21%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA z činnosti hotelov) z neukončených operácií kvôli nižším tržbám a vyšším nákladom na služby medziročne klesol o 47% na 6 mil. EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z neukončených činností (EBITDA) vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov sa však významne zvýšil na 14,4 mil. EUR s maržou 50%. Tento výsledok možno pripísať najmä kurzovým ziskom nesúvisiacim s činnosťou hotelov v súvislosti s vývojom výmenného kurzu a jeho vplyvu na úvery dcérskych spoločností. Agregovaná EBITDA z neukončených a ukončených operácií dosiahla 20,1 mil. EUR a významne sa medziročne zvýšila aj kvôli zrealizovanému zisku z ukončených činností v súvislosti s predajom hotela Intercontinental Praha vo výške 5,4 mil. EUR.

Skupina za rok 2019 vykázala zisk z neukončených operácií vo výške 1,1 mil. EUR (2018: strata -17,1 mil. EUR)). Ovplynili ho odpisy vo výške -4,6 mil. EUR, úrokové náklady -10,4 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek 2,8 mil. EUR. Vďaka čistému zisku z ukončených činností vo výške 5,8 mil. EUR Skupina vykázala zisk za obdobie na úrovni 6,9 mil. EUR. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia najmä vďaka zmene reálnej hodnoty dlhodobého majetku a zmene fondu z prepočtu cudzích mien dosiahol výšku 3,1 mil. EUR.

Individuálny výsledok hospodárenia po zdanení Best Hotel Properties a.s., materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2019 dosiahol výšku 11,4 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS). Konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti a eliminujú vzájomné transakcie v rámci Skupiny. Pre viac informácií súvisiacich s finančnou výkonnosťou Skupiny a materskej spoločnosti viď prílohy Výročnej správy.

Likvidita a finančná pozícia Skupiny

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (v tisícoch EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Dlhodobý majetok	187 782	176 854
z toho budovy, pozemky a zariadenie	134 431	124 766
poskytnuté pôžičky a úvery	31 866	30 309
Krátkodobý majetok	33 856	320 129
z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	27 715	33 176
z toho poskytnuté úvery	2 588	22 929
z toho majetok určený na predaj	0	260 909
AKTÍVA CELKOM	221 638	496 983
VLASTNÉ IMANIE	78 211	117 897
z toho základné imanie	35 025	35 025
Dlhodobé záväzky	137 678	241 223
z toho prijaté pôžičky a úvery	119 927	225 360
Krátkodobé záväzky	5 749	137 863
z toho prijaté pôžičky a úvery	323	4 346
z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	0	128 687
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	221 638	496 983

Počas dvanástich mesiacov končiacich 31.12.2019 výška krátkodobých likvidných prostriedkov poklesla o 46% na 30,3 mil. EUR, a to najmä kvôli nižšiemu objemu krátkodobých poskytnutých úverov a pôžičiek potom, čo boli v priebehu roka splatené zmenky J&T Private Equity v objeme 21,5 mil. EUR. Peňažné prostriedky, ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 27,7 mil. EUR. Krátkodobé poskytnuté pôžičky (najmä voči Westminster JV a.s.) dosiahli úroveň 2,6 mil. EUR.

Aktíva

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 221,7 mil. EUR, z čoho 187,8 mil. EUR predstavoval dlhodobý majetok (najmä budovy, pozemky a zariadenie). Krátkodobý majetok bol vo výške 33,9 mil. EUR, čo predstavuje významný pokles oproti poslednému vykazovanému obdobiu. Táto zmena je dôsledkom predaja hotela Intercontinental Praha, ktorý bol v roku 2018 vykázaný medzi krátkodobými aktívami ako majetok určený na predaj.

Prijaté úvery a pôžičky

Celková hodnota prijatých úverov a pôžičiek Skupiny k 31.12.2019 bola vo výške 120,3 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 48%. Táto zmena je spôsobená najmä splatením úverov súvisiacich s hotelom Intercontinental Praha, ktorý skupina v januári 2019 predala.

Dlhodobé záväzky kvôli poklesu úverového zaťaženia Skupiny poklesli o 43% na 137,7 mil. EUR. Vplyvom predaja pražského hotela významne poklesla aj hodnota krátkodobých záväzkov na 5,7 mil. EUR.

Vlastné imanie

Vlastné imanie Skupiny bolo k 31.12.2019 na úrovni 78,2 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 35,0 mil. EUR. Najvýznamnejšou položkou, ktorá spôsobila pokles vlastného imania v porovnaní s koncom roka 2018 je zníženie fondu z precenenia aktív (najmä v súvislosti s valuáciou hotela InterContinental Praha a Baltshug Kempinski Moskva) zo 147,5 mil. na 63,9 mil. EUR. Tento fond vzniká pri precenení aktív na ich reálnu trhovú hodnotu smerom nahor (trhová hodnota aktív je vyššia ako momentálna účtovná hodnota) a postupne sa vo Výkaze ziskov a strát rozpúšťa vo forme zisku z precenenia aktív. Nekomorizované podiely vlastného imania k 31.12.2019 predstavovali -16,2 mil. EUR. Pre viac informácií ohľadom záväzkov vlastného imania Skupiny viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke.

Peňažné toky

Peňažné toky Skupiny získané z prevádzkovej činnosti za rok 2019 dosiahli úroveň 4,7 mil. EUR (2018: 15,4 mil. EUR). Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni 150,8 mil. EUR (2018: -2,6 mil. EUR) a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku -169,6 mil. EUR (2018: 4,0 mil. EUR). Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2019 dosiahla úroveň 27,7 mil. EUR (2018: 39,8 mil. EUR).

5.2 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. (BHP) prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že spoločnosť BHP 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 a povinná ponuka je platná do 26. mája 2020.

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 prepád výdavkov na cestovanie.

Na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka zostavená a zverejnená, manažment Skupiny zvažil 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.

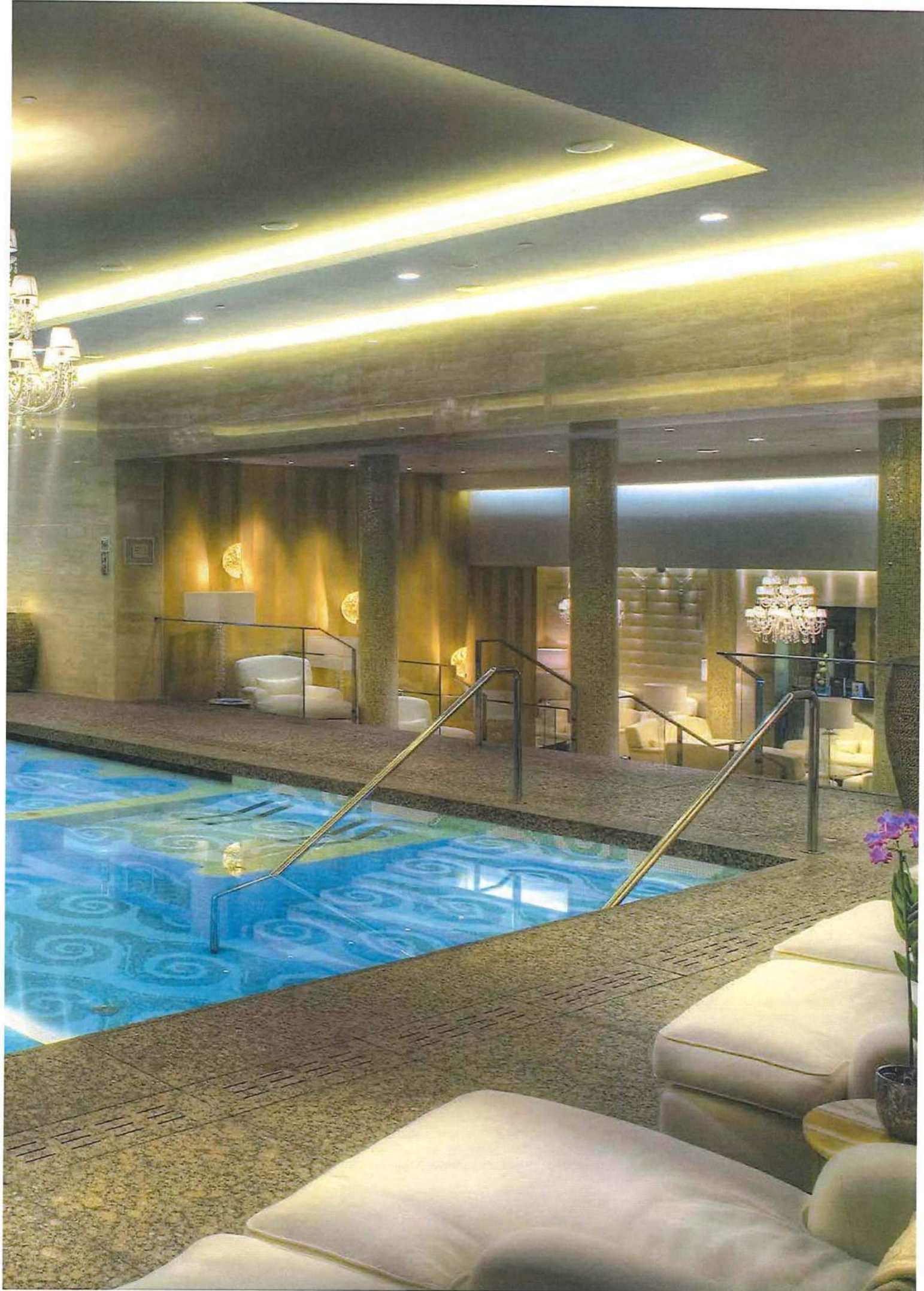
Vedenie Skupiny plánuje peňažné toky Skupiny na mesačnej báze, z dôvodu súčasnej situácie sú jednotlivé peňažné toky prehodnocované týždenne. Dostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov a pozitívny pracovný kapitál vykázaný v Konsolidovanej účtovnej závierke ku koncu sledovaného obdobia 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.

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





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

6.1 Kódex správy a riadenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



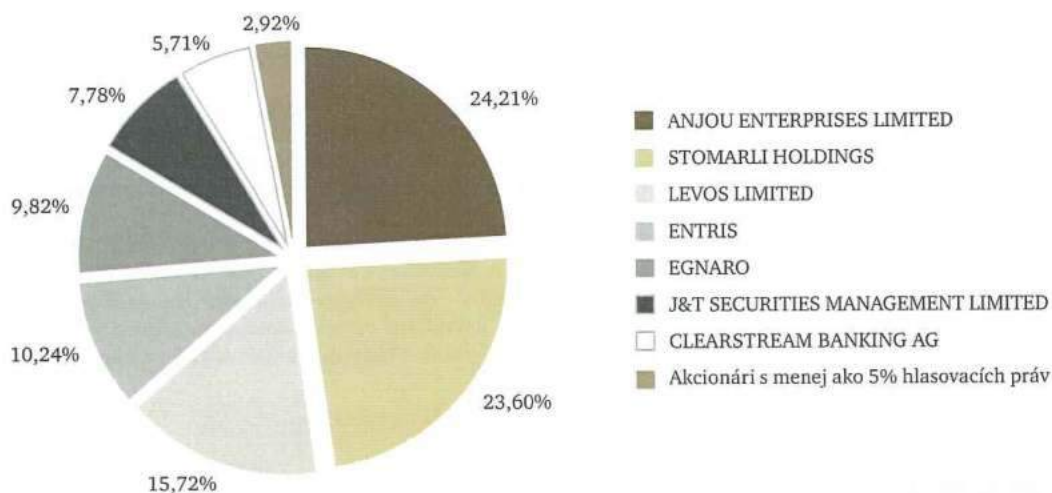
6.2 Akcionárska štruktúra

Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2019 nasledovná:

Zloženie akcionárskej štruktúry BHP k 31.12.2019
(podľa % podielu na hlasovacích právach)

ANJOU ENTERPRISES LIMITED	24,21
STOMARLI HOLDINGS	23,60
LEVOS LIMITED	15,72
ENTRIS	10,24
EGNARO	9,82
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	7,78
CLEARSTREAM BANKING AG	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	2,92
Spolu	100,00

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



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

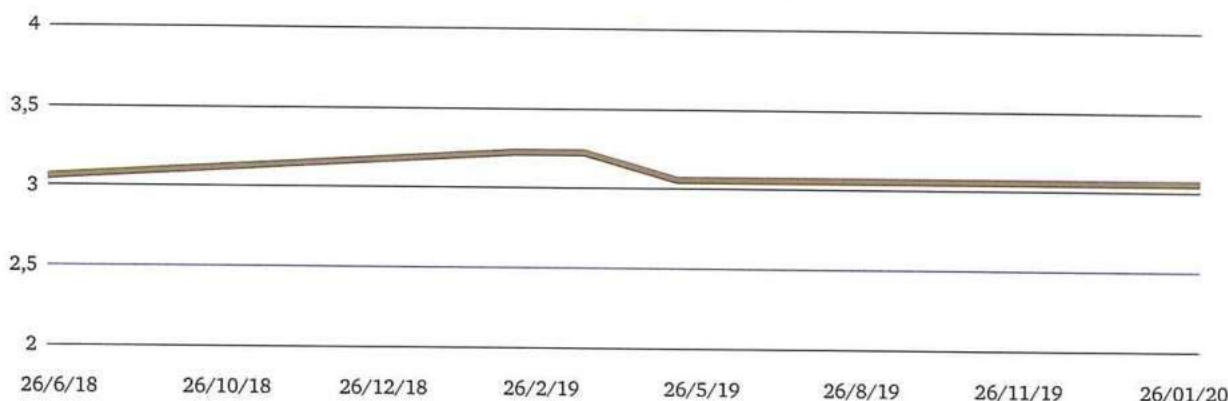
6.3 Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 35 025 000,00 EUR a je rozvrhnuté na 35 025 000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie po znížení základného imania od 25. mája 2015 je 1,00 EUR.

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

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

Vývoj kurzu akcií BHP v roku 2019 (EUR)



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

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

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

6.4 Detailný popis jednotlivých systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Best Hotel Properties a.s. je spoločnosť holdingového typu, ktorú riadi predstavenstvo. Popis činnosti predstavenstva je k dispozícii v bode 6.7 Ročnej správy. Medzi hlavné činnosti predstavenstva tiež patrí sledovanie výkonnosti jednotlivých vlastnených a spravovaných aktív, ktoré sú riadené vlastným manažmentom. Detailná správa predstavenstva, vrátane metód riadenia, ktoré zahŕňa sledovanie pravidelného reportingu a následného prijímania krokov a manažérskych rozhodnutí v súčinnosti s manažmentom každej zo spoločností (hotelov) v Skupine, je v tejto správe uvedená v časti Správa predstavenstva – Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka.

6.5 Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

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

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

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

Akcionárske práva akcionárov, ktorí majú akcie držané prostredníctvom správcu:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Valné zhromaždenie a jeho činnosť

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

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

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

Rozhodnutia valného zhromaždenia sa prijímajú vo forme uznesení. Na rozhodnutie valného zhromaždenia o zmene práv spojených s niektorým druhom akcií a o obmedzení prevoditeľnosti akcií na meno sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka vyžaduje aj súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov akcionárov, ktorí vlastnia tieto akcie.

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

V roku 2019 sa konalo jedno zasadnutie valného zhromaždenia Spoločnosti, a to Riadne valné zhromaždenie (21. júna 2019).

Riadne valné zhromaždenie z 21.6.2019 na svojom zasadnutí prerokovalo a schválilo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2018 a výročnú správu za rok 2018, zároveň prerokovalo správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2018, prijalo rozhodnutie o zaúčtovaní straty materskej účtovnej jednotky za rok 2018 vo výške 1 176 623,59 EUR, a to tak, že:

- strata vo výške 1 176 623,59 EUR bude zaúčtovaná na účte neuhradených strát minulých období.

Valné zhromaždenie sa na svojom zasadnutí tiež oboznámilo so správou o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2018. Za externého audítora na overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2019 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.

Náhradný člen predstavenstva, Michal Zuber, MBA informoval Valné zhromaždenie o akvizíciách, investíciách a zámeroch podnikateľskej činnosti na rok 2019. Predstavil tiež prítomným akcionárom stratégiu, smerovanie a kritériá na výber potenciálnych akvizícií.

Michal Zuber, MBA, taktiež informoval Valné zhromaždenie o výsledkoch podnikateľskej činnosti, stave majetku a finančnom hospodárení spoločnosti v roku 2019. Riadne Valné zhromaždenie tiež prijalo návrh predstavenstva, aby Spoločnosť použila na fungovanie Akcionárskeho klubu v roku 2020 prostriedky do výšky 50 tisíc eur.

Vzhľadom na ukončenie päťročného funkčného obdobia predstavenstva Spoločnosti, valné zhromaždenie opätovne zvolilo Ing. Branislava Babíka do funkcie predsedu predstavenstva a Ing. Rudolfa Križana do funkcie člena predstavenstva. Valné zhromaždenie taktiež odvolalo Michala Zuberu, MBA z pozície náhradného člena predstavenstva a následne ho zvolilo do funkcie člena predstavenstva.

Valné zhromaždenie zároveň opätovne zvolilo JUDr. Jarmilu Jánošovú do funkcie členky dozornej rady a takisto do funkcie členky dozornej rady opätovne zvolilo aj JUDr. Ing. Beátu Olekšákovú.

6.7 Predstavenstvo

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

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

O voľbe a odvolaní členov predstavenstva rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov akcionárov prítomných na valnom zhromaždení. Predstavenstvo v roku 2018 nemalo vlastný štatút a nemá výbory.

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

V roku 2019 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti a prípravou investičných projektov v moskovskom hoteli Baltschug Kempinski a londýnskom Double Tree by Hilton, Westminster. Predstavenstvo zároveň ukončilo rokovania so záujemcami o kúpu hotela Intercontinental Praha, ktorý v januári 2019 Skupina predala. Predstavenstvo taktiež pracovalo na vyhľadávaní nových akvizíčných cieľov v zmysle investičnej politiky Spoločnosti.

Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2018 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2018. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo rozhodnutie o zaúčtovaní straty materskej účtovnej jednotky za rok 2018 vo výške 1 176 623,59 EUR, a to tak, že:

- strata vo výške 1 176 623,59 EUR bude zaúčtovaná na účte neuhradených strát minulých období.

V súvislosti s Riadnym valným zhromaždením konanými dňa 21.6.2019 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí valného zhromaždenia.

K 31.12.2019 malo predstavenstvo troch členov v nasledovnom zložení:

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

Vzhľadom na ukončenie päťročného funkčného obdobia predstavenstva Spoločnosti, valné zhromaždenie 21.6.2019 opätovne zvolilo Ing. Branislava Babíka do funkcie predsedu predstavenstva a Ing. Rudolfa Križana do funkcie člena predstavenstva. Valné zhromaždenie taktiež odvolalo Michala Zuberu, MBA z pozície náhradného člena predstavenstva a následne ho zvolilo do funkcie člena predstavenstva.

6.8 Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo na úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení Spoločnosti a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvolá dozorná rada valné zhromaždenie. Právomoci dozornej rady vyplývajú z platných právnych predpisov (Obchodný zákonník) a zo stanov Spoločnosti. Dve tretiny členov dozornej rady Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu zamestnanci Spoločnosti, ak má Spoločnosť viac ako 50 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere v čase voľby.

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

V priebehu roka 2019 sa konali štyri zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. Dozorná rada prijala stanovisko k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2018. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2019, ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k týkajúcich sa pripravovaných investícií.

K 31.12.2019 mala dozorná rada troch členov:

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

V priebehu roka 2019 valné zhromaždenie zároveň opätovne zvolilo JUDr. Jarmilu Jánošovú do funkcie predsedníčky dozornej rady a takisto do funkcie členky dozornej rady opätovne zvolilo aj JUDr. Ing. Beátu Olekšákovú.

6.9 Výbor pre audit

Spoločnosť má zriadený výbor pre audit. Výbor pre audit je súčasťou systému vnútornej kontroly v Spoločnosti. Výbor sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú závierku.

K 31.12.2019 mal výbor pre audit troch členov:

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

6.10 Návrh na rozdelenie zisku za rok 2019

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2019 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia vo výške 3,1 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je zisk vo výške 11 398 134,00 EUR. Na základe dosiahnutého zisku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti nasledovné:

- Prevod na účet sociálneho fondu 0
- Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 11 398 134,00 EUR

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

6.11 Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť ani Skupina nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť ani Skupina nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť spolu so spoločnosťami zaradenými do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2019 v priemere 454 zamestnancov (2018: 654). Priemerný prepočítaný počet zamestnancov materskej spoločnosti Best Hotel Properties a.s. bol v priebehu roka 2019 211 (2018: 216). Spoločnosť tak pozitívne vplyva na zamestnanosť v Slovenskej republike. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútrošnú kontrolu skupina zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť v sledovanom období nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri pohľadávkach zo zmeniek, pri poskytnutých preddavkoch a pri poskytnutých úveroch a pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov (pôžičiek) vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota prevyšuje očakávané straty. Riziko likvidity a riziko súvisiace s tokom hotovosti vznikajú v rámci všeobecného financovania činnosti Spoločnosti a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

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

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

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

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

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

Dátum: 31. 12. 2019



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



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



PRÍLOHY

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

Konsolidovaná účtovná závierka
za rok končiaci sa 31. decembra 2019
zostavená podľa medzinárodných štandardov
finančného výkazníctva („IFRS“) v znení prijatom EÚ
a výročná správa za rok 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

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

Výročná správa za rok 2019

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

Kľúčové záležitosti auditu

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

Ocenenie Budov, pozemkov a zariadení

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, karantény, 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 zvážila 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 scenároch. Toto zahŕňalo kritické zhodnotenie:

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

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

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú 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.

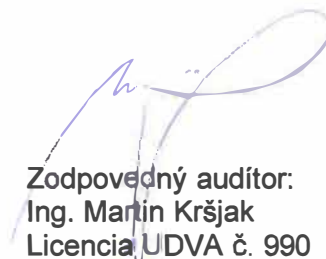
28. apríl 2020

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
– ukončené činnosti		5 181	4 526
– neukončené činnosti		1 039	-18 759
- nekontrolujúce podiely		662	1 996
– ukončené činnosti		576	299
– neukončené činnosti		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							Vlastné imanie celkom
	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk/(strata)	Fond z prepočtu cudzích mien	Fond z precenenia	Celkom	Nekontrolujúce podieľy	
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
CHERRES a.s.	Jakubská 649/8, 110 00 Praha 1 Česká republika	50	-	vlastného imania
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo nám. 2 811 06 Bratislava, Slovensko	100	priama	úplná
Best Hotel Properties Londýn a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	100	priama	úplná
Westminster JV a.s.	Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, 186 00 Česká republika	50	-	vlastného imania
CW Investor S.à r.l.	49, boulevard du Prince Henri, L-1724 Luxembourg	45	-	vlastného imania
Carolia Westminster Hotel Limited	Asticus Building, 21 Palmer Street, London, SW1H 0AD Veľká Británia	45	-	vlastného imania
RETNER LIMITED	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 22, 1061, Nicosia, Cyprus	100	priama	úplná
Baltschug, LLC	Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035 Ruská federácia	15,5	nepriama	úplná

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)

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

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

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

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

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

Finančný majetok v amortizovanej hodnote

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

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

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

Finančný majetok v reálnej hodnote cez ostatné časti súhrnného výsledku

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

- a) finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého zámer sa dosiahne tak inkasom zmluvných peňažných tokov, ako aj predajom finančného majetku, a
- b) zmluvné podmienky finančného majetku vedú v stanovených dátumoch k peňažným tokom, ktoré predstavujú výhradne platby istiny a úrokov z 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 opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

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

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 nevy povedateľné 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>1033</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

<i>v tis. EUR</i>	Budovy a pozemky	Samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstaranie majetku	Ostatný hmotný majetok	Celkom
<u>Obstarávacia cena</u>					
Počiatočný stav k 1. januáru 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
<i>Prvotná aplikácia IFRS 16 *</i>	<i>1 703</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-2</i>	<i>1 701</i>
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
<u>Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku</u>					
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
<i>Prvotná aplikácia IFRS 16 *</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
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
<u>Zostatková hodnota</u>					
k 31. decembru 2018	123 392	1 166	31	177	124 766
<i>Prvotná aplikácia IFRS 16 *</i>	<i>1 703</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 703</i>
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 hnuteľný 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
<i>z toho: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</i>	11 632	117
Neobežné záväzky	-204 470	-118
<i>z toho: Dlhodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-193 718	-118
Obežné záväzky	-17 829	-1 824
<i>z toho: Krátkodobé finančné záväzky (okrem obchodných a iných záväzkov a rezerv)</i>	-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 precenenia	90 471
Podiely pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	92 507
Nekontrolujúce podiely	10 279
Celkom	102 786

27. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:

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 vykázane 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 prenájíma 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 prenájíma 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
Počiatočný 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 pohľadávky</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

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní Viac ako 1 rok	
Poskytnuté pôžičky					
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

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní Viac ako 1 rok	
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky					
Brutto	1 511	134	79	147	1 988
Opravná položka	-	-	-25	-134	-237
Účtová hodnota	1 511	134	54	13	1 751

v tis. EUR

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

v tis. EUR

	Do splatnosti	Po splatnosti			Celkom
		1 - 30 dní	31 - 180 dní	181 - 365 dní Viac ako 1 rok	
Poskytnuté pôžičky					
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>Záväzky</u>						
Záväzky z obchodného styku						
a ostatné finančné záväzky	2 306	-2 306	-1 770	-536	-	-
Prijaté úvery a pôžičky	229 706	-355 892	-1	-6 933	-116 117	-232 841
Celkom	232 012	-358 198	-1 771	-7 469	-116 117	-232 841
Záruky a prísľuby	-	-	-	-	-	-

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>Záväzky</u>					
Záväzky 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*

Best Hotel Properties a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31.decembru 2019
a výročná správa za rok 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019

Výročná správa za rok 2019



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Kľúčové záležitosti auditu

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

Ocenenie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2019: 36 114 tisíc EUR.

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

Kľúčová záležitosť auditu:

Najvýznamnejšiu časť dlhodobého hmotného majetku Spoločnosti tvorí budova a vybavenie hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel v Bratislave, pričom k 31. decembru 2019 predstavovala jeho zostatková hodnota 35 943 tisíc EUR, čo predstavuje 46,25% z celkového majetku Spoločnosti.

Položka dlhodobého hmotného majetku sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o následné oprávky a o prípadné straty zo zníženia hodnoty. Ocenenie tohto majetku v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami.

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

Naša reakcia:

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

- Zhodnotenie vhodnosti metodológie určovania návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v porovnaní s relevantnými požiadavkami finančného vykazovania;
- Zhodnotenie a test dizajnu a implementácie interných kontrol nad procesom metodológie posudzovania návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku;
- Kritické posúdenie kľúčových predpokladov použitých vedením Spoločnosti v procese odhadovania návratnej hodnoty porovnaním na externé trhové dáta vrátane tých, ktoré súvisia s mierou rastu tržieb, EBITDA maržou a diskontnými sadzbami, a taktiež porovnaním na historický vývoj a vyžiadanie vysvetlenia od manažmentu v prípade významných odchýlok;
- Preskúmanie schválených finančných modelov vrátane overenia ich matematickej správnosti;

- Vytvorenie vlastného odhadu návratnej hodnoty budovy a vybavenia hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel v Bratislave s použitím nami identifikovanými porovnateľnými transakciami na trhu;
- Analýza citlivosti na zmeny v kľúčových predpokladoch použitých pri určení návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku a zhodnotenie či obsahujú manažérske predsudky;
- Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou v bode E.1 poznámok účtovnej závierky.

Vplyv COVID-19 a zváženie súvisiaceho nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti

Vid' body D.1 (Východiská pre zostavenie účtovnej závierky) a bod J. (Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky) účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:	Naša reakcia:
Účtovná závierka Spoločnosti 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,	Naše audítorské postupy v danej oblasti zahŕňali: • Preskúmanie zhodnotenia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti vedením Spoločnosti, 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;

voľnočasových a športových podujatí. V dôsledku tohto vývoja bola Spoločnosť nútená uzatvoriť svoj hotel na Slovensku na neurčité obdobie.

Posúdenie nepretržitého trvania Spoločnosti bolo založené na prognózach peňažných tokov, ktoré podľa názoru vedenia podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to aby pokračovala v činnosti najmenej 12 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 Spoločnosť zvažila aj množstvo opatrení zameraných na zmiernenie možného narušenia jej obchodnej a likviditnej pozície, napríklad odloženie splátok úverov, čerpanie nových úverov a zníženie miezd, plátov a ďalších nákladov.

Vedenie Spoločnosti 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 Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Poznámka J ďalej popisuje, ako manažment vytvoril tento odhad.

Zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti 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 Spoločnosti v súvislosti s budúcimi činnosťami a ich finančným vplyvom.

- Prediskutovanie plánov Spoločnosti na zmiernenie dôsledkov šírenia nákazy s členom predstavenstva zodpovedným za financie, či a do akej miery je pravdepodobné, že výsledok týchto plánov zlepši situáciu a či sú plány za daných okolností uskutočniteľné;
- Analýza stavu čistého pracovného kapitálu Spoločnosti k 31. decembru 2020 a 28. aprílu 2020 s cieľom posúdiť dostupnosť likvidných prostriedkov na vyrovnanie krátkodobých finančných záväzkov;
- Posúdenie, či dodatočné skutočnosti a informácie boli zverejnené od momentu, kedy Spoločnosť 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 plátov;
 - znižovania iných fixných nákladov.
- Posúdenie, či vzhľadom na požiadavky príslušného rámca finančného výkazníctva, účtovná závierka obsahuje primerané zverejnenia o udalostiach a okolnostiach (vrátane šírenia nákazy COVID-19), ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti a argumenty vyvodzujúce záver, že neexistujú žiadne významné neistoty.

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

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

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

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

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 27. novembra 2019 na základe nášho schválenia 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.



Neauditorské služby

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

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

28. apríl 2020

Bratislava, Slovenská republika

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



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

Účtovná závierka

zostavená k 31. decembru 2019

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavená

k 31. 12. 2019

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Účtovná závierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná jednotka

☐ - malá
☒ - veľká

Za obdobie

mesiac	rok
od 0 1	2 0 1 9
do 1 2	2 0 1 9

**Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie**

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 2

PSČ

Obec

8 1 1 0 6 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

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

Telefónne číslo

0 2 4 3 6 4 0 5 1 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

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

Zostavená dňa:

27. apríl a2020

Schválená dňa:

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

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	183 881 204	106 171 371	77 709 833	135 559 027
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	178 289 393	106 107 902	72 181 491	108 651 622
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	392 408	367 471	24 937	47 323
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	384 872	360 560	24 312	45 944
3.	Oceňiteľné práva (014)-/074, 091A/	06	7 536	6 911	625	1 379
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	69 061 173	32 947 454	36 113 719	36 895 238
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0	0	0	0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	61 449 388	25 755 484	35 693 904	36 542 862
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 377 935	7 128 471	249 464	204 525
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
5.	Základné stádo a faľné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	209 550	63 499	146 051	146 051
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	24 300	0	24 300	1 800
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	108 835 812	72 792 977	36 042 835	71 709 061
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	100 396 509	71 250 951	29 145 558	45 841 509
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	1 542 026	1 542 026	0	0
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	6 415 759	0	6 415 759	24 667 450
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	292 471	0	292 471	1 200 102
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	189 047	0	189 047	0
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	5 428 677	63 469	5 365 208	26 866 225
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	236 908	0	236 908	236 322
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	235 170	0	235 170	234 839
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 738	0	1 738	1 483
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	763 859	0	763 859	906 436
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	763 859	0	763 859	906 436
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	946 901	63 469	883 432	22 726 739
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	779 721	31 589	748 132	770 533
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	24 377	0	24 377	33 518
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	337
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	755 344	31 589	723 755	736 678
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	242 000
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	31 880	31 880	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	63 520
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	135 300	0	135 300	21 650 686
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 481 009	0	3 481 009	2 996 728
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	75 680	0	75 680	76 510
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 405 329	0	3 405 329	2 920 218

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	163 134	0	163 134	41 180
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	43	0	43	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	50 448	0	50 448	40 206
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	112 643	0	112 643	974

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	77 709 833	135 559 027
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	75 630 188	64 232 054
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	35 025 000	35 025 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	35 025 000	35 025 000
	2. Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/-353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	7 005 000	7 005 000
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	7 005 000	7 005 000
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	22 202 054	23 378 678
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	53 184 194	53 184 194
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	99	-30 982 140	-29 805 516
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	11 398 134	-1 176 624
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 607 975	68 210 608
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	55 309	78 370
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0

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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	50 580	70 791
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	4 729	7 579
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	0	65 185 048
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 242 390	1 156 734
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	841 040	709 578
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	33 948	22 304
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	807 092	687 274
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701		Súvaha ÚČ POD 1-01
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	193 548	184 882
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	112 893	110 389
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	61 104	119 514
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	33 805	32 371
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	310 276	270 456
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	68 835	72 877
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	241 441	197 579
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	0	1 520 000
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčel (r. 142 až r. 145)	141	471 670	3 116 365
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	206 507	2 823 058
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	233 833	258 233
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	31 330	35 074

DIČ: 2021371957

IČO: 35740701

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. lr. 6 podľa zákona)	01	11 684 849	10 322 075
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	11 916 088	10 549 484
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	29 533	26 648
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	11 655 316	10 295 427
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	0	5 767
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	231 239	221 642
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	11 653 187	10 804 999
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 999 546	1 923 409
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	4 416 012	3 653 387
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	3 987 376	3 695 205
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 973 971	2 776 605
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	983 206	894 813
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	30 199	23 787
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	34 789	34 891
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	954 142	1 227 014
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 336 572	1 739 205
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	-382 430	-512 191
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	1 720
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	-31 794	7 107

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01	
Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť		
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
a	b	c	1	2	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	293 116	262 266	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	262 901	-255 515	
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 269 291	4 745 279	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	80 533 783	3 572 687	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0	
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	79 738 460	0	
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	79 738 460	0	
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0	
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0	
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0	
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0	
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0	
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0	
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	794 682	3 571 886	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	560 487	2 251 909	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	234 195	1 319 977	
XII.	Kurzové zisky (663)	42	641	801	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0	
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	69 253 071	4 355 924	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0	
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0	
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	68 572 193	1 500 000	
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	356 299	2 729 016	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0	

DIČ: 2021371957		IČO: 35740701		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01	
Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť		
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
a	b	c	1	2	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	356 299	2 729 016	
O.	Kurzové straty (563)	52	10 737	8 083	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0	
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	313 842	118 825	
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 + r. 45)	55	11 280 712	-783 237	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	11 543 613	-1 038 752	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	145 479	137 872	
R.1.	Daň z príjmov - splatná (591, 595)	58	2 902	27	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	142 577	137 845	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	11 398 134	-1 176 624	

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 21. júna 2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

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

5. Informácie o skupine

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

Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 211 (v účtovnom období 2018 bol 216).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2019 bol 215, z toho 7 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2018 to bolo 228 zamestnancov, z toho 7 vedúcich zamestnancov).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 bola uložená do registra účtovných závierok 1. apríla 2019. Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2018, resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 19. decembra 2019.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 21. júna 2019 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Ing. Branislav Babík, predseda Ing. Rudolf Križan, člen Michal Zuber, MBA, člen
Dozorná rada	JUDr. Jarmila Jánošová - zároveň členka výboru pre audit JUDr. Ing. Beáta Olekšáková Ing. Eva Clarkson

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019 je takáto:

31. decembra 2019	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR tisíc	%	%
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	10,25	10,25
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
Spolu	35 025	100	100

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

Podľa zoznamu akcionárov k stavu z 31. decembra 2019 je celkový počet akcionárov spoločnosti: 37 (27 fyzických osôb).

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2018 je takáto:

31. decembra 2018	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR tisíc	%	%
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	5 784	16,51	16,51
REXINA LIMITED	5 720	16,33	16,33
Stomarli Holdings Limited	5 638	16,10	16,10
LEVOS LIMITED	5 505	15,72	15,72
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	2 724	7,78	7,78
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	2 588	7,39	7,39
J&T FINANCE GROUP SE	2 300	6,57	6,57
Clearstream Banking S.A.	2 000	5,71	5,71
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	2 766	7,89	7,89
Spolu	35 025	100	100

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Pre analýzu vplyvu COVID19 pozri časť J.

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

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

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ako napríklad, keď vlastnícke právo nie je totožné s ekonomickým vlastníctvom sú uvedené v časti I.1, ostatné finančné povinnosti v časti I.2, prenájom/nájom v časti I.3 a 4, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

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

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	podľa trvania licencie (8 rokov)	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	25 až 170	lineárna	rôzne
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

Pre stavby sa určujú nasledovné komponenty a životnosti:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

- Ostatné vybavenie - doba životnosti 25 rokov

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

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

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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

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

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

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

5. Dlhodobý finančný majetok

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

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

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

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

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

6. Zásoby

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Pohľadávky

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

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

8. Finančné účty

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

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

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

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

11. Závazky

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

12. Rezervy

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

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

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

13. Zamestnanecké požitky

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

14. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

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

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

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

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

18. Cudzía mena

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

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

19. Výnosy

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

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

Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako nájom priestorov, parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tržby z prenájmu sú vykazované na báze po dobu trvania nájmu, pričom sa časovo rozlišujú. Tržby z predaja suvenírov a iných tovarov sa zúčtujú keď príde k prenosu významných rizík a úžitkov z daného tovaru, čo predstavuje deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve. Ostatné tržby z poskytnutých služieb sa zúčtujú po ich poskytnutí.

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

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

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

20. Porovnateľné údaje

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

21. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 25 a 26.

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

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

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

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

Na budovy hotela Spoločnosti bolo zriadené záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. v súvislosti s poskytnutím syndikovaného úveru. Od roku 2016 Spoločnosť ručila uvedeným bankám celým dlhodobým hmotným majetkom. Záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. počas roku 2019 zaniklo.

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku pre rok 2018 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota za predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

36 895 238

Budova

Poistná hodnota:

62 536 308 EUR

Hnuteľný majetok

5 949 700 EUR

Hnuteľný majetok vo voľnom priestranstve

33 045 EUR

Zásoby

250 000 EUR

Umelecké diela

56 455 EUR

Novonadobudnutý majetok

300 000 EUR

Majetok je poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A. Zmluva je platná od 27. decembra 2017 na dobu neurčitú. Od 1. júla 2012 je Spoločnosť poistená na zodpovednosť za environmentálnu škodu na 1 mil. EUR.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 25 a 26.

Spoločnosť neeviduje v roku 2019 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2018: žiadny).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľke na stranách 25 a 26.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2019 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte ECB kurzom k 31. decembru 2019 pre bežné obdobie a k 31. decembru 2018 pre minulé obdobie):

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právach	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
	%	%		2019	2018	2019	2018	2019	2018
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
BHP Barcelona, s.r.o. Bratislava	100	100	EUR	1 539 263	-787 270	6 918 505	1 553 001	6 918 505	2 500 000
Best Hotel Properties Londýn a.s.,	100	100	EUR	-43 404	-462 525	9 515 878	-684 847	10 226 052	76 052
ZION SPA, s.r.o. Bratislava	100	100	EUR	0	-84 776	0	-24 240	1	1
Retner Limited	100	100	EUR	261 323	-19 639	12 242 684	11 981 361	12 001 000	12 001 000
WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cvrus	100	100	EUR	106 389 018	11 191 584	54 772 871	15 312 751	0	31 264 456
b) Účtovné jednotky so spoločným rozhodujúcim vplyvom									
<i>Spoločné účtovné jednotky</i>									
CHERRRES a.s., Praha	50	50	EUR	-63 725	0	-378 202	0	0	0
Spolu								29 145 558	45 841 509

V roku 2017 Spoločnosť vytvorila opravnú položku voči investícii do dcérskej účtovnej jednotky BHP Barcelona, s.r.o. vo výške 1 178 759 EUR z dôvodu negatívneho vlastného imania a vykazujúcej strate dcérskej účtovnej jednotky, v roku 2018 opravnú položku vo výške 1 500 000 EUR a v roku 2019 bola opravná položka ponížená o sumu 592 264 EUR kvôli zlepšujúcim sa výsledkom dcérskej účtovnej jednotky.

Dňa 26. februára 2019 Spoločnosť navýšila kapitálový fond v sume 5 000 000 EUR v Spoločnosti BHP Barcelona, s.r.o. na základe rozhodnutia jediného spoločníka a 15. júla 2019 rozhodla o vyplatení časti kapitálových fondov vo výške 1 173 759 EUR.

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

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

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

Spoločnosť vytvorila na investíciu vo WITTILY 100% opravnú položku nakoľko spoločnosti z podskupiny vlastniacej v minulosti InterContinental v Prahe vstúpili počas 2019 do likvidácie pričom podiely na likvidačnom zostatku už boli vyplatené počas 2019. Táto skutočnosť nebola plne zaúčtovaná do účtovníctva WITTILY a teda jej vlastné imanie je nadhodnotené.

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

Spoločnosť poskytla svojim dcérskym spoločnostiam nasledovné pôžičky:

Spoločnosť WITTILY INVESTMENT LIMITED splatila 10. decembra 2019 pôžičku, ktorá jej bola poskytnutá. K 31. decembru 2018 evidovala istinu v celkovej výške 24 659 450 EUR, úročenú fixným úrokom 8,50 % p.a. (do 1. júla 2014 7,0 % p.a., do 31. decembra 2018 8,5% p.a.), splatnú 31. decembra 2025, naakumulovaný úrok v sume 1 200 019 EUR.

Spoločnosť v roku 2018 poskytla pôžičku spoločnosti Retner Limited v sume 8 000 EUR. V roku 2019 navýšila istinu o 10 000 eur. K 31. decembru 2019 je výška istiny v sume 18 000 EUR (2018: 8 000 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 346 EUR (2018: 83 EUR). Pohľadávka z poskytnutej pôžičky je úročená fixným úrokom vo výške 2 % p.a. a je splatná 31. decembra 2020.

Spoločnosť 26. februára 2019 poskytla pôžičku spoločnosti BHP Barcelona v sume 5 000 000 EUR. Dňa 15. júla 2019 navýšila istinu o 1 415 759 EUR. K 31. decembru 2019 je výška istiny v sume 6 415 759 EUR a naakumulovaný úrok v sume 274 125 EUR. Pohľadávka z poskytnutej pôžičky je úročená fixným úrokom vo výške 6 % p.a. (do 15. júla 2019 5,0 % p.a.) a je splatná 26. februára 2022.

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

Best Hotel Properties a.s.
Prehľad o pohybe neobezného majetku
31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávanie cena/Vlastná náklady)				Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktívne náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	381 167	3 705	0	0	384 872	35 979	10 642	0	360 560	24 312
Oceniteľné práva	7 536	0	0	0	7 536	754	0	0	6 911	625
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	3 705	0	-3 705	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spoločne	388 703	7 410	0	-3 705	392 408	36 733	10 642	0	367 471	24 937
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	61 449 054	0	0	334	61 449 388	1 203 458	344 166	0	25 755 484	36 542 862
Samosprávne hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 254 321	0	85	123 699	7 377 935	96 381	17 706	0	7 128 471	204 525
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zakladné sádky a ľahné zveratia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	209 550	0	0	0	209 550	63 409	0	0	63 499	146 051
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 800	146 533	0	-124 033	24 300	0	0	0	0	1 800
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 300
Dlhodobý hmotný majetok spoločne	68 914 725	146 533	85	0	69 061 173	1 299 839	371 872	0	32 947 454	36 895 238
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	48 520 263	53 050 000	1 173 759	0	100 396 509	70 957 682	2 385 490	0	71 250 951	45 841 509
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	1 542 026	0	0	0	1 542 026	0	0	0	1 542 026	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Príjmy z prepojených účtovných jednotiek	24 657 450	7 129 759	25 381 450	0	6 415 759	0	0	0	0	24 667 450
Príjmy z účtovnej jednotky okrem prepojených účtovných jednotiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné príjmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Príjmy a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	1 200 102	578 486	1 486 117	0	292 471	0	0	0	1 200 102	292 471
Účty v bankách s dobou vyznačenosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	189 047	0	0	189 047	0	0	0	0	189 047
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spoločne	75 929 846	60 947 292	28 041 326	0	108 835 812	70 957 682	2 385 490	0	72 792 977	71 789 061
Neobezný majetok spoločne	145 233 274	61 101 235	28 041 411	-3 705	178 280 393	72 294 254	2 768 004	0	106 107 902	108 651 622
										72 181 491

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

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

Best Hotel Properties a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2018

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2018	Prírastky	Úbavy	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbavy	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	365 911	0	0	15 256	381 167	307 578	38 851	11 206	0	335 223	58 333	45 944
Oceutelné práva	7 536	0	0	0	7 536	5 403	754	0	0	6 157	2 133	1 379
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	15 256	0	-15 256	0	0	0	0	0	0	0	0
Poškodené predávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	373 447	15 256	0	0	388 703	312 981	39 605	11 206	0	341 380	60 466	47 323
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	61 449 054	0	0	0	61 449 054	24 056 902	1 203 458	354 168	0	24 906 192	37 392 152	36 542 862
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 163 807	135 125	44 611	0	7 254 321	6 743 415	497 810	191 429	0	7 049 796	420 392	204 525
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	209 550	0	0	0	209 550	63 446	53	0	0	63 499	146 104	146 051
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	136 926	0	-135 126	1 800	0	0	0	0	0	0	1 800
Poškodené predávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	68 822 411	272 051	44 611	-135 126	68 914 725	30 863 763	1 701 321	545 597	0	32 019 487	37 958 648	36 895 238
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	31 178 018	17 342 250	0	0	48 520 268	1 178 759	1 500 000	0	0	2 678 759	29 999 259	45 841 509
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	1 542 026	0	0	0	1 542 026	1 542 026	0	0	0	1 542 026	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	28 967 450	8 000	4 308 000	0	24 667 450	0	0	0	0	0	28 967 450	24 667 450
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	40 109	2 251 993	1 092 000	0	1 200 102	0	0	0	0	0	40 109	1 200 102
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poškodené predávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	61 727 603	19 602 243	5 400 000	0	75 929 846	2 720 785	1 500 000	0	0	4 220 785	59 006 818	71 709 061
Neobežný majetok spolu	130 923 461	19 889 500	5 444 611	-135 126	145 233 274	33 897 529	3 240 925	556 803	0	36 581 652	97 025 937	108 651 622

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

4. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

5. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	67 500	1 155	7 117	29 949	31 589
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	31 880	0	0	0	31 880
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	99 380	1 155	7 117	29 949	63 469

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	496 416	22 596 206
Pohľadávky po lehote splatnosti	450 485	229 913
Spolu	946 901	22 826 119

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok boli v roku 2018 zmenkové pohľadávky a pohľadávky z poskytnutých pôžičiek voči spoločnosti J&T Private Equity B.V. v celkovej hodnote 21 506 132 EUR. V roku 2019 boli zmenkové pohľadávky a pohľadávky z poskytnutých pôžičiek vyplatené v plnej výške.

K 31. decembru 2018 bola istina zmenky v sume 16 000 000 EUR, úročená fixným úrokom vo výške 4,50 %. a naakumulovaný úrok v sume 3 634 521 EUR. Tieto pohľadávky predstavovali pohľadávky z prijatej zmenky. Zmenka s istinou 16 000 000 EUR bola splatná na videnie a bola vyplatená 24. apríla 2019. Z tohto dôvodu boli pohľadávky v súvahe Spoločnosti k 31. decembru 2018 vykázané ako krátkodobé.

Pohľadávka z poskytnutej pôžičky z roku 2015 bola úročená fixným úrokom vo výške 4,5 % p.a. K 31. decembru 2018 bola istina pôžičky v sume 660 659 EUR a naakumulovaný úrok v sume 1 210 952 EUR. Pôžička bola vyplatená 24. apríla 2019.

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	3 637 423	4 316 361
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	763 859	906 436
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	763 859	906 436

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2019	763 859
Stav k 31. decembru 2018	906 436
Zmena	-142 577
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	142 577
– zaúčtované do vlastného imania	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

7. Finančné účty

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

Názov položky	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pokladnica, ceniny	75 680	76 510
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 405 329	2 920 218
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	3 481 009	2 996 728

8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	43	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	43	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	25 186	16 495
Predplatné	50	953
Nájomné	0	1 411
Predplatené hotelové prevádzkové služby	24 760	21 091
Ostatné	452	256
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	50 448	40 206
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Nevyfakturované služby hotela poskytnuté hosťom	0	974
Incentive fee	96 666	0
Ostatné	15 977	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	112 643	974
Spolu	163 134	41 180

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 je 35 025 000 EUR kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 1 EUR, akcia zníe na doručiteľa a má podobu zaknihovaného cenného papiera (k 31. decembru 2018: 35 025 000 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Všetky akcie boli riadne splatené.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Účtovná strata za rok 2018 vo výške -1 176 624 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	-1 176 624
Iné	
Spolu	-1 176 624

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške 11 398 134 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do sociálneho fondu 0 EUR,
- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 11 398 134 EUR.

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

10. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	270 456	310 276	270 456	0	310 276
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	72 877	68 835	72 877	0	68 835
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	72 877	68 835	72 877	0	68 835
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky					
zostavenie daňového priznania	7 522	6 929	7 522	0	6 929
Overenie účtovnej závierky	47 750	79 750	47 750	0	79 750
Nevy fakturované poistenie	0	0	0	0	0
Spotreba energie a vody	8 000	8 000	8 000	0	8 000
Hotelové služby	64 727	102 734	64 727	0	102 734
Ostatné služby	14 500	0	14 500	0	0
Odmeny	55 080	44 028	55 080	0	44 028
	197 579	241 441	197 579	0	241 441
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	197 579	241 441	197 579	0	241 441

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

11. Závazky

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	238 007	96 561
Závazky v lehote splatnosti	1 004 383	1 060 173
	1 242 390	1 156 734

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	33 948	33 948	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	807 092	807 092	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	193 548	193 548	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	112 893	112 893	0	0
Daňové záväzky a dotácie	61 104	61 104	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	33 805	33 805	0	0
	1 242 390	1 242 390	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	22 304	22 304	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	687 274	687 274	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	184 882	184 882	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	110 389	110 389	0	0
Daňové záväzky a dotácie	119 514	119 514	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	32 371	32 371	0	0
	1 156 734	1 156 734	0	0

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

Názov položky	31. 12. 2019			31. 12. 2018		
	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane		do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	
			viac ako päť rokov			viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	2 856	4 729	0	2 731	7 579	0
Finančný náklad	506	527	0	619	1 001	0
Spolu	3 362	5 256	0	3 350	8 580	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

12. Sociálny fond

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

	2019 EUR	2018 EUR
Stav k 1. januáru	70 791	72 935
Tvorba na ťarchu nákladov	16 300	15 091
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-36 511	-17 235
Stav k 31. decembru	50 580	70 791

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

13. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v eurách k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018	Suma istiny v eurách k 31.12.2018
Dlhodobé bankové úvery							
		12M Euribor					
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	+4%	2020	0	0	65 185 048	65 185 048
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>65 185 048</u>	<u>65 185 048</u>
Krátkodobé bankové úvery							
		12M Euribor					
Bankový úver-Syndikovaný	EUR	+4%	2019	0	0	1 520 000	1 520 000
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 520 000</u>	<u>1 520 000</u>
Spolu				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>66 705 048</u>	<u>66 705 048</u>

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

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	1 520 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	65 185 048
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>0</u>	<u>66 705 048</u>

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

Syndikovaný úver bol použitý na prefinancovanie predchádzajúcej úverovej zadĺženosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x. -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech zúčastnených bánk zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok Spoločnosti, založené právo na pohľadávku voči konečnému dlžníkovi, dcérskej spoločnosti, WITTILY INVESTMENT LIMITED, a do zálohy bola poskytnutá zmenka J&T Private Equity B.V.

Dňa 19. februára 2019 Spoločnosť splatila syndikovaný úver, ktorý jej bol poskytnutý.

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Akumulované úroky z úveru	0	2 823 058
Ostatné	206 507	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	206 507	2 823 058
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Key Money	233 833	258 233
Ostatné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	233 833	258 233
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nevyčerpané poukazy na hotelové služby	6 930	10 674
Key Money	24 400	24 400
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	31 330	35 074
Spolu	471 670	3 116 365

Key Money je finančný príspevok v pôvodnej sume 366 000 EUR od spoločnosti Starwood International Licensing Company SARL na prevádzku hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Finančný príspevok je poskytnutý na 15 rokov a je rozpúšťaný do výnosov rovnomerne počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje. Zostatok k 31. decembru 2019 predstavuje dlhodobú časť 233 833 EUR (2018: 258 233 EUR) a krátkodobú časť 24 400 EUR.

F. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH

1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2019			2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	11 543 613			-1 038 752		
z toho teoretická daň 21 %		2 424 159	21,00 %		-218 138	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	72 523 226	15 229 877	131,93 %	549 288	115 350	-11,10 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-80 852 609	-16 979 048	-147,09 %	-1 010 992	-212 308	20,44 %
Využitie daňovej straty	-117 100	-24 591	-0,21 %	-2 511	-527	0,05 %
Ostatné	0	0	0,00 %	2 967	623	-0,06 %
Daňová licencia	0	-1 026	-0,01 %	0	0	0,00 %
	3 097 130	649 371	5,63 %	-1 500 000	-315 000	30,32 %
Daň vyberaná zrážkou	13 817	2 902	0,00 %	129	27	0,00 %
Splatná daň		2 902	5,63 %		27	0,00 %
Odlícená daň		142 577	1,24 %		137 845	-13,27 %
Celková vykázaná daň		145 479	6,86 %		137 872	-13,27 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

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

DIČ

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

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2019 EUR	2018 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	234 200	351 300
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 %.

Poznámky Úč PODV 3 - 0)

- - -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

	2019 EUR	2018 EUR
Tovar		
Tovar	29 533	26 648
	29 533	26 648
Služby		
Tržby za ubytovanie	5 758 469	4 548 156
Predaj jedál a nápojov	2 950 314	2 984 760
Prenájom priestorov a vybavenia	716 036	705 537
Ostatné hotelové služby	1 374 055	1 287 927
Prefakturácia služieb	194 643	147 466
Ostatné služby	661 799	621 582
	11 655 316	10 295 427
Spolu	11 684 849	10 322 075

Všetky tržby plynú zo Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2019 EUR	2018 EUR
Prefakturácia nákladov	179 309	120 348
Zmluvne pokuty a penále	0	0
Postúpené pohľadávky	14 949	0
Iné	36 981	101 294
Spolu	231 239	221 642

3. Osobné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Mzdy	2 973 971	2 776 605
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	695 046	639 321
Zdravotné poistenie	288 160	255 492
Sociálne zabezpečenie	30 199	23 787
Spolu	3 987 376	3 695 205

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

4. Kurzové zisky

	2019 EUR	2018 EUR
Kurzové zisky	641	801
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	641	801

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019 EUR	2018 EUR
Výnosy z predaja cenných papierov a vkladov	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	79 738 460	0
Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov	0	0
Výnosové úroky	794 682	3 571 886
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	80 533 142	3 571 886

Spoločnosť v roku 2019 obdržala dividendy od svojej dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED LTD.

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

6. Náklady na poskytnuté služby

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na reprezentáciu	26 510	22 605
Cestovné a ubytovanie	81 090	40 919
Opravy a údržba	353 724	262 040
Náklady na informačné technológie a komunikácia	59 162	48 590
Poradenské služby	0	35 104
Nájomné	533 952	36 669
Prenájom (lízing)	7 200	8 003
Náklady na inzerciu, reklamu	111 077	135 282
Právne služby a poradenstvo	55 327	40 403
Účtovníctvo a ekonomické poradenstvo	27 988	24 264
Audit a poradenstvo	107 750	130 050
Refakturované náklady	110 643	63 466
Management fees	325 963	460 585
Iné hotelové služby	2 359 979	2 141 393
Ostatné	255 647	204 014
Spolu	4 416 012	3 653 387

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2019	2018
	EUR	EUR
Dary	8	0
Postúpené pohľadávky	14 949	0
Odpis pohľadávky	2 159	636
Poistenie	81 995	79 160
Neodpočítaná daň z pridanej hodnoty /DPH koeficient/	4 877	22 064
Refakturované náklady	179 110	120 348
Ostatné	10 018	40 059
Spolu	293 116	262 266

8. Kurzové straty

	2019	2018
	EUR	EUR
Kurzové straty	10 737	8 083
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	10 737	8 083

9. Finančné náklady

	2019	2018
	EUR	EUR
Predané cenné papiere a podiely	0	0
Nákladové úroky	356 299	2 729 016
Náklady na sprostredkovanie	0	0
Oprav. položka k fin. majetku	68 572 193	1 500 000
Poplatky bankám a finančným inštitúciám	313 842	118 825
Iné	0	0
Spolu	69 242 334	4 347 841

Spoločnosť v roku 2019 dotvorila 100% opravnú položku na investíciu vo svojej dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED LTD. a zároveň rozpustila časť opravnej položky na BHP Barcelona, s.r.o. Pozri aj časť E.3.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

10. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej a skupinovej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	82 050	82 050
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	25 700	0
Spolu	107 750	82 050

11. Čistý obrat

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

Výrobky, tovary a služby	2019 EUR	2018 EUR
Tržby z predaja služieb	11 655 316	10 295 427
Tržby za tovar	29 533	26 648
Tržby za výrobky	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Spolu	11 684 849	10 322 075

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

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

- Spoločnosť poskytla spoločnosti Starwood International Licensing Company SARL bankovú záruku od J&T Banka a.s. v pôvodnej sume 366 000 EUR na zabezpečenie záväzkov vyplývajúcich z prijatia finančného príspevku na prevádzkovanie hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Banková záruka je poskytnutá na 15 rokov od otvorenia hotela, t.j. 1. augusta 2015 a znižuje sa o 1/15 za každý rok.
- Na obchodný podiel dcérskej spoločnosti BHP Barcelona, s.r.o. je zriadené záložné právo v prospech J & T Mezzanine, a.s.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

2. Ostatné finančné povinnosti

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

- Spoločnosť od 1. augusta 2015 zabezpečuje prevádzku hotela Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel na základe zmluvy so spoločnosťou STARWOOD EAME LICENSE AND SERVICES COMPANY BVBA. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, na 15 rokov. Zmluva zaväzuje Spoločnosť uhrádzať licenčné poplatky, ktorých výpočet je založený na dosiahnutých prevádzkových výnosoch Spoločnosti.

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme administratívne priestory od spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede podľa Obchodného zákonníka. Dňa 1. septembra 2016 bola podpísaná nájomná zmluva, kde sa znenili podmienky nájmu. Ročný nájom predstavuje 16 317 EUR (2018: 16 317 EUR).

Spoločnosť si prenájma byty na ubytovanie zamestnancov, osobný automobil na prepravu hostí a drobné zariadenia na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 29 141 EUR (2018: 36 669 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb hotelovým hosťom. Ročný výnos z prenájmu priestorov vrátane vybavenia predstavuje 716 036 EUR (2018: 705 537 EUR).

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

Dňa 24. februára 2020 bolo na Mimoriadnom valnom zhromaždení bolo akcionármi prijaté rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami na obchodovanie na regulovanom trhu – na burze cenných papierov a ďalej bolo rozhodnuté o tom, že spoločnosť prestala byť verejnou akciovou spoločnosťou a stala sa súkromnou akciovou spoločnosťou.

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 vlády Slovenskej republiky Spoločnosť uzatvorila svoje prevádzku v Slovenskej republike dňa 16. 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 Spoločnosti zvažil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj ohniska nákazy a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť a ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už prijala vláda na Slovensku, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Hoci ďalší vývoj na trhu, kde Spoločnosť pôsobí, nemožno v tejto chvíli predpokladať, manažment vzhľadom na obmedzenú prevádzku predpokladá pokles tržieb o 33% v porovnaní s rokom 2019 a tomu zodpovedajúci pokles prevádzkovej ziskovosti v tomto kalendárnom roku.

Vedenie Spoločnosti plánuje svoje peňažné toky 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 individuálnej účtovnej závierke ku koncu sledovaného obdobia ako aj dostatok peňažných prostriedkov k dátumu zostavenia tejto individuálnej účtovnej závierky umožňuje Spoločnosti plniť svoje záväzky minimálne do konca kalendárneho roka 2020. Spoločnosť tiež analyzuje možnosti čerpania finančných dotácií vlády Slovenskej republiky ako ekonomických opatrení na zmiernenie finančných dopadov pandémie.

Manažment Spoločnosti 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 Spoločnosti pokračovať v činnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

	2019 EUR	2018 EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Poskytnuté služby	682 200	682 200
Prijaté služby	-682 200	-682 200
Zion SPA spolu	0	0

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

	2019 EUR	2018 EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Pohľadávky z obchodného styku	0	33 518
Krátkodobá poskytnutá pôžička	0	0
Majetok spolu	0	33 518

	2019 EUR	2018 EUR
ZION SPA, s.r.o.		
Prijaté pôžičky	0	0
Záväzky z obchodného styku	33 948	22 213
Záväzky spolu	33 948	22 213

	2019 EUR	2018 EUR
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Úrokové výnosy	286 098	2 251 909
Výnosy z dividend	79 738 460	0
Nákladové úroky	0	0
Majetok spolu	80 024 558	2 251 909

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

	2019 EUR	2018 EUR
WITTILY INVESTMENT LIMITED		
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	24 659 450
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	1 200 019
Majetok spolu	0	25 859 469

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

WITTILY INVESTMENT LIMITED

	2019 EUR	2018 EUR
Prijaté pôžičky	0	0
Úroky z prijatých pôžičiek	0	0
Závazky z obchodného styku	0	0
Závazky spolu	0	0

Dňa 31. januára 2019 dcérska spoločnosť WITTILY INVESTMENTS LIMITED predala prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Goldfield S.à r.l., spoločnosť WIC Prague s.r.o.

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskou účtovnou jednotkou (do 31. januára 2019) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

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

	2019 EUR	2018 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	0	0

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

	2019 EUR	2018 EUR
Prijaté pôžičky	0	0
Úroky z prijatých pôžičiek	0	0
Závazky z obchodného styku	0	91
Závazky spolu	0	91

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

Best Hotel Properties Londýn a.s.

	2019 EUR	2018 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	0	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	0	0
Majetok spolu	0	0

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

BHP Barcelona, a.s.

	2019 EUR	2018 EUR
Ostatné pohľadávky	0	242 000
Dlhodobé poskytnuté pôžičky	6 415 759	0
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	274 125	0
Majetok spolu	6 689 884	242 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

	2019 EUR	2018 EUR
RETNER LIMITED		
Ostatné pohľadávky	24 377	0
Krátkodobé poskytnuté pôžičky	18 000	8 000
Krátkodobá poskytnutá pôžička /úrok/	346	83
Majetok spolu	42 723	8 083

Transakcie so spoločnými účtovnými jednotkami

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

	2019 EUR	2018 EUR
CHERRES, a.s.		
Pohľadávky z obchodného styku	0	337
Majetok spolu	0	337

	2019 EUR	2018 EUR
CHERRES, a.s.		
Záväzky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2019 bol 4 a v roku 2018 bol 7.

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

	2019 EUR	2018 EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	323 199	269 242
Doplňkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	323 199	269 242

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 392 803 EUR (v roku 2018: 348 930 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2018: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Základné imanie	35 025 000	0			35 025 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	7 005 000	0	0	0	7 005 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	7 005 000	0	0	0	7 005 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	23 378 678	0	0	-1 176 624	22 202 054
Nerozdelený zisk minulých rokov	53 184 194	0	0	0	53 184 194
Neuhradená strata minulých rokov	-29 805 516	0	0	-1 176 624	-30 982 140
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 176 624	11 398 134	0	1 176 624	11 398 134
Spolu	64 232 054	11 398 134	0	0	75 630 188

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

Všetky akcie boli riadne splatené.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x, -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Základné imanie	35 025 000	0	0	0	35 025 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	7 005 000	0	0	0	7 005 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	18 337 649	0	0	5 041 029	23 378 678
Nerozdelený zisk minulých rokov	48 143 165	0	0	5 041 029	53 184 194
Neuhradená strata minulých rokov	-29 805 516	0	0	0	-29 805 516
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 041 029	-1 176 624	0	-5 041 029	-1 176 624
Spoľu	65 408 678	-1 176 624	0	0	64 232 054

Poznámky Úč PODV 3 - 01

- x -

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	891 072	1 038 043
Zaplatené úroky	0	-211
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	63 498	-27
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	954 570	1 037 805
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	954 570	1 037 805
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-150 238	-152 182
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	5 767
Obstaranie investícií	-53 050 000	-17 342 250
Prijaté úroky	6 565 784	1 106 601
Predaj investícií	0	0
Prijaté dividendy	79 738 460	0
Poskytnuté úvery	-5 724 000	-8 000
Splátky poskytnutých úverov	0	0
Prijaté preddavky	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	27 380 006	-16 390 064
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Výdaje zo zníženia základného imania	0	0
Príjmy z úverov	42 034 109	18 049 250
Zaplatené úroky	-3 179 356	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-66 705 048	-3 500 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-27 850 295	14 549 250
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	484 281	-803 009
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 996 728	3 799 737
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 481 009	2 996 728

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Peňažné toky z prevádzky

	2019 EUR	2018 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	11 105 230	-1 881 622
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 336 572	1 739 205
Opravná položka k pohľadávkam	-31 794	7 107
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-382 430	-512 191
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	68 572 193	1 500 000
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	39 820	17 569
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-4 047
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-79 738 460	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	-164 276	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	736 855	866 021
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-110 909	286 313
Úbytok (prírastok) zásob	-586	-25 841
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	265 712	-88 450
Peňažné toky z prevádzky	891 072	1 038 043

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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