



HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Dlhopisový program vo výške do 100 000 000 EUR

pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.à r.l.

DODATOK Č. 1 K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Tento dodatok č. 1 k základnému prospektu cenného papiera (ďalej len **Dodatok**) dopĺňa základný prospekt zo dňa 11. novembra 2016 (ďalej len **Základný prospekt**), schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-007-378 k č. sp.: NBS1-000-002-524 zo dňa 22. novembra 2016. Základný prospekt bol vypracovaný spoločnosťou HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 258 560, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B (ďalej len **Emitent**) pre jej program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR (ďalej len **Dlhopisy** a **Program**).

Tento Dodatok bol pripravený pre účely informovania investorov o nových významných skutočnostiach, ktoré nastali po schválení Základného prospektu, predovšetkým zverejnenie auditovaných účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016. Tento Dodatok tvorí súčasť a musí byť čítaný v spojení so Základným prospektom.

V tomto Dodatku pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Základnom prospekte a nie sú výslovne definované inak v tomto Dodatku, majú význam uvedený v Základnom prospekte.

Tento Dodatok bude schválený Národnou bankou Slovenska a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických, alebo osobám ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Základný prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 8.1 Základného prospektu nazvaný „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa určité riziká. Potenciálni investori by si mali prečítať celý Základný prospekt doplnený týmto Dodatkom a najmä časť „Rizikové faktory“.

Dátum tohto Dodatku je 10. máj 2017.

1. ZMENY A DOPLNENIA ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU

Od zverejnenia Základného prospektu nastali nižšie uvedené zmeny a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť správne hodnotenie Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov.

ZMENY A DOPLNENIA SÚHRNU

V kapitole 1. „Súhrn“ v oddiele „B. Emitent a Ručiteľ“ sa prvok B.12 nahrádza nasledovne:

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.

Vybrané údaje pochádzajú z individuálnych auditovaných účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016.

Skrátená súvaha		
(v celých EUR)	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA		
Spolu majetok	25 120 647	4 803
Neobežný majetok	25 000 000	0
Dlhodobý finančný majetok súčet	25 000 000	0
Obežný majetok	120 647	4 803
Krátkodobé pohľadávky súčet	49 184	0
Finančné účty	71 463	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	25 120 647	4 803
Vlastné imanie	21 649	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464
Záväzky	25 041 464	5 267
Dlhodobé záväzky súčet	25 000 000	0
Krátkodobé záväzky súčet	32 294	5 097
Krátkodobé rezervy	9 170	170
Časové rozlíšenie súčet	57 534	0
Skrátený výkaz ziskov a strát		
(v celých EUR)	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	(auditované)	(auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	53 529	5 433
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-53 529	-5 433
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-77 402	-5 464
Daň z príjmov	485	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464

Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.

Od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta.

Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.

Dňa 21. marca 2017 vydal Emitent druhú Emisiu Dlhopisov v rámci Programu v celkovej sume 12 000 000 EUR. Splatnosť Dlhopisov je 21. marca 2022.

V kapitole 1. „Súhrn“ v oddiele „B. Emitent a Ručiteľ“ sa prvok B.19/B.12 nahrádza nasledovne:

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
B.19 /B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Ručiteľovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medzioddobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.

Vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS):

Skrátená konsolidovaná súvaha			
	k 31.12.2016	k 31.12.2015	k 31.12.2014
(v miliónoch EUR)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	565,1	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	639,5	853,4	634,3
Dlhodobé aktíva spolu	1 288,1	1 509,3	1 436,4
Obežné aktíva spolu	824,2	580,0	369,7
AKTÍVA SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 136,7	1 100,3	933,4
Úvery a pôžičky	564,9	486,0	499,7
Dlhodobé záväzky spolu	639,6	586,3	556,8
Krátkodobé záväzky spolu	336,0	402,7	315,9
ZÁVÄZKY SPOLU	975,6	989,0	872,7
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1
Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku			
	k 31.12.2016	k 31.12.2015	k 31.12.2014
(v miliónoch EUR)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	69,6	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(23,5)	(22,9)	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	46,1	44,6	46,6
Prevádzkový zisk	235,3	302,5	132,6
Finančné náklady, netto	(95,4)	(15,0)	(32,4)
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Daň z príjmov - výnos/(náklad)	(32,4)	(48,1)	(12,0)
Čistý zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(36,2)	1,4	0,9
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo po splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	13,9	-	-
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	3,8	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	85,2	244,6	89,1

Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhliadkach Ručiteľa od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa nedošlo k podstatnej negatívnej zmene vo vyhliadkach Ručiteľa.

Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.

V máji 2017 dokončila Skupina HB Reavis akvizíciu projektu One Waterloo v Londýne.

ZMENY A DOPLNENIA ÚDAJOV O EMITENTOVI

V kapitole 3. „Údaje o Emitentovi“ sa **odseky 3.1(a) a (b)** nahrádzajú nasledovnou aktualizovanou informáciou:

3.1 Zákonní audítori**(a) Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie**

Emitent vznikol zápisom do Obchodného registra dňa 26. augusta 2015, neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 zostavenú v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi overila Ing. Henrieta Molnárová, audítorka a daňový poradca, so sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov s číslom osvedčenia – licencie SKAU č. 651.

Individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. so sídlom Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov s číslom osvedčenia – licencie SKAU č. 161.

Výroky audítora k účtovným závierkam boli bez výhrad.

(b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú uvedené historické finančné informácie, došlo k zmene audítora zodpovedného za overenie individuálnej účtovnej závierky. Na overenie individuálnej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2016 bola ako audítorka Emitenta vymenovaná spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. so sídlom Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov s číslom osvedčenia – licencie SKAU č. 161.

V kapitole 3. „Údaje o Emitentovi“ sa v **odseku 3.2** za existujúci text dopĺňajú nasledovné vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta:

Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z individuálnych auditovaných účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016.

Skrátená súvaha		
<i>(v celých EUR)</i>	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
AKTÍVA		
Spolu majetok	25 120 647	4 803
Neobežný majetok	25 000 000	0
Dlhodobý finančný majetok súčet	25 000 000	0
Obežný majetok	120 647	4 803
Krátkodobé pohľadávky súčet	49 184	0
Finančné účty	71 463	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	25 120 647	4 803
Vlastné imanie	21 649	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464
Závazky	25 041 464	5 267
Dlhodobé záväzky súčet	25 000 000	0
Krátkodobé záväzky súčet	32 294	5 097
Krátkodobé rezervy	9 170	170
Časové rozlíšenie súčet	57 534	0

Skrátený výkaz ziskov a strát		
<i>v celých EUR</i>	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	(auditované)	(auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	53 529	5 433
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-53 529	-5 433
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-77 402	-5 464
Daň z príjmov	485	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464

V kapitole 3. „Údaje o Emitentovi“ sa v odseku 3.12(a) za existujúci text dopĺňajú nasledovné historické finančné informácie týkajúce sa Emitenta:

Nasledovné údaje pochádzajú z individuálnych auditovaných účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016, ktoré boli overené audítorom a správy audítorov sú ich súčasťou.

Účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2016 spolu so správou audítora je prílohou č. 7 k Základnému prospektu.

Súvaha		
<i>(v celých EUR)</i>	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA		
Spolu majetok	25 120 647	4 803
Neobežný majetok	25 000 000	0
Dlhodobý finančný majetok súčet	25 000 000	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	25 000 000	0
Obežný majetok	120 647	4 803
Krátkodobé pohľadávky súčet	49 184	0
Pohľadávky z obchodného styku súčet	49 184	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 684	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	47 500	0
Finančné účty	71 463	4 803
Peniaze	168	0
Účty v bankách	71 295	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	25 120 647	4 803
Vlastné imanie	21 649	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464
Závazky	25 041 464	5 267
Dlhodobé záväzky súčet	25 000 000	0
Vydané dlhopisy	25 000 000	0
Krátkodobé záväzky súčet	32 294	5 097
Záväzky z obchodného styku súčet	30 760	5 097
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	3 770	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	26 990	5 097
Záväzky voči zamestnancom	577	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	342	0
Daňové záväzky a dotácie	615	0
Krátkodobé rezervy	9 170	170
Ostatné rezervy	9 170	170
Časové rozlíšenie súčet	57 534	0
Výdavky budúcich období krátkodobé	57 534	0

Výkaz ziskov a strát		
(v celých EUR)	k 31.12.2016	k 31.12.2015
	(auditované)	(auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	53 529	5 433
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	29	0
Služby	51 458	5 267
Osobné náklady	1 976	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	1 500	0
Náklady na sociálne poistenie	476	0
Dane a poplatky	66	166
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-53 529	-5 433
Pridaná hodnota	-51 487	-5 267
Výnosy z finančnej činnosti spolu	522 528	0
Výnosové úroky	47 528	0
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	47 500	0
Ostatné výnosové úroky	28	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	475 000	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	546 401	31
Nákladové úroky	57 534	0
Ostatné nákladové úroky	57 534	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	488 867	31
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-23 873	-31
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-77 402	-5 464
Daň z príjmov	485	0
Daň z príjmov splatná	485	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-77 887	-5 464

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Výkaz vlastného imania od 26.8.2015 do 31.12.2015					
<i>(v celých EUR)</i>					
Položka vlastného imania	Stav k 26.8.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2015
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-5 464	0	0	-5 464
Vlastné imanie spolu	5 000	-5 464	0	0	-464

Výkaz vlastného imania od 01.01.2016 do 31.12.2016					
<i>(v celých EUR)</i>					
Položka vlastného imania	Stav k 01.01.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	100 000	0	0	100 000
Neuhrazená strata minulých období	0	0	0	-5 464	-5 464
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 464	-77 887	0	5 464	-77 887
Vlastné imanie spolu	-464	22 113	0	0	21 649

Prehľad peňažných tokov		
<i>v celých EUR</i>		
	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-77 402	-5 464
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	9 000	170
Úrokové náklady	57 534	0
Úrokové výnosy	-47 528	0
Bankové poplatky a finančné náklady	488 867	0
Finančné výnosy	-475 000	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-44 529	-5 294
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 685	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	26 718	5 097
Prevádzkové peňažné toky	-19 496	-197
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-19 496	-197
Prevádzkové peňažné toky	28	0
Prijaté úroky	-5	0
Zaplatená daň z príjmov	-19 473	-197
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-19 473	-197
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-24 525 000	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-24 525 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	100 000	5 000
Zaplatené finančné sprostredkovanie	-488 867	0
Príjmy / splátky z vydaných dlhopisov	25 000 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	24 611 133	5 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	66 660	4 803
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 803	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	71 463	4 803

V kapitole 3. „Údaje o Emitentovi“ sa **odsek 3.12(c)** v celom rozsahu nahrádza nasledovným aktualizovaným vyhlásením:

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

Emitent vyhlasuje, že od poslednej uverejnenej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2016 nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mohla mať významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, finančné výsledky alebo celkové vyhliadky Emitenta.

V kapitole 3. „Údaje o Emitentovi“ sa **odsek 3.13** v celom rozsahu nahrádza nasledovnou aktualizovanou informáciou:

3.13 Významné zmluvy

Emitent uzavrel so spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis zmluvy o pôžičke, na základe ktorých poskytol alebo poskytne výnosy z existujúcich emisií Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

Emitent na základe Programu vydal tieto Dlhopisy:

- Dlhopisy HBR 2021 I, ISIN SK4120012311, dátum vydania 8. december 2016, v celkovom objeme 25 000 000 EUR, úročené pevnou úrokovou sadzbou 3,50 % p.a. s dátumom konečnej splatnosti 8. decembra 2021.
- Dlhopisy HBR 2022 I, ISIN SK4120012634, dátum vydania 21. marca 2017, v celkovom objeme 12 000 000 EUR, úročené pevnou úrokovou sadzbou 3,50 % p.a. s dátumom konečnej splatnosti 21. marca 2022.

ZMENY A DOPLNENIA ÚDAJOV O RUČITEĽOVI

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa v **odseku 4.1(a)** za existujúci text dopĺňa nasledovná informácia:

Auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, B.P.1443, L-1014 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 65477. Výrok audítora k účtovnej závierke bol bez výhrad.

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa v **odseku 4.2** za existujúci text dopĺňajú nasledovné vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta:

Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavených podľa IFRS:

Skrátená konsolidovaná súvaha			
	k 31.12.2016	k 31.12.2015	k 31.12.2014
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	565,1	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	639,5	853,4	634,3
Dlhodobé aktíva spolu	1 288,1	1 509,3	1 436,4
Obežné aktíva spolu	824,2	580,0	369,7
AKTÍVA SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU			
	1 136,7	1 100,3	933,4
Úvery a pôžičky	564,9	486,0	499,7
Dlhodobé záväzky spolu	639,6	586,3	556,8
Krátkodobé záväzky spolu	336,0	402,7	315,9
ZÁVÄZKY SPOLU	975,6	989,0	872,7
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1

Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku			
	k 31.12.2016	k 31.12.2015	k 31.12.2014
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	69,6	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(23,5)	(22,9)	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	46,1	44,6	46,6
Prevádzkový zisk	235,3	302,5	132,6
Finančné náklady, netto	(95,4)	(15,0)	(32,4)
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Daň z príjmov - výnos/(náklad)	(32,4)	(48,1)	(12,0)
Čistý zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(36,2)	1,4	0,9
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo po splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	13,9	-	-
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	3,8	-

Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie

85,2

244,6

89,1

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa **odsek 4.4(c)** v celom v celom rozsahu nahrádza nasledovným aktualizovaným vyhlásením:

(c) Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t.j. mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručiteľom, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia konsolidovanej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa v **odseku 4.9(a)** za existujúci text dopĺňa nasledovná informácia o členoch riadiacich a dozorných orgánoch Ručiteľa:

S účinnosťou od 1. decembra 2016 boli vo funkciách Manažérov A páni Jacob Mudde a Gérald Welwaert nahradení pánmi Daanom de Boerom a Sami Hajjemom, ktorých kľúčové informácie sú nasledovné:

Daan der Boer

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 1. decembra 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Daan der Boer získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Utrecht University v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pracuje na pozícii Senior Director Private Equity & Real Estate v spoločnosti TMF Luxembourg S.A.

Sami Hajjem

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 1. decembra 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Sami Hajjem získal titul Master v oblasti podnikovej správy a medzinárodného účtovníctva na Fulda's University of Applied Sciences v Nemecku. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis pôsobil na účtovných pozíciách v jednej zo spoločností Veľkej štvorky a tiež ako správca účtovníctva pre real estate klientov v rámci spoločnosti Intertrust Luxembourg. Sami Hajjem pôsobí v luxemburskej kancelárii Skupiny HB Reavis ako hlavný účtovník.

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa v **odseku 4.12(a)** za existujúci text dopĺňajú nasledovné historické finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa:

Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 a za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavených podľa IFRS, ktoré boli overené audítorom a správy audítorov sú ich súčasťou.

Účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 spolu so správou audítora je prílohou č. 8 k Základnému prospektu.

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Konsolidovaná súvaha			
	Za rok končiaci		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
(v miliónoch EUR)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	565,1	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	639,5	853,4	634,3
Investície do spoločných podnikoch	46,5	48,4	14,8
Dlhodobý hmotný majetok	9,0	11,3	29,6
Dlhodobý nehmotný majetok	0,2	0,4	1,3
Pohľadávky a úvery	12,3	13,5	16,7
Odložená daňová pohľadávka	4,4	6,9	12,7
Ostatné dlhodobé aktíva	11,1	5,1	2,0
Dlhodobé aktíva spolu	1 288,1	1 509,3	1 436,4
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	221,8	430,9	171,1
Zásoby	0,4	0,4	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	67,5	48,4	41,3
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	221,3	-	-
Ostatný majetok	5,2	2,5	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	308,0	97,8	151,0
	602,4	149,1	198,6
Obežné aktíva spolu	824,2	580,0	369,7
AKTÍVA SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-
Emisné ážio	532,6	581,3	637,9
Nerozdelený zisk minulých období	628,5	521,0	284,7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	3,8	3,8	-
Rezerva kurzových rozdielov	(28,7)	(6,4)	(7,8)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti	1 136,2	1 099,7	914,8
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	0,5	0,6	18,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 136,7	1 100,3	933,4
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	564,9	486,0	499,7
Odložený daňový záväzok	69,9	88,5	44,2
Ostatné záväzky	4,8	11,8	12,9
Dlhodobé záväzky spolu	639,6	586,3	556,8
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	113,8	254,3	153,4
Úvery a pôžičky	91,3	57,2	44,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	115,9	70,3	99,5
Výnosy budúcich období	8,8	12,2	9,7
Splatná daň z príjmov	6,2	8,7	8,9
	222,2	148,4	162,5
Krátkodobé záväzky spolu	336,0	402,7	315,9
ZÁVÄZKY SPOLU	975,6	989,0	872,7
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku			
(v miliónoch EUR)	Za rok končiaci		
	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	69,6	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(23,5)	(22,9)	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	46,1	44,6	46,6
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	174,5	263,2	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	(0,3)	12,4	0,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	16,9	13,6	5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	1,1	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	13,4	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	6,4	4,0	4,7
Výnosy zo stavebných zákaziek	114,9	37,2	7,0
Stavebné služby	(73,0)	(31,8)	(6,8)
Zamestnanecké požitky	(17,3)	(24,5)	(18,9)
Náklady na pohonné hmoty	(0,3)	(2,4)	(2,7)
Odpisy a amortizácia	(1,5)	(3,4)	(3,8)
Ostatné prevádzkové náklady	(31,1)	(24,9)	(22,3)
Prevádzkový zisk	235,3	302,5	132,6
Výnosové úroky	0,6	1,2	1,1
Nákladové úroky	(31,2)	(23,6)	(20,7)
Kurzový zisk (strata), netto	(41,2)	5,0	(7,8)
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	-	5,3	-
Zisky znížené o straty z finančných derivátov	(18,0)	-	-
Ostatné finančné výnosy	-	2,2	0,5
Ostatné finančné náklady	(5,6)	(5,1)	(5,5)
Finančné náklady, netto	(95,4)	(15,0)	(32,4)
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Splatná daň z príjmov - výnos / (náklad)	0,9	(0,1)	2,1
Odložená daň z príjmov - výnos / (náklad)	(33,3)	(48,0)	(14,1)
Daň z príjmov - výnos / (náklad)	(32,4)	(48,1)	(12,0)
Čistý zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(36,2)	1,4	0,9
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo po splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	13,9	-	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	3,8	-
Ostatný súhrnný zisk spolu	(22,3)	(5,2)	(0,9)
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	85,2	244,6	89,1
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti	107,5	239,4	87,9
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	0,3
Zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti	85,2	244,6	88,8
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	0,3
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	85,2	244,6	89,1

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov			
	Za rok končiaci		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia	1,5	4,4	4,9
Zisk z preceňovania investícií do nehnuteľností	(174,5)	(263,2)	(108,6)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	(16,9)	(13,6)	(5,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	(1,1)	-
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	0,3	(12,4)	-
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie	-	(5,3)	-
Výnosové úroky	(0,6)	(1,2)	(1,1)
Nákladové úroky	31,2	23,6	20,7
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	35,9	(4,9)	7,3
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov	6,5	-	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	23,3	13,8	17,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	(17,5)	(22,9)	(2,3)
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	3,1	15,8	21,1
Zvýšenie/(zníženie) splatných daní	(0,8)	(0,2)	(1,6)
Peňažné toky z prevádzky	8,1	6,5	35,0
Zaplatené úroky	(20,4)	(16,9)	(17,5)
Prijaté úroky	0,6	1,2	1,1
Daň z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie	(0,7)	(0,2)	(0,6)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(12,4)	(9,4)	18,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(1,4)	(10,5)	(8,0)
Nákup investičného majetku	(75,0)	(40,0)	(56,7)
Zaplatené preddavky a predbežné platby	(1,0)	-	-
Investície do spoločných podnikov	1,0	(21,6)	(12,9)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(198,6)	(193,9)	(109,7)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností	302,2	1,1	5,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	171,8	63,2	50,5
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	-	(21,6)	-
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	-	72,0	-
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej majiteľom	-	10,0	-
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností	-	-	32,5
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	-	(80,4)	-
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	-	5,3	-
Viazané peňažné prostriedky	(1,3)	2,4	(2,8)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	197,7	(214,0)	(102,1)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	348,9	431,9	274,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	(285,5)	(151,9)	(74,1)
Splátky pôžičiek prijatých od spriaznených strán	-	(35,1)	-
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	(49,0)	(59,0)	(13,8)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	14,4	185,9	186,9
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	199,7	(37,5)	102,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	113,5	151,0	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	313,2	113,5	151,0
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- viazané peňažné prostriedky	3,2	1,9	4,3
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	(8,4)	(17,6)	(4,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	308,0	97,8	151,0

DODATOK K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2014

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
<i>(v miliónoch EUR)</i>								
Stav k 1. januáru 2013	-	660,6	117,6	0,5	-	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie	-	-	79,2	-	-	79,2	0,8	80,0
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(9,2)	-	(9,2)	-	(9,2)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	79,2	(9,2)	-	70,0	0,8	70,8
Rozdelenie vlastníkom	-	(9,4)	-	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. decembru 2013	-	651,2	196,8	(8,7)	-	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie	-	-	87,9	-	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	0,9	-	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	87,9	0,9	-	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	-	(13,3)	-	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2015

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
<i>(v miliónoch EUR)</i>								
Stav k 1. januáru 2014	-	651,2	196,8	(8,7)	-	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie	-	-	87,9	-	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	0,9	-	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	87,9	0,9	-	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	-	(13,3)	-	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014	-	637,9	284,7	(7,8)	-	-	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatné súhrnný zisk	-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Dividendy	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Ostatné	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015	-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2016

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdielely			
(v miliónoch EUR)								
Stav k 1. januáru 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015	-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za účtovné obdobie	-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Iné	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016	-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa **odsek 4.12(d)** v celom rozsahu nahrádza nasledovným aktualizovaným vyhlásením:

(d) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa

V máji 2017 dokončila Skupina HB Reavis akvizíciu projektu One Waterloo v Londýne. Okrem tejto udalosti v období od zostavenia poslednej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2016 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis.

V kapitole 4. „Údaje o Ručiteľovi“ sa **odsek 4.13** v celom rozsahu nahrádza nasledovnou aktualizovanou informáciou:

4.13 Významné zmluvy

Skupina HB Reavis uzatvorila v apríli 2017 akvizičnú zmluvu na kúpu projektu One Waterloo v Londýne, ktorú možno vzhľadom na výšku transakcie považovať za významnú. Akvizičná cena transakcie prevyšuje 10 % bilančnej sumy Ručiteľa určenej na základe konsolidovanej súvahy Ručiteľa zostavenej k 31. decembru 2016.

Emitent nemá vedomosť o žiadnej ďalšej významnej zmluve v rámci Skupiny HB Reavis okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti spoločnosti Skupiny HB Reavis uzatvárajú zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom bankovom financovaní, resp. o vydaní dlhopisov a zmluvy o predaji aktív alebo podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám. Ďalej spoločnosti v Skupine HB Reavis v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy o zhotovení diela alebo o vykonaní stavebných dodávok v rámci výstavby realizovaných projektov, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy platné počas výstavby a týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb a iné zmluvy súvisiace s realitnou developerskou činnosťou.

DOPLNENIA PRÍLOH ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU

V kapitole 11. „Prílohy“ sa vkladajú nasledovné odseky:

- 11.7 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 7)**
- 11.8 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 8)**

Uvedené účtovné závierky v plnom rozsahu spolu so správami audítora sú zároveň prílohou tohto dodatku a stávajú sa tým tiež prílohami Základného prospektu.

2. ZVEREJNENIE

Tento Dodatok bude zverejnený rovnakým spôsobom, ako bol zverejnený Základný prospekt. To znamená, že tento Dodatok bude bezodkladne po jeho schválení Národnou bankou Slovenska zverejnený a sprístupnený všetkým záujemcom bezplatne v elektronickej podobe na Webovom sídle Emitenta <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskIII>.

Okrem toho Dodatok bude sprístupnený všetkým investorom bezplatne k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch v čase od 9:00 do 16:00 hod. v jeho sídle na adrese HB REAVIS Finance SK III s. r. o., Karadžičova 12, Bratislava 821 08, Slovenská republika.

3. PRÁVA INVESTOROV

V čase zostavenia a zverejnenia Dodatku neprebíha žiadna verejná ponuka Dlhopisov a všetky predchádzajúce verejné ponuky boli ukončené. Preto žiaden investor nemá právo na odstúpenie od upísania či kúpy Dlhopisov vydaných pred zverejnením tohto Dodatku. Informácia o možnosti odstúpenia od prijatia ponuky v zmysle § 125c ods. 5 Zákona o cenných papieroch preto nie je relevantná.

4. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto Dodatku ako aj celom Základnom prospekte po jeho doplnení Dodatkom je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B, v mene ktorej konajú konatelia Marián Herman a Ing. Peter Pecník.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Základom prospekte v súlade so skutočnosťou a neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 10. mája 2017

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Marián Herman
konateľ

Ing. Peter Pecník
konateľ

PRÍLOHA 1

**AUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2016 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA
SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

**Účtovná závierka k 31. decembru 2016
a Správa nezávislého audítora**

apríl 2017

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi, dozornej rade a konateľom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou určenou pre Výbor pre audit.

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o. obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2016,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Základ pre náš názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov ("Etický kódex"), ako aj v zmysle iných požiadaviek kladených legislatívou v Slovenskej republike, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. V súlade s týmito požiadavkami a Etickým kódexom sme splnili na nás kladené ostatné povinnosti týkajúce sa etiky.

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia, vyhlasujeme, že neaudítorské služby, ktoré sme poskytli Spoločnosti sú v súlade s platnými právnymi predpismi a nariadeniami v Slovenskej republike a taktiež sme neposkytli také neaudítorské služby, ktoré sú zakázané na základe Nariadenia (EÚ) číslo 537/2014.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Twin City/A, Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, Slovak Republic
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 222, www.pwc.com/sk

The firm's ID No. (IČO): 35 739 347.

Tax Identification No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (DIČ): 2020270021.

VAT Reg. No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (IČ DPH): SK2020270021.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod Vložkou č.: 16611/B, Oddiel: Sro.

The firm is registered in the Commercial Register of Bratislava I District Court, Ref. No.: 16611/B, Section: Sro.

Náš prístup k auditu

Náš audit sme navrhli s ohľadom na hladinu významnosti a na základe posúdenia rizík významných nesprávností v účtovnej závierke. Zvážili sme najmä oblasti, v ktorých vedenie Spoločnosti uplatnilo svoj subjektívny úsudok, napríklad v súvislosti s významnými účtovnými odhadmi, v rámci ktorých boli použité predpoklady a zvážené budúce udalosti, ktoré sú vzhľadom na ich povahu neisté.

Zohľadnili sme tiež riziko spojené s možným obchádzaním interných kontrol vedením, a okrem iného sme zvážili aj to, či existujú dôkazy o zaujatosti, ktorá predstavuje riziko významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu.

Rozsah nášho auditu sme prispôbili tak, aby sme vykonali dostatočnú prácu v rozsahu, ktorý nám umožní vyjadriť názor na účtovnú závierku ako celok, pričom sme zohľadnili organizačnú štruktúru Spoločnosti, účtovné procesy a kontroly ako aj odvetvie, v ktorom Spoločnosť pôsobí.

Hladina významnosti

Rozsah nášho auditu bol ovplyvnený aplikáciou hladiny významnosti. Audit je navrhnutý tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby. Nesprávnosti sú považované za významné, ak jednotlivito alebo v súhrne môžu ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov vykonané na základe účtovnej závierky.

Na základe nášho profesionálneho úsudku sme stanovili určité kvantitatívne limity pre hladinu významnosti, ako je uvedené v tabuľke nižšie. Tie nám spolu so zvážením kvalitatívnych aspektov pomohli stanoviť rozsah nášho auditu, jeho povahu, načasovanie a rozsah našich audítorských postupov ako aj pri vyhodnocovaní vplyvov nesprávností, jednotlivito ako aj súhrnne, na účtovnú závierku ako celok.

Celková hladina významnosti 250 tisíc EUR

Ako sme ju stanovili Hladina významnosti predstavuje 1% z hodnoty celkového majetku Spoločnosti k 31. decembru 2016.

Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti Spoločnosť vydala dlhopisy a takto získané prostriedky následne požičala svojej spriaznenej strane. Vzhľadom k tomuto charakteru činnosti Spoločnosti, považujeme za vhodné stanovenie hladiny významnosti na základe celkových aktív.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákom o účtovníctve. Výročná správa obsahuje (a) účtovnú závierku a (b) ostatné informácie. Štatutárny orgán výročnú správu nevyhotovil do dňa vydania našej správy audítora.

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie. Keď bude výročná správa k dispozícii, našou zodpovednosťou bude prečítať vyššie uvedené ostatné informácie a v rámci toho posúdiť, či ostatné informácie sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme získali počas auditu, alebo sa inak zdajú byť významné chybné.

V súvislosti s výročnou správou tiež posúdime, či obsahuje všetky zverejnenia požadované Zákom o účtovníctve, keď ju dostaneme k dispozícii. Uvedené bude tiež zahŕňať kontrolu konzistentnosti výročnej správy s účtovnou závierkou, a či výročná správa bola pripravená v súlade so Zákom o účtovníctve.

Vymenovanie našej spoločnosti za audítora

Po prvýkrát sme boli vymenovaní za audítora Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2016. Podľa Nariadenia EÚ č. 537/2014 v prípade každoročného opätovného vymenovania spoločníkom môžeme pôsobiť ako audítori Spoločnosti pre budúce účtovné obdobia až do 31. decembra 2035 ak bude splnená podmienka verejného výberového konania na audit za účtovné obdobie končiace sa 31. decembra 2026.

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

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohliadanie nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď 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 úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace



takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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 zodpovednými za správu a riadenie komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas auditu.

Osobám zodpovedným za správu a riadenie sme poskytli vyhlásenie, že sme dodržali relevantné etické požiadavky ohľadom našej nezávislosti, a aby sme s nimi komunikovali ohľadom všetkých vzťahov a ďalších záležitostí, o ktorých by bolo možné rozumne uvažovať, že by mohli mať vplyv na našu nezávislosť, a kde to bolo relevantné, ohľadom súvisiacich protiopatrení.

Zo záležitostí komunikovaných osobám povereným správou a riadením, sme určili tie záležitosti, ktoré boli najvýznamnejšie počas auditu účtovnej závierky za bežné obdobie, a preto sú považované za kľúčové záležitosti auditu. Tieto záležitosti uvádzame v správe audítora, okrem prípadov, keď zákon alebo nariadenie zakazuje zverejnenie danej záležitosti, alebo keď vo veľmi zriedkavých prípadoch rozhodneme, že záležitosť by nemala byť uvedená v našej správe, pretože nepriaznivé dôsledky jej zverejnenia by dôvodne mohli prevážiť nad verejným záujmom takejto komunikácie. Počas auditu bežného účtovného obdobia sme neidentifikovali žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by mali byť uvedené v tejto správe.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
SKAU licencia č. 161

Bratislava, 12. apríla 2017



Tučný
Mgr. Juraj Tučný, FCCA
UDVA licencia č. 1059



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2016

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2120127504	X riadna	malá	od 1	2016
IČO			Za obdobie	
47258560	mimoriadna	X veľká	do 12	2016
SK NACE	príbežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	
64.92.0			od 8	2015
			do 12	2015

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

12

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR OS Bratislava I, Odd. I Sro, v. l. č. I
105962/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0258303030

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

07.03.2017

Schválená dňa:

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		2 5 1 2 0 6 4 7	2 5 1 2 0 6 4 7
					4 8 0 3
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		2 5 0 0 0 0 0 0	2 5 0 0 0 0 0 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté predčavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



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	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	2 5 0 0 0 0 0 0	2 5 0 0 0 0 0 0	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	2 5 0 0 0 0 0 0	2 5 0 0 0 0 0 0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 2 0 6 4 7	1 2 0 6 4 7	4 8 0 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 9 1 8 4	4 9 1 8 4		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 6 8 4	1 6 8 4		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		1 6 8 4	1 6 8 4	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		4 7 5 0 0	4 7 5 0 0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



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	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	7 1 4 6 3	7 1 4 6 3	4 8 0 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 6 8	1 6 8	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	7 1 2 9 5	7 1 2 9 5	4 8 0 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
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	2 5 1 2 0 6 4 7	4 8 0 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 6 4 9	- 4 6 4	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 0 0 0 0 0		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87			
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88			
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 5 4 6 4	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 4 6 4	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 7 7 8 8 7	- 5 4 6 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 5 0 4 1 4 6 4	5 2 6 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 5 0 0 0 0 0 0	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podieľo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podieľovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113	2 5 0 0 0 0 0 0	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 2 2 9 4	5 0 9 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 128)	123	3 0 7 6 0	5 0 9 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 326A, 328A, 32XA, 476A, 478A, 47XA)	124	3 7 7 0	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 326A, 328A, 32XA, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 326A, 328A, 32XA, 476A, 478A, 47XA)	126	2 6 9 9 0	5 0 9 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	5 7 7	
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 4 2	
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 1 5	
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	9 1 7 0	1 7 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	9 1 7 0	1 7 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 475A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 7 5 3 4	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 7 5 3 4	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 1 2 0 1 2 7 5 0 4

IČO 4 7 2 5 8 5 6 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 2 2 5 2 8	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	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	5 3 5 2 9	5 4 3 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 9	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	5 1 4 5 8	5 2 6 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 9 7 6	
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 5 0 0	
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 7 6	
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	6 6	1 6 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohrádkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 5 3 5 2 9	- 5 4 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 5 1 4 8 7	- 5 2 6 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	5 2 2 5 2 8	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 7 5 2 8	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	4 7 5 0 0	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 8	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	4 7 5 0 0 0	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	5 4 6 4 0 1	3 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 7 5 3 4	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 7 5 3 4	
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 8 8 8 6 7	3 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 2 3 8 7 3	- 3 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 65)	56	- 7 7 4 0 2	- 5 4 6 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 8 5	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 8 5	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 7 7 8 8 7	- 5 4 6 4

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 26. augusta 2015. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č.: 105962/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť v roku 2016 poskytovala úvery a pôžičky z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23. mája 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S.à r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2016 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 8. júna 2016 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2016.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2016	Stavk 31.12.2015
Konatelia:	Mgr Zdenko Kučera Marián Herman od 5.4.16 Ing Peter Pecník od 5.4.16	Mgr Zdenko Kučera od 26.8.15
Dozorná rada:	Peter Vážan od 5.4.16 Mgr Peter Andrašina od 5.4.16 Ing Eva Petrádesová od 5.4.16	

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

položník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2016:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov	Dátum zmeny	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
		absolútne	v %		
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	5.5.2016	-5 000	-100%	-100%	0
HB REAVIS GROUP B.V.	5.5.2016	5 000	100%	100%	0
Spolu	x	0	0%	0%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia § 67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, ktoré sú platné od 1. januára 2016, keďže vykazuje záporné vlastné imanie.

Spoločnosť taktiež nespĺňa pravidlo pomeru vlastného imania a záväzkov (4:100).

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. Manažment Spoločnosti bude náklady a výnosy Spoločnosti riadiť vrámci skupiny HB REAVIS tak, aby Spoločnosť spĺňala podmienky nepretržitého trvania jej činnosti.

Marža vzniknutá medzi úrokovými výnosmi z poskytnutých úverov a úrokovými nákladmi z vydaných dlhopisov bude pokrývať prevádzkové náklady Spoločnosti tak, že Spoločnosť spĺňa podmienku nepretržitého trvania jej činnosti.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky (vrátane poskytnutých pôžičiek)

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

Spoločnosť účtuje o alikvótnych úrokových výnosoch z poskytnutých pôžičiek, ktoré sú splatné v budúcom období, na účte ostatných pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) 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.

g) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky a jej overenie audítorom.

h) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

i) Zamestnanecké požitky

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

j) Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov a nákladov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosové a nákladové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy a náklady z úrokov sa vykazujú po odpočítaní daní.

Výnosy Spoločnosti tvoria výlučne úroky. Náklady Spoločnosti predstavujú najmä úroky.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

p) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) Oprava chýb minulých období

V roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý finančný majetok

Přehled pohybu dlouhodobého finančního majetku za běžné účetní období je uvedený níže:

[illegible]

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podielové s podielovou		Podielové CP a podielové s podielovou		Pôžičky v rámci podielovej účasti		Pôžičky prepojeným ÚJ		Ostatné realizovateľné cenné papiere		Pôžičky prepojeným ÚJ		Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok		Účty v bankách s dobou viazanosťou dlhšou ako jeden rok		Obstarávaný DFM		Poskytnuté pred-dávky na DFM		Spolu
	Podielové CP a podielové s podielovou	Podielové CP a podielové s podielovou	Podielové CP a podielové s podielovou	Podielové CP a podielové s podielovou	Pôžičky v rámci podielovej účasti	Pôžičky v rámci podielovej účasti	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky prepojeným ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosťou dlhšou ako jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosťou dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Obstarávaný DFM	Poskytnuté pred-dávky na DFM	Poskytnuté pred-dávky na DFM	
Prvotné ocenenie																					
Stav k 26.8.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky																					
Stav k 26.8.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota																					
Stav k 26.8.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Dlhodobý finančný majetok		Hodnota k 31.12.2016	Hodnota k 31.12.2015
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo		0	0
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať		0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 684	0	1 684
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 684	0	1 684
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	47 500	0	47 500
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	47 500	0	47 500
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	49 184	0	49 184

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	0	0

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2016	k 31.12.2015	k 31.12.2016	k 31.12.2015
Dlhodobé pôžičky, z							
toho:	x	x	x	x	x	25 000 000	0
HB Reavis Holding S.à r.l.	EUR	3,65%	30.11.2021	25 000 000	0	25 000 000	0
Krátkodobé pôžičky, z							
toho:	x	x	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	x	x	25 000 000	0

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2021.

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 16.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	25 000 000	0	0	25 000 000
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	25 000 000	0	0	25 000 000
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	25 000 000	0	0	25 000 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	30 760	0	30 760
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 770	0	3 770
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	26 990	0	26 990
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 534	0	1 534
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	577	0	577
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	342	0	342
Daňové záväzky a dotácie	0	0	615	0	615
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	32 294	0	32 294

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddávky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	5 097	0	5 097
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 097	0	5 097
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	5 097	0	5 097

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	25 000 000	0

Záväzok vo výške 25 000 000 EUR je krytý zárukou materskej spoločnosti skupiny voči banke, ktorá zabezpečuje umiestnenie emisie dlhopisov.

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	170	9 170	170	0	9 170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	170	9 170	170	0	9 170
rezerva na účtovnú závierku	170	170	170	0	170
rezerva na štatutárny audit	0	9 000	0	0	9 000
Rezervy spolu	170	9 170	170	0	9 170

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 26.8.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
rezerva na účtovnú závierku	0	170	0	0	170
Rezervy spolu	0	170	0	0	170

4. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2022 I	1 000	25 000	100%	3,50%	8.12.2021

Spoločnosť emitovala prvú časť emisie dlhopisov HB REAVIS 2021 v decembri 2016.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	57 534	0
alikvotný úrokový výnos	57 534	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	57 534	0

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	522 528	0
Čistý obrat celkom	522 528	0

VÝNOSY

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2016	2015
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	522 528	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	522 528	0
úrok z pôžičky	47 500	0
poplatok za poskytnutie úveru *	475 000	0
bankové úroky	28	0

* táto suma bola následne započítaná s pôžičkou, ktorú Spoločnosť poskytla spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Ďalšie údaje o tejto transakcie sú zobrazené v prehľade peňažných tokov v časti X.

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	51 458	5 267
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	15 159	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 199	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	6 960	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	35 299	5 267
nájomné priestorov	300	300
náklady na IT	3 470	4 797
ekonomické služby	4 284	170
právne služby	26 986	0
ostatné	259	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	546 401	31
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	546 401	31
bankové poplatky	488 867	31
úroky z dlhopisov	57 534	0

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Osobné náklady, z toho:	1 976	0
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	1 500	0
Sociálne poistenie	326	0
Zdravotné poistenie	150	0
Sociálne zabezpečenie	0	0

5. Dane

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Suma odloženej daňovej pohľadávky 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	43	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 22% na 21% s účinnosťou od 1. januára 2017.

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-77 402			-5 464		
teoretická daň		-17 028	22%		-1 202	22%
Daňovo neuznané náklady	39 926	8 784		5 267	1 159	
Výnosy nepodliehajúce dani	-28	-6		0	0	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	-5 267	-1 159		0	0	
Spolu		-9 410	12%		-43	0,79%
Splatná daň z príjmov		485	1%		0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		485	1%		0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016, okrem skutočností, že Spoločnosť prostredníctvom manažérov emisie upísala ďalšiu časť dlhopisov v celkovom objeme 12 000 000 EUR. Takto získané prostriedky poskytla ako pôžičku do skupiny HB REAVIS.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	3 346	0
nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	250 000	
poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.à r.l.	47 500	0
poskytnutá pôžička	HB REAVIS Holding S.à r.l.	25 000 000	0
predaj služieb	HB REAVIS Holding S.à r.l.	475 000	0
	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	3 770	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	170	0
Poskytnutá pôžička - istina	HB REAVIS Holding S.à r.l.	25 000 000	0
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.à r.l.	47 500	0

1. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Názov položky	konatelia		dozorná rada		Spolu	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	1 500	0	1 500	0
Priznané odmeny súčasných členov	0	0	1 500	0	1 500	0
Plnenia vyplývajúce z dôchodkových programov pre bývalých členov	0	0	0	0	0	0
Výška poskytnutých záruk alebo iných zabezpečení, z toho:	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia, z toho:	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu predchádzajúceho účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Celková suma poskytnutých pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0
Celková suma splatených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0
Celková suma odpustených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0
Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	1 500	0	1 500	0

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k		Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k	
	1.1.2016					31.12.2016	
Základné imanie	5 000	0	0	0	0	5 000	
Zmena základného imania	0	0	0	0	0	0	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0	0	
Emisné ážio	0	0	0	0	0	0	
Ostatné kapitálové fondy	0	100 000	0	0	0	100 000	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0	0	
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0	0	
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0	0	
Ostatné fondy	0	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0	0	
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0	0	
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	-5 464	-5 464	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 464	-77 887	0	0	5 464	-77 887	
Vlastné imanie spolu	-464	22 113	0	0	0	21 649	

Položka vlastného imania	Stav k 26.8.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2015
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	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
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobía	0	-5 464	0	0	-5 464
Vlastné imanie spolu	5 000	-5 464	0	0	-464

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 obchodný podiel v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2015

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 5 464 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- Preúčtovaná na účet 429 – neuhradená strata minulých období

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2016

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2016 nasledovne:

- Preúčtovať na účet 429 – neuhradená strata minulých období

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami 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,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové 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.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2016	2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-77 402	-5 464
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	9 000	170
Úrokové náklady	57 534	0
Úrokové výnosy	-47 528	0
Bankové poplatky a finančné náklady	488 867	0
Finančné výnosy	-475 000	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-44 529	-5 294
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 685	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	26 718	5 097
Prevádzkové peňažné toky	-19 496	-197
Názov položky	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-19 496	-197
Prijaté úroky	28	0
Zaplatená daň z príjmov	-5	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-19 473	-197
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-24 525 000	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-24 525 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	100 000	5 000
Zaplatené finančné sprostredkovanie	-488 867	0
Príjmy / splátky z vydaných dlhopisov	25 000 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	24 611 133	5 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	66 660	4 803
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 803	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	71 463	4 803

PRÍLOHA 2

**AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA RUČITEĽA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2016 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA IFRS**

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2016**



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T: +352 494848 1, F: +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries as of 31 December 2016, and of their consolidated financial performance and their consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Other information

The Board of Managers is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report but does not include the consolidated financial statements and our audit report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report this fact. We have nothing to report in this regard.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with the applicable legal requirements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 7 April 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne'.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2016, konsolidovaného výkazu ziskov a strát a ostatných súhrnných ziskov, konsolidovaného výkazu zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaného výkazu peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré manažment považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa „*Commission de Surveillance du Secteur Financier*“. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora (*Réviseur d'entreprise agréé*), vrátane posúdenia rizika významných nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor (*Réviseur d'entreprise agréé*) berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účel vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na vyjadrenie nášho názoru ako audítora.

Názor

Podľa nášho názoru vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2016 a konsolidovaný výsledok ich hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Ďalšie informácie

Za ďalšie informácie zodpovedá Manažment. Ďalšie informácie obsahujú informácie, ktoré sú obsiahnuté v správach manažmentu, ale nie sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky a do tejto správy audítora.

Ďalšie informácie nie sú predmetom správy audítora k priloženej konsolidovanej účtovnej závierke a audítor v tomto smere nevyjadruje žiadnu formu záveru alebo uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s ďalšími informáciami a zvážiť, či sú ďalšie informácie významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo či sa naše poznatky získané pri audite alebo inak zdajú byť významne nesprávne. Ak v rámci procesu auditu dospejeme k záveru, že ďalšie informácie sú významne nesprávne alebo zavádzajúce, sme povinní o uvedenej skutočnosti informovať. V súvislosti s prípravou tejto správy audítora žiadna taká skutočnosť nenastala.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu je konzistentná s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola pripravená v súlade s príslušnými právnymi požiadavkami.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 7.apríla 2017

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2016 A ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti	5
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	20
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	21
5	Nové účtovné štandardy	211
6	Segmentálna analýza	233
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	30
8	Dlhodobý hmotný majetok	31
9	Investície do nehnuteľností	322
10	Spoločné podniky	33
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky	333
12	Ostatný dlhodobý majetok	333
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	34
14	Pohľadávky voči zákazníkom za vykonané zákazky	36
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	366
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
17	Základné imanie a emisné ážio	377
18	Úvery a pôžičky	38
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	39
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	40
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	40
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	41
23	Zamestnanecké požitky	41
24	Prevádzkové výnosy a náklady	41
25	Predaje dcérskych spoločností	42
26	Daň z príjmov	43
27	Kurzové zisky (+) / straty (-)	44
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká	44
29	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	45
30	Riadenie finančného rizika	45
31	Riadenie kapitálu	49
32	Odhad reálnej hodnoty	49
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	53
34	Konsolidované štruktúrované subjekty	54
35	Udalosti po súvahovom dni	54

v mil. EUR

	Pozn.	31. december 2016	31.december 2015
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	9,0	11,3
Dlhodobý nehmotný majetok		0,2	0,4
Pohľadávky a úvery	7, 11	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	26	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 288,1	1 509,3
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	221,8	430,9
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	67,5	48,4
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	14	221,3	-
Ostatný majetok		5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	308,0	97,8
		602,4	149,1
Obežné aktíva spolu		824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 112,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-
Emisné ážio	17	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	0	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1136,2	1099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 136,7	1 100,3
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	18	564,9	486,0
Odložený daňový záväzok	26	69,9	88,5
Ostatné záväzky	7, 19	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		639,6	586,3
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	18	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	19	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov		6,2	8,7
		222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		975,6	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 112,3	2 089,3

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 7. apríla 2017 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi jej predstavenstva. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

Priložené poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

v mil. EUR	Pozn.	2016	2015
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		46,1	44,6
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	-	1,1
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22, 25	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	114,9	37,2
Stavebné služby	14	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	7, 23	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty		(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia		(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk		235,3	302,5
Výnosové úroky	7	0,6	1,2
Nákladové úroky		(31,2)	(23,6)
Kurzový zisk (strata), netto	27	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	25	-	5,3
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		(18,0)	-
Ostatné finančné výnosy		-	2,2
Ostatné finančné náklady		(5,6)	(5,1)
Finančné náklady netto		(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
Splatná daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov – výnos / (náklad)		(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
Ostatný súhrnný zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2, 3	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	25, 27	13,9	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		-	3,8
Ostatný súhrnný zisk spolu		(22,3)	5,2
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		107,5	239,4
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		85,2	244,6
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		85,2	244,6

Priložené poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

v mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Podiel vlastníkov nekontrol-ných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 17)	Emisné ážio (Pozn. 17)	Nerozde-lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo-vých rozdielov	Oceňo-vacie rozdiely		
Stav k 1. januáru 2015		-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6 933,4
Zisk za účtovné obdobie		-	-	239,4	-	-	239,4	- 239,4
Ostatný súhrnný zisk / (strata)		-	-	-	1,4	3,8	5,2	- 5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	- 244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	25	-	-	-	-	-	-	(18,0) (18,0)
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	- (59,3)
Iné		-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	- (0,4)
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6 1 100,3
Zisk za účtovné obdobie		-	-	107,5	-	-	107,5	- 107,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)		-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	- (22,3)
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	- 85,2
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	- (48,7)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(0,1) (0,1)
Stav k 31. decembru 2016		-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5 1 136,7

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu	8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-	(5,3)
Výnosové úroky		(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky		31,2	23,6
Nerealizované kurzové zisky / (straty)	27	35,9	(4,9)
Nerealizované zisky / (straty) z finančných derivátov		6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		23,3	13,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(17,5)	(22,9)
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		3,1	15,8
Zvýšenie / (Zníženie) splatných daní		(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky		8,1	6,5
Zaplatené úroky		(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky		0,6	1,2
Dane z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie		(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(12,4)	(9,4)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(1,4)	(10,5)
Nákup investícií do nehnuteľností		(75,0)	(40,0)
Prijaté preddavky a predbežné platby		(1,0)	
Investície do spoločných podnikov		1,0	(21,6)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností		171,8	63,2
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	25	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	25	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	25	-	5,3
Viazané peňažné prostriedky		(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		197,7	(214,0)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(285,5)	(151,9)
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	25	-	(35,1)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		14,4	185,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		199,7	(37,5)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	16	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		313,2	131,5
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- viazané peňažné prostriedky	16	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	16	308,0	97,8

Priložené poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2016 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxembourg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V roku 2016 Skupina dokončila projekty Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark Hradec Králové (Česká republika), v roku 2015 projekty Metronom Business Center v Prahe (Česká republika), Business Centrum Postepu vo Varšave (Poľsko) a Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave (Slovensko). Ako súčasť svojich akvizícií v roku 2016 Skupina odkúpila projekt BEM Palace v Budapešti (Maďarsko) a projekt 61 Southwark Street (projekt Cooper & Southwark) v Londýne (Spojené Kráľovstvo), projekt Radlická v Prahe (Česká republika), ako aj ďalšie lokality v rámci rozšírenia projektu Twin City v Bratislave (Slovensko). Akvizície Skupiny v roku 2015 zahŕňali odkúpenie pozemkov Burakowska vo Varšave (Poľsko) a úspešné ukončenie odkúpenia pozemkov v časti Vaci v Budapešti (Maďarsko). S cieľom diverzifikácie na nové trhy Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farrington v Londýne (projekt 20 Farrington Street), ktorého cieľom je rekonštrukcia v centrálnej časti Londýna a rok predtým začala práce na inom projekte pre kancelárske účely v londýnskom City na ulici King William 33 (Projekt 33 Central). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte 33 Central, 20 Farringdon Street a Cooper & Southwark, všetky tri projekty sa realizujú v Londýne, Veľká Británia, West Station Business Center II a projekt Varso, oba projekty vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower v Bratislave (Slovensko) a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických parkov v Českej republike – Lovosice (projekt dokončený v roku 2010) a Mošnov (projekt čiastočne dokončený v roku 2011).

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. HB Reavis Real Estate SICAV - SIF ("Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions alebo S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska, a je zapísaná ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom (société d'investissement à capital variable) v súlade so zákonom z 13. februára 2007, v znení neskorších predpisov týkajúcich sa špecializovaných investičných fondov (zákon z roku 2007) a zákonom z 10. augusta 1915 (zákon z roku 1915) týkajúci sa obchodných spoločností. Okrem toho sa riadi osobitnými predpismi pre riadenie a správu majetku z júna 2012. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF"). V roku 2011 Skupina spustila činnosť svojho prvého podfonde HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podfonde predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalitu a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podfonde sa sústreďuje na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalitu a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

V rámci projektu Twin City plánuje Skupina prestavbu obstaranej autobusovej stanice v Bratislave, Slovenská republika.

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a hlavné miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue JeanMonnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Istanbule.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo – International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2016.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností (vrátane držaných na predaj), finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 32).

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), v ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj v prípade, že vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade Skupina posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov alebo práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly.

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	TRITRI House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
12	GBC C S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
13	Gdanski C SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
14	GBC D S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	Gdanski D SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	Tamino Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Tamino Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	Pamina Managment S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Pamina Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	Hetman Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	Hetman Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
22	Varso 1 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
23	Varso 1 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
24	Varso 2 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
25	Varso 2 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
26	Varso Tower Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
27	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
28	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
29	THIRTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
30	ONE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
31	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
32	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
33	P14 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
34	Postepu 14 SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
35	Tribazu S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
36	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
37	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
38	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
39	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
40	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
41	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
42	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
43	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
44	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
45	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
46	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
47	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
48	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
49	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
50	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
51	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
52	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
53	HB REAVIS Croatia, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
54	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
55	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
56	HB Reavis Hungary SzolgáltatóKft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	Váci Corner Offices Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
58	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	AGORA BudapestKft. (formerHB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
60	HB REAVIS Buda Project Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
61	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
62	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
63	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
65	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	AUPARK Piešťany SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
69	AUPARK Piešťany, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
70	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
73	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
74	UNI - CC a. s. (do 29.8.2015 ako UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
75	Apollo Business Center III, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
76	Apollo Business Center V, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
77	Logistické Centrum Rača a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
78	Logistické Centrum Svätý Jur a. s. (do 15.7.2015 ako Logistické Centrum Svätý Jurs.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
79	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
80	Logistické centrum Malý Šariš a. s. (do 8.9.2015 ako Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
81	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
82	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	INLOGIS I, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
84	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
93	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
94	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Twin City II s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
100	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 ako Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
104	HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
105	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
107	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
109	ALISTON Finance III s. r. o. (do 24.9.2015 ako ALISTON VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	ALISTON Finance IV s. r. o. (do 13.10.2016 ako ALISTON VII s.r.o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
111	ALISTON II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Apollo Business Center III a.s. (do 27.4.2016 ako HoldCo I a. s.) ³	EUR	Slovensko	100	100
113	Apollo Business Center V a. s. (do 26.4.2016 ako HoldCo II a.s.) ³	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
114	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
115	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
116	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
117	HB REAVIS Consulting k.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
118	HB REAVIS Development s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
119	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
120	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
121	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
122	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
123	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
124	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
125	AUPARK Karvinás.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
126	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
127	Riga Office East s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
128	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
129	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
130	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
132	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
133	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
134	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
139	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
140	Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
141	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
142	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
143	Real Estate Metronoms.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	Combar, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
145	Phibells.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
146	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
147	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
148	PARIDES Ostrava, a.s. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
149	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	Aupark Hradec KrálovéBidcos.r.o. (do 18.11.2016 ako ITAPE s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
151	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
152	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (do 31.7.2015 ako LUCASE s.r.o.)	EUR	Česká rep.	100	100
153	RECLUN s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	Radlická ATA s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
155	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100	100
156	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
157	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
158	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
159	Polcom Investment V Sp. z o. o. ⁵	PLN	Polsko	-	100
160	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	-
161	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
162	Polcom Investment VII Sp. z o. o. ⁵	PLN	Polsko	-	100
163	P14 Polcom Investment XXIII Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	-
164	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
165	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
166	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
167	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
168	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
169	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
170	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Polsko	100	100
171	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
172	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
173	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
176	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
177	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Polcom Investment XX Sp. z o.o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
181	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
182	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
183	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
184	IPOPEMA 110 FunduszInwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	PLN	Poľsko	100	100
185	HB Reavis JV SpółkaAkcyjna	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
193	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
194	Polcom Investment XXX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
195	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
196	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
197	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
198	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
199	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
200	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
201	Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
202	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
203	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
204	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
205	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
206	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
207	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
208	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
209	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
210	Jamestown Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
211	Jarrow Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
212	Jerome Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
213	Jesmond Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
214	Joppa Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
Spoločné podniky					
215	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
216	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
217	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
218	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (pôvodne Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila / nadobudla v roku 2016² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v roku 2016 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 25)³ Spoločnosti, ktoré boli v roku 2016 predmetom fúzií a následne premenované.⁴ Spoločnosť, ktorá sa stala súčasťou podštruktúry FIZ⁵ Spoločnosti, ktoré boli v priebehu roku 2016 zlikvidované⁶ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walese pod číslom 08493236 a 08917100 si uplatňujú výnimku z požiadaviek, ktoré ukladá Zákon o spoločnostiach z roku 2006 ("Zákon") týkajúci sa auditu ročnej účtovnej závierky v Časti 479A.

Spoločnosti pod por. č. 3 až 4 a 74, 90, 122 a 150 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosti pod por. č. 31 až 32 a 112 až 113 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond Global REIF) založenej v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielnikov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku *goodwill*, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšínových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje zníženie hodnoty prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceň sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

medzi kúpnu cenu a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie aktivít Spoločnosti a preto ich funkčnou menou je EUR. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky. Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja pre daný rok. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje pomernú časť sumy, pôvodne vykazanej ako položka dlhodobého hmotného majetku, jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny. Zariadenie, príslušenstvo a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny. Táto skupina majetku tiež obsahovala flotilu autobusov konsolidovaného podniku verejnej dopravy, až do doby predaja tejto dcérskej účtovnej jednotky v roku 2015.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka č. 2.7).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Viď Poznámku č.2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Okrem toho, až do predaja dcérskej spoločnosti zameranej na oblasť verejnej dopravy v roku 2015, nehmotný majetok zahŕňal aj licenciu na verejnú dopravu.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok (pokračovanie)

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k návrhu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, ak sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predajť,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období aktivované do majetku.

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančný majetok. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení podľa reálnej hodnoty plus, v prípade investícií neoceňovaných v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo podľa priraditeľných transakčných nákladov.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla prevažnú časť rizík a výhod vyplývajúcich z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. V priebehu roku 2015 mala Skupina okrem toho finančné investície držané pre účely obchodovania. Finančný majetok vykázaný v konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty, pokiaľ sa aktívum neúčtuje v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu, nakoľko reálna hodnota už odzrkadľuje riziko pochybenia protistranou. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach), že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľnú. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prísúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok uspokojený, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov). Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na používanie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevypovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe ďalšej platby alebo bez nej, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím súvahovej záväzkovej metódy v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)

účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykazanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľností.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožiteľné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovnanie zostatkov netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť. Ak je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykazuje v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany, napr. na základe poisťovnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 24.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určení členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy pre zisk a stratu v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa preklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 99,2 % investícií do nehnuteľností (31. december 2015: 99,6 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 32 poznámok.

Základné prijaté predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v týchto predpokladoch na celkové ocenenie sú nasledujúce:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 56,5 mil. EUR (2015: 57,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 8,50 %, resp. v priemere 6,18% (2015: 4,50 % až 8,70 %, resp. v priemere 6,44%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 55,6 mil. EUR, resp. o 60,3 mil. EUR vyššia (2015: o 65,8 mil. EUR nižšia, resp. o 71,1 mil. EUR vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že jeho daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

Forwardový (budúci) predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania zisku z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto bankou zmluvu o forwardovom predaji. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby projektu definovaného v kategórii A ako objekt pre administratívne účely v londýnskej časti City, a to najneskôr do 30. septembra 2017. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o forwardovom predaji stratila kontrolu nad spoločnosťou, v ktorej držbe je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastnícu nehnuteľnosť, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietať alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

majetku spoločnosťou TRITRI House S.à r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à r.l. spočívajú v prenajímaní a predaji nehnuteľnosti po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Kupujúci vopred uhradil preddavok vo výške 10% z dohodnutej ceny za predaj. Zvyšok ceny za predaj je splatný pri dokončení nehnuteľnosti a bude určený podľa výšky prevádzkovému kapitálu, výšky zádržného pri zaznamenaní chýb a pri zohľadnení stavu zadĺženosti, ktoré sa uplatnia pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo spoločnosti TRITRI House S.à r.l.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti zvažilo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, ktorá bola k 15. júlu 2016 vo fáze rozostavania a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupina zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. Celkové zmluvné výnosy, ktorých zaúčtovanie sa odhaduje v priebehu času do momentu ukončenia výstavby budovy sú na úrovni 85,1 mil. EUR.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas ročného účtovného obdobia začínajúceho 1. januára 2016:

- Investičné subjekty: Novela o uplatnení výnimky z konsolidácie, prijatá pre IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané 18. decembra 2014 a platné v rámci EÚ pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Účtovníctvo pri akvizíciách podielov na spoločných operáciách - Novely IFRS 11 (vydané 6. mája 2014 a platné v rámci EÚ pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Vysvetlenia k prijateľným metódam uplatňovaným pri odpisovaní a umorovaní - Novely IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. mája 2014 a platné v rámci EÚ pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Metóda ekvivalencie v samostatných finančných výkazoch - Novely IAS 27 (vydané 12. augusta 2014 a platné v rámci EÚ pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Poľnohospodárstvo: Plodiace rastliny - Novely IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. júna 2014 a platné v rámci EÚ pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).

Hore uvedené novelizácie nemali vplyv na Skupinu. Ostatné normy s účinnosťou od 1. januára 2016 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia ukončené 31. decembra 2016 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Subjekt očakáva, že opravné položky k znehodnoteniu majetku vo vzťahu k pohľadávkam sa zvýšia po prijatí IFRS 9, pretože norma zavádza nový model oceňovania strát zo znehodnotenia – model očakávaných strát z úverov (ECL). Uplatnením týchto nových pravidiel bude musieť Skupina zaúčtovať okamžitú stratu rovnajúcu sa hodnote straty očakávanej počas celej životnosti pri úvodnom ocenení svojich pohľadávok z obchodných vzťahov, ktoré nie sú po splatnosti a znehodnotené úverom. Nie je možné vykonať rozumný odhad tohto zvýšenia opravných položiek, nakoľko nie je možné spoľahlivo predpovedať, ktoré informácie s vyhliadkou do budúcnosti, vrátane makro-ekonomických predpovedí a pravdepodobných udalostí vyvoditeľných z alternatívnych makro-ekonomických prognóz, budú platiť 1. januára 2018, kedy bude možné zaznamenať dopad prijatej normy oproti úvodnému zostatku nerozdelených ziskov. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje aj ďalšie aspekty novo prijatej normy a ich dopad na konsolidovanú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv zo zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vratky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv zo zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosti plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkom. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Novela IAS 7 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná 29. januára 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelizovaný štandard IAS 7 bude vyžadovať zverejňovanie odsúhlasenia pohybov záväzkov z finančných činností. Skupina zavedie zverejnenie požadovaných údajov vo svojej účtovnej závierke za rok 2017. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, ak ich rozhodne aplikovať:

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).^{*} Európska únia tento štandard neschválila.
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce v deň alebo po dni určenom IASB).^{*} Schválenie zo strany EÚ bolo odsunuté do momentu, kedy IASB určí deň účinnosti novely.
- Vykazovanie odložených daňových pohľadávok pre nerealizované straty – Novela IAS 12^{*} (vydaná v januári 2016 a účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr).
- Novely IFRS 2, Platby podľa podielu^{*} (vydaná 20. júna 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Uplatnenie Finančných nástrojov IFRS 9 s Poistnými zmluvami IFRS 4 - novely IFRS 4^{*} (vydané 12. septembra 2016 a účinné, v závislosti od uplatneného prístupu, pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni subjektmi, ktoré sa rozhodnú pre možnosť dočasnej výnimky, alebo ak subjekt najprv uplatní IFRS 9 pre subjekty, ktoré sa rozhodli pre prístup prekrytím – „*overlay*“).
- Medziročné novelizácie IFRS pre cyklus 2014-2016^{*} (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 pre novely IFRS 12, a so začiatkom 1. januára 2018 pre novely IFRS 1 a IAS 28).
- IFRIC 22 – Transakcie v cudzej mene a preddavkové platby^{*} (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Prevody investícií do nehnuteľností - novely IAS 40^{*} (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).

^{*} Tieto nové štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú pre ne dostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť “používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		31,9	1,0	1,7	19,6	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	2,4	4,8	-	-	-	7,2
- priemyselné		6,0	-	-	2,0	0,2	-	-	8,2
	20	37,9	1,0	4,1	26,4	0,2	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(10,9)	(0,5)	(1,1)	(4,5)	-	-	-	(17,0)
- maloobchodné		-	-	(1,3)	(2,9)	-	-	-	(4,2)
- priemyselné		(1,4)	-	-	(0,7)	(0,2)	-	-	(2,3)
	21	(12,3)	(0,5)	(2,4)	(8,1)	(0,2)	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,6	0,5	1,7	18,3	-	-	-	46,1
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		38,7	15,3	82,2	0,7	-	-	-	136,9
- maloobchodné		-	16,9	15,6	6,9	-	-	-	39,4
- priemyselné		1,5	-	(0,2)	(2,0)	(1,1)	-	-	(1,8)
Medzisúčet	9	40,2	32,2	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		(0,1)	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,3)
Zisk (+) / strata (-) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		40,1	32,0	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,2
Nákladové úroky		(11,2)	(6,2)	(3,0)	(9,4)	-	-	(1,4)	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(1,4)	29,5	(10,5)	(1,2)	(1,7)	(0,9)	(63,0)	(49,2)
Výsledok segmentu		53,1	55,8	85,8	13,3	(2,8)	(0,9)	(64,4)	139,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31.decembru 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		264,1	136,9	401,0	220,1	-	-	-	1022,1
- maloobchodné		-	-	66,7	81,0	0,1	-	-	147,8
- priemyselné		-	-	1,5	-	33,2	-	-	34,7
- spoločné podniky		29,1	17,4	-	-	-	-	-	46,5
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	220,1	-	1,7	-	-	-	-	221,8
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	4,4	4,4
Zákaznícke pohľadávky za realizáciu zákaziek	14	-	221,3	-	-	-	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	308,0	105,7	413,7
Majetok spolu		513,3	375,6	470,9	301,1	33,3	308,0	110,1	2 112,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(155,2)	(132,9)	(36,7)	(235,1)	-	-	(5,0)	(564,9)
- krátkodobé	7, 18	(13,2)	(33,3)	(2,8)	(7,6)	-	-	(34,4)	(91,3)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(108,9)	-	(4,9)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Záväzky spolu		(277,3)	(166,2)	(44,4)	(242,7)	-	-	(245,0)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		236,0	209,4	426,5	58,4	33,3	308,0	(134,9)	1 136,7

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	-	53,9	21,1	-	-	-	-	75,0
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľnosti	9	28,6	138,8	10,7	1,3	-	-	-	179,4
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		-	42,6	-	-	-	-	-	42,6
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	22,9	-	-	-	-	-	22,9
Investície spolu		28,6	258,2	31,8	1,3	-	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Ma- ďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	35,5	10,9	21,9	0,6	0,7	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady	21	(13,1)	(3,1)	(7,0)	(0,3)	-	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,4	7,8	14,9	0,3	0,7	-	-	46,1
Zisk z precenenia	9	30,5	44,5	107,8	1,6	(9,9)	-	-	174,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,3)
Nákladové úroky		(9,0)	(4,7)	(9,9)	(1,4)	-	(6,2)	-	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(12,2)	(6,4)	6,1	(1,7)	28,5	(22,3)	(41,2)	(49,2)
Zisk pred zdanením		31,6	41,2	118,7	(1,2)	19,3	(28,5)	(41,2)	139,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	336,5	156,7	71,9	-	-	-	-	565,1
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	189,8	40,3	244,3	49,1	116,0	-	-	639,5
Investície do spoločných podnikov	10	2,3	-	44,2	-	-	-	-	46,5
Ostatný dlhodobý majetok		9,9	2,5	15,7	0,3	3,1	5,5	-	37,0
Dlhodobý majetok spolu		538,5	199,5	376,1	49,4	119,1	5,5	-	1 288,1
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	35,6	186,2	-	-	-	-	221,8
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		538,5	235,1	562,3	49,4	119,1	5,5	-	1 509,9
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	80,1	12,8	58,6	0,5	11,8	144,2	-	308,0
Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky		-	-	-	-	221,3	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	73,1	73,1
Majetok spolu		618,6	247,9	620,9	49,9	352,2	149,7	73,1	2 112,3
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(361,0)	(137,1)	(59,8)	(7,0)	-	-	-	(564,9)
- krátkodobé		(43,4)	(5,2)	(40,3)	(2,4)	-	-	-	(91,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		-	(22,1)	(91,7)	-	-	-	-	(113,8)
Odlžnosť daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Závazky spolu		(404,4)	(164,4)	(191,8)	(9,4)	-	-	(205,6)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		214,2	83,5	429,1	40,5	352,2	149,7	(132,5)	1 136,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	2,5	3,7	3,0	11,9	53,9	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	55,5	44,0	25,0	5,6	49,3	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	42,6	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	22,9	-	-	22,9
Investície spolu		58,0	47,7	70,6	17,5	126,1	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)
Predaj spolu		(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	20	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(12,8)	(0,9)	(1,0)	(2,1)	-	-	-	(16,8)
- maloobchodné		(1,6)	-	(0,5)	(1,2)	-	-	-	(3,3)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(1,0)	(0,1)	-	-	(2,8)
	21	(16,1)	(0,9)	(1,5)	(4,3)	(0,1)	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,8	(0,4)	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	(3,0)	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		(8,7)	-	(3,1)	1,0	1,9	-	-	(8,9)
Medzisúččet	9	19,2	199,7	44,2	(1,8)	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	12,5	-	-	(0,3)	-	-	12,4
Zisk (+) / strata (-) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		19,4	212,2	44,2	(1,8)	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky		(8,0)	(4,1)	(3,8)	(6,9)	(0,4)	-	(0,4)	(23,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(8,5)	(7,4)	(13,7)	(2,3)	(0,5)	0,8	22,5	(9,1)
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- spoločné podniky		4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	15	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(201,4)	(79,4)	(77,6)	(127,2)	(0,4)	-	-	(486,0)
- krátkodobé	7, 18	(7,2)	(1,3)	(1,0)	(2,7)	-	-	(45,0)	(57,2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(239,8)	-	-	-	-	-	-	(239,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(88,5)	(88,5)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(117,5)	(117,5)
Záväzky spolu		(448,4)	(80,7)	(78,6)	(129,9)	(0,4)	-	(251,0)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	(124,3)	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa inv estícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(211,7)	-	(1,1)	-	(1,1)	-	-	(213,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)
Predaj spolu		(211,7)	-	(1,1)	-	(1,5)	-	-	(214,3)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	21	(15,6)	(2,0)	(4,6)	(0,7)	-	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	6,2	7,8	0,9	-	-	-	44,6
Zisk z precenenia	9	23,1	9,5	123,7	19,8	87,1	-	-	263,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	-	12,4	-	-	-	-
Nákladové úroky		(8,9)	(2,2)	(7,0)	(1,0)	-	(4,5)	-	(23,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		4,1	(6,8)	(3,1)	(2,0)	(4,0)	(1,5)	4,2	(9,1)
Zisk pred zdanením		48,0	6,7	133,8	17,7	83,1	(6,0)	4,2	287,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu		541,2	221,0	435,3	29,7	278,1	4,0	-	1 509,3
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(302,9)	(61,5)	(112,0)	(9,2)	-	(0,4)	-	(486,0)
- krátkodobé		(52,0)	(3,4)	(1,7)	(0,1)	-	-	-	(57,2)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		(41,2)	(4,3)	(191,4)	(17,4)	-	-	-	(254,3)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(191,5)	(191,5)
Závazky spolu		(396,1)	(69,2)	(305,1)	(26,7)	-	(0,4)	(191,5)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	(140,2)	1,100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	2,0	-	20,8	9,6	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	58,0	26,9	69,0	6,2	33,8	-	-	193,9
Investície spolu		60,0	26,9	89,8	15,8	33,8	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)
Predaj spolu		(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 13 senior manažérov (2015: 14). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2016, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2016 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,4	0,6	38,3	43,3
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,7	0,5	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(2,1)	(12,7)	(15,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31.decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	3,1	-	-	3,1
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,0	54,7	58,7
Výnosy z prenájmu	1,6	-	-	1,6
Náklady spojené s prenájomom	(0,6)	-	-	(0,6)
Ostatné služby	(1,6)	(1,2)	-	(2,8)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	0,1	0,1	0,2

K 31. decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4.2	1.6	15.1	20.9
Finančný majetok	-	0.6	-	0.6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	0.6	-	2.6	3.2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	3.7	3.7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1.1)	(1.0)	(17.4)	(19.5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0.8)	-	-	(0.8)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	(1,2)	(1,1)	-	(2,3)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,8)	-	(2,8)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2016 čiastku vo výške 1,2 mil. EUR (2015: 1,8 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2016 výšku 0,7 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR).

K 31. decembru 2016 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2016 a 2015, sú popísané v bode 17.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 25.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrá- tane preddav- kov (CIP)	Spolu
1. január 2015					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9.9	9.9
Zhodnotenie vlastných nehnuteľností pred prevodom do investičného majetku (IM)	3.8	-	-	-	3.8
Presun do IM - vlastné kancelárie	(4.4)	-	-	-	(4.4)
Presun do IM – iné	(8.2)	-	-	-	(8.2)
Presun z IM – vlastné kancelárie	8.1	-	-	-	8.1
Presuny	-	1.3	8.4	(9.7)	-
Úbytky	(0.3)	-	(23.0)	-	(23.3)
Rozsah odpisov	(1.1)	(0.7)	(2.4)	-	(4.2)
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	(7,3)	(4,2)	(24,9)	-	(36,4)
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
Rok ukončený 31. decembra 2016					
Prírastky	-	-	-	1,7	1,7
Presuny	0,7	0,4	0,8	(1,9)	-
Úbytky	(2,3)	-	(0,3)	-	(2,6)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(0,7)	-	(1,4)
Konečná zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
31. december 2016					
Obstarávacia cena	12,9	6,8	27,1	-	46,8
Oprávky a opravné položky	(7,4)	(4,8)	(25,6)	-	(37,8)
Zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2016 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom). K 31. decembru 2016 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 4,3 mil. EUR (k 31. decembru 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2016		2015	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1.januáru	853,4	570,3	634,3	725,0
Akvízie investícií do nehnuteľností	224,5	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	30,0	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	(297,0)	297,0	(231,4)	231,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	8,2	4,4
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	(4,7)	(3,4)
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 15)	(1,7)	(202,3)	(1,3)	(391,2)
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 10)	(216,6)	-	-	-
Predaje	(5,7)	(165,3)	(1,1)	(45,1)
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu				
- nehnuteľností dokončené počas roka	37,1	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu				
- ostatné nehnuteľnosti	91,6	45,8	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(46,1)	(10,4)	7,2	1,9
Reálna hodnota k 31.decembru	639,5	565,1	853,4	570,3

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2016 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 10,6 mil. EUR (2015: 12,2 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2016: 99,2 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2015: 99,6%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

K 31. decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 852,1 mil. EUR (31. december 2015: 925,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Získané ocenenia		1 428,3	1 857,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(4,6)	(8,1)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		1,0	(10,1)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8,0)	(9,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(212,1)	(406,5)
Reálna hodnota k 31. decembru		1 204,6	1 423,7

10 Spoločné podniky

V roku 2015 predala Skupina svoj 50% majetkový podiel v spoločnosti Hotel Šachtička, a.s. Spoločnosť Hotel Šachtička, a.s. je 100% vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá vlastní hotel nachádzajúci sa na Slovensku.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71%.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

v mil. EUR	2016		2015	
	Projekty West Station 1-2	Projekty West Station 1-2	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky
Výnosy	0,4	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	(0,1)	(0,3)	17,5	(0,2)
Krátkodobý majetok	18,3	0,5	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	128,1	8,6	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	(42,3)	(0,3)	(11,0)	(2,9)
Dlhodobé záväzky	(42,1)	(4,2)	(9,5)	(4,2)
Čisté aktíva príjemcu investície	62,0	4,6	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	(17,8)	(2,3)	-17,7	(2,6)
Investícia do spoločného podniku	44,2	2,3	45,9	2,5

Spoločný podnik West Station má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2016	31. december 2015
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	9,5	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	2,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	-	2,6
Úvery tretím stranám		0,6	0,7
Pohľadávky a úvery spolu		12,3	13,5

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 9,5 mil. EUR (31.december 2015: 9,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – viď Pozn. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.
- (b) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 2,2 mil. EUR (31. december 2015: 1,2 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0% do 10,78 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 0 EUR (31. december 2015: 2,6 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

v mil. EUR	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	4,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	6,5	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,1	5,1

12 Ostatný dlhodobý majetok (pokračovanie)

- (a) K 31. decembru 2016 sa suma 3,3 mil. EUR týka predaja projektu 33 Central v Londýne, VB a suma 0,2 mil. EUR zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v roku 2015. K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR týka zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v priebehu roku 2015.
- (b) Pozri Poznámku 7, Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		9,8	7,4
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		38,3	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		1,1	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		2,4	1,5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	4,4	4,2
Znížené o opravnú položku k pohládkam z obchodného styku		(1,7)	(2,3)
Finančný majetok spolu		54,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		4,6	12,0
Preddavky		8,0	7,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		67,5	48,4

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0% do 10,78 % (2015: 4,0% - 10,78%).

Pohyb opravnej položky k pohládkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Opravná položka k 1. januáru	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohládkov	(0,6)	0,6
Opravná položka k 31. decembru	1,7	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,5	1,1
- vkladmi nájomcov	0,8	1,0
Spolu	2,3	2,1

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohládky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohládky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek z 31.decembru 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,9	7,9	7,7	1,4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,4	7,6	6,5	0,7

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2016:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a nezhodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,3	-	-	-	2,3
Nezabezpečené pohľadávky	37,0	1,1	0,6	6,8	45,5
Do splatnosti a nezhodnotené spolu	39,3	1,1	0,6	6,8	47,8
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	6,1	-	-	-	6,1
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	8,8	-	-	-	8,8
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Spolu	46,4	1,1	0,6	6,8	54,9

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a nezhodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a nezhodnotené spolu	20,9	3,0	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,5	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	(2,3)	-	-	-	(2,3)
Spolu	24,4	3,0	0,5	1,5	29,4

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystá-hovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2016 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 3,8 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2015: 10,0 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Pozri Poznámku 3. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby Nehnuteľnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za realizované zákazky výstavby.

Pohľadávka vo vzťahu k zákazníkom za realizovanú zákazku zahŕňa hore uvedený projekt, ako aj výstavbu projektu West Station vo Varšave (Poľsko) pre spoločný podnik Skupiny (Poznámka 10). Informácie o projektoch vo výstavbe na konci jednotlivých vykazovacích období uvádza táto tabuľka:

<i>V mil. EUR</i>	2016	2015
Prevod z investícií do nehnuteľností do vykázaných zákaziek výstavby	216,6	-
Náklady vzniknuté v súvislosti s výstavbou	89,5	25,3
Plus: účtované zisky	48,1	6,4
Mínus: priebežná fakturácia*	(132,9)	(31,7)
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkom za zákazky	221,3	-

* Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za počiatočnú reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR. Pozri Poznámku 25.

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2016	31.december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	1,0
Investície do nehnuteľností	204,0	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,1	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	8,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	0,2	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8,4	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	221,8	430,9

K 31.decembru 2016 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (HYPARKOS, s.r.o., Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k and GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Račaa.s., Logistické Centrum SvätýJurs.r.o., Logistické centrum MalýŠariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k and Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31.decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Odložený daňový záväzok	15,6	5,5
Úvery a pôžičky	90,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7,9	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj– spolu	113,8	254,3

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

K 31.decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 204,0 mil. EUR (31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0 mil. EUR (31. december 2014: 1,0 mil EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,1 mil. EUR (31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dlhodobý majetok klasifikovaný k 31. decembru 2015 ako držaný na predaj bol odpredaný počas roka 2016 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	307,7	94,1
Krátkodobé bankové vklady	0,3	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	308,0	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je v rozsahu od 0% do 10,65% (2015: 0,71%) a v priemere 5,21 % (2015: 0,71%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 11,31 dní (2015: 2,2 dňa).

K 31. decembru 2016 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 3,2 mil. EUR (2015: 1,9 mil. EUR).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016		31. december 2015	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>				
- Banky s ratingom 1	130,3	0,1	30,9	-
- Banky s ratingom 2	151,6	0,2	31,5	3,7
- Banky bez ratingu	25,4	-	31,4	-
Spolu	307,3	0,3	93,8	3,7

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2016 a 2015 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2015	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31.december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
31.december 2016	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

17 Základné imanie a emisné ážio (pokračovanie)

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	2016	2015
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1.januára	0,3	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)	48,7	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka*	(49,0)	(59,0)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31.decembra	-	0,3
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	3 896,4	4 744,0

* Zo sumy rozdelenej v roku 2016 sa 16,0 mil. EUR vzťahovalo na *spin-off* podniku prevádzkujúceho verejnú dopravu z roku 2015 a 12,3 mil. EUR akcionárske vyrovnanie následne po nešťastnom úmrtí jedného zo zakladateľov Skupiny. Zo sumy rozdelenej v roku 2015 sa 25,0 mil. EUR vzťahovalo na vyrovnanie v súvislosti so *spin-off* z roku 2015, kedy sa rozdelila rodinná firma Twin Capital s. r. o. (Poznámka 25).

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé			
Bankové úvery		338,6	337,4
Ostatné zadĺženie	(a)	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	(b)	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		564,9	486,0
Krátkodobé			
Bankové úvery		58,1	55,4
Vydané dlhopisy	(b)	33,2	1,8
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		91,3	57,2
Úvery a pôžičky spolu		656,2	543,2

(a) Vklady tretích strán do Fondu (Pozn.1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95%. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75% podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25% p.a., (v) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1,25 bil., vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p.a.; (vi) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100,0 mil. PLN vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,40% p.a. a (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25,0 mil. EUR vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, úročené sadzbou 3,50% p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR (2015: všetky boli denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru v Českej republike vo výške 6,6 mil. EUR, ktorý bol denominovaný v CZK).

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

v mil. EUR	Účtovná hodnota k 31.decembru		Reálna hodnota k 31.decembru	
	2016	2015	2016	2015
Bankové úvery	338,6	337,4	342,6	342,7
Ostatné zadĺženie	63,7	46,7	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	162,6	101,9	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	564,9	486,0	568,9	491,3

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 32. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	31,0	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	11,3	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	42,3	238,2

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 406,5 mil. EUR (2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60 % do 75 % (2015: 60 % až 75 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2015: od 1,10 do 1,30). Počas roka 2016 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2016 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 14,0 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2016 (2015: 1,0 mil. EUR).

19 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé		
Záväzky z finančného lízingu (a)	-	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	4,8	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	4,8	11,8
Krátkodobé		
Záväzky z obchodného styku	16,6	8,0
Záväzky z výstavby investícií do nehnuteľností	21,3	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	10,6	7,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn.30)	6,5	0,9
Ostatné záväzky	3,9	5,2
Záväzky voči spoločným podnikom	12,6	17,4
Krátkodobé záväzky spolu	71,5	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	8,8	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	2,6	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	0,4	0,2
Preddavky na DPH	34,0	-
Preddavky na nájom a iné preddavky	7,4	1,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	124,7	82,5

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Závazky súvisiace s DPH sa týkajú predaja majetkov v Poľsku v decembri 2016 a boli uspokojené v januári 2017.

(a) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Splatnosť viac než 5 rokov	-	5,7
Spolu	-	5,7

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	54,1	47,2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	7,2	8,7
Výnosy z prenájmu – priemysel	8,3	11,6
Výnosy spolu	69,6	67,5

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Najneskôr do 1 roka	29,9	43,1
1 – 5 rokov	103,9	113,8
Viac než 5 rokov	52,2	83,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	186,0	240,3

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2016 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,1 mil. EUR (2015: 0,1 mil. EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,4	0,5
Opravy a údržba	1,3	1,5
Náklady na sieťové služby	7,7	8,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	12,1	10,3
Daň z nehnuteľností	1,9	1,8
Iné náklady	0,1	-
Spolu	23,5	22,9

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	13,4

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 25).

23 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Platy a mzdy	16,4	23,4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,9	1,1
Zamestnanecké požitky spolu	17,3	24,5

Skupina mala 533 zamestnancov v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť (s plným pracovným úväzkom) (2015: 477 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Služby	25,3	17,6
Náklady na energie	0,1	0,3
Spotreba materiálu	0,9	1,3
Ostatné dane a poplatky	0,8	0,7
Náklady na predaj zásob	2,4	1,0
Náklady na predané pohonné hmoty	-	0,4
Poplatky za audit	1,0	0,6
Ostatné	0,6	3,0
Prevádzkové náklady spolu	31,1	24,9

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Predaj služieb	3,9	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	0,4
Predaj zásob	1,4	0,6
Iné prevádzkové výnosy	1,1	1,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja	-	0,2
(a)		
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	6,4	4,0

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	-	7,2
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	(3,4)
- Zamestnanecké požitky	-	(2,6)
- Odpisy a amortizácia	-	(1,0)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	0,2

25 Predaje dcérskych spoločností

Skupina mala k 31. decembru 2015 desať (10) nehnuteľností klasifikovaných ako držané na predaj. Z nich sedem (7) odpredala prevodom akcií projektových dcérskych spoločností na kupujúcich a tri (3) boli predané priamym predajom nehnuteľností (asset deals). Pozri Poznámku 15. Hodnota transakcie priameho predaja nehnuteľností, ktorá nie je zahrnutá v tabuľke nižšie predstavuje 302,2 mil. EUR.

Okrem hore uvedeného Skupina predala 100% akcií v Riga Office East s.r.o., AUPARK Piešťany SC, s. r. o., AUPARK Piešťany, spol. sr.o. a Twin City II a. s. v priebehu roku 2016. Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne, UK. Pozri Poznámku 14.

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach: 100% podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 15), a okrem toho aj 100% podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	2016		2015		
	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		Predaj dcérskych spoločností spolu
			BUS TRANS-PORT s.r.o.	Twin Capital s. r. o.	
V mil. EUR					
Investície do nehnuteľností – použ.	497,0	212,8	-	-	212,8
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	-	80,4	80,4
Dlhodobý hmotný majetok	3,3	-	23,0	-	23,0
Nehmotný majetok	-	-	0,7	-	0,7
Zásoby	-	-	3,4	-	3,4
Odložená daňová povinnosť	(36,7)*	(11,5)	(1,7)	-	(13,2)
Úvery a pôžičky	(128,5)	(160,5)	(18,2)	-	(178,7)
Splatné pôžičky od tretích strán	-	-	-	(50,4)	(50,4)
Splatné pôžičky od spriaznených s.	-	-	35,1	-	35,1
Kapitál na vyplatenie vlastníkom	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	11,8	4,5	3,1	-	7,6
Ostatný prevádzkový kapitál	(3,1)	(1,3)	(3,1)	(0,1)	(4,5)
Mínus nekontrolný podiel	-	-	(18,4)	-	(18,4)
Čistá hodnota majetku	343,8	44,0	23,9	19,9	87,8
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	16,9	3,5	10,1	-	13,6
Prepočet cudzej meny rozdiely prevedené z iných súhrnných príjmov pri strate kontroly	10,0	-	-	-	-
Výnosy z predaja alebo straty kontroly nad dcérskymi spoločnosťami	370,7	47,5	34,0	19,9	101,4
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(11,8)	(4,5)	(3,1)	-	(7,6)
Mínus preddavok na predaj dcérskej spoločnosti vybraný v predošlom roku	-	(32,5)	-	-	(32,5)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	(1,7)	(0,5)	-	-	(0,5)
Výber pohľadávok z predošlých období za predaj dcérskych spol.	0,3	-	-	-	-
Plus záväzok súvisiaci s predajom dcérskej spoločnosti	1,1	1,3	-	-	1,3
Úhrada záväzku súvisiaceho s predajom dcérskej spoločnosti	(1,3)	-	-	-	-
Vyplatené pohľadávky s podielom na hosp. výsledku („earn-out“)	-	1,1	-	-	1,1
Splatné pohľadávky od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 14)	(216,6)	-	-	-	-
Preddavková platba na TRITRI House S.à r.l. (Pozn. 14)	31,1	-	-	-	-
Peňažný výnos z predaja	171,8	12,4	30,9	19,9	63,2

* Odložená daňová povinnosť vo výške 20,7 mil. EUR sa vzťahuje na TRITRI House S.à r.l. Transakcia bola štruktúrovaná spôsobom bez zdanenia, čoho výsledkom bol zisk zo straty kontroly dcérskej spoločnosti dňa 15. júla 2016. Pozri Poznámky 3 a 14.

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútro skupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s.r.o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútro skupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

v mil. EUR	2015
Počiatočný stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	(72,0)
Konečný stav	-

V priebehu roku 2015 bola pôžička predĺžená v každom nasledujúcom štvrťroku pri úrokovej sadzbe 2,0% p. a.

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

v mil. EUR	2016	2015
Splatná daň	0,9	(0,1)
Odložená daň	(33,3)	(48,0)
Náklady na daň z príjmov za rok	(32,4)	(48,1)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

v mil. EUR	2016	2015
Zisk pred zdanením	139,9	287,5
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,43 % (2015: 20,59 %)	(28,6)	(59,2)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	7,5	12,7
- Trvalé daňovo neuznané položky	(10,5)	(0,5)
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	(2,9)	(1,3)
Dopad zmien v sadzbách dane z príjmu s účinnosťou od 1.januára 2017	1,8	-
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,3	0,2
Daň z príjmov výnos / (náklad) za rok	(32,4)	(48,1)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,43 % (2015: 20,59 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku na úrovni 22 % (2015: 22 %), v Českej republike, Poľsku a Maďarsku na úrovni 19 % (2015: 19%) a vo Veľkej Británii (2015: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. V roku 2016 Parlament Slovenskej republiky uzákonil zníženie sadzby dane na úrovni 21 % a Parlament v Maďarskej republike zníženie daňovú sadzbu na úrovni 9%, obe s účinnosťou od roku 2017.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

V mil. EUR	1.január 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Predaj dcérskyc h spoločno stí	Prevod do majetku určeného na predaj	31.decem ber 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj	Rozdiel z kurzovéh o prepočtu	31.decem ber 2016
Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľnýc h) dočasných rozdielov										
Investície do nehnuteľností	(38,2)	(48,0)	(6,5)	5,5	(87,2)	(30,5)	36,7	15,6	(2,7)	(68,1)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	(1,1)	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Daňové straty z minulých období	10,1	(3,1)	-	(1,2)	5,8	(2,8)	-	(0,2)	-	2,8
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	2,0	0,1	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Iné	(0,7)	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
Odložená daňová povinnosť netto	(31,5)	(48,0)	(6,4)	4,3	(81,6)	(33,3)	36,7	15,4	(2,7)	(65,5)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok v prevažnej výške sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

27 Kurzové zisky (+) / straty (-)

v mil. EUR	2016	2015
Bankové úvery – nerealizované	(8,0)	(2,2)
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície – nerealizované	(27,5)	7,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,4)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,4)	0,1
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri splatení kapitálu	(3,9)	-
Kurzové zisky (+) / straty (-)	(41,2)	(5,0)

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2016 výšku 160,7 mil. EUR (2015: 82,1 mil. EUR). Táto suma bude v plnom rozsahu financovaná z externých úverov (úverové nástroje presahujúce 200,0 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Zamestnanecké pôžitky	-	(4,6)
Náklady na pohonné hmoty	-	(2,2)
Odpisy a amortizácia	-	(1,7)
Ostatné prevádzkové výnosy	-	0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-	(3,7)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	10,1
Nákladové úroky	-	(0,4)
Daň z príjmov	-	(0,4)
Zisk (+) alebo strata (-)	-	11,4
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i>		
Precenenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	-	3,1
Celkový súhrnný zisk	-	14,5

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 25 s platnosťou ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, tržové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nespĺní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31.decembru 2016 takéto:

	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe	Brutto čiastka započítaná v súvahe	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku
<i>v mil. EUR</i>	a)	b)	c) = a) - b)	Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	c) - d) - e)
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,3	-	2,3	1,5	0,8	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,8	-	0,8	0,8	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2015 takéto:

	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe					
	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe	Brutto čiastka započítaná v súvahe	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe	Finančné nástroje	Prijatá peňažná zábezpeka	Netto čiastka vystavená riziku
v mil. EUR	a)	b)	c) = a) - b)	d)	e)	c) - d) - e)
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 33 bankách (2015: 30), ale 60 % (2015: 52 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2016 uložených v 9 hlavných bankách (2015: 7). Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 16.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší približne o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR nižšie (2015: o 30,4 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR vyššie (2015: o 30,4 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31.december 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	368,1	12,3	380,4
Monetárne finančné záväzky spolu	(501,4)	(226,3)	(727,7)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31.decembru 2016	(133,3)	(214,0)	(347,3)
31.december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	(458,7)	(154,3)	(613,0)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	(329,0)	(140,8)	(469,8)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: o 0,9 mil. EUR vyšší) vyšší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo približne o 1,3 mil. EUR (2015: 0,7 mil. EUR) nižšie.

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR) nižší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 1,6 mil. EUR (2015: 0,7 mil. EUR) nižšie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 18). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 31.decembru 2016 malo zhruba 60% (31.december 2015: 24%) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Okrem toho, väčšina úverových zmlúv zahŕňa zabudované zabezpečovacie povinnosti pre subjekty v Skupine, ktoré by sa mohli spustiť pri konverzii úveru (zo stavebného na investičný) alebo pri dosiahnutí určitých (dojednaných) hraničných hodnôt.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedgingovej politiky v oblasti úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1 rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrtrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

Riziko volatility cien akcií. Počas roka 2015 obchodovala Skupina s finančnými nástrojmi, aby získala dodatočnú hodnotu zo svojich voľných peňažných zdrojov. Obchody realizovala dcérska spoločnosť Twin Capital, s.r.o., ktorá bola koncom roka predaná spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou (viď Pozn. 25). Ku koncu roka preto Skupina nie je vystavená významnému riziku volatility cien akcií.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2016 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31.decembru 2016 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	91,3	20,2	391,8	152,9	656,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	16,2	13,5	32,1	4,5	66,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	65,0	-	-	-	65,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	6,5	-	-	-	6,5
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	179,0	33,7	423,9	157,4	794,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2017 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 318,4 mil. EUR (2015: 214,4 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 136,2	1 099,7
<i>Upravené o:</i>			
Plus – Záväzky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 26	84,4	88,8
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	(1,3)
Čistá hodnota majetku (upravená)		1 220,6	1 187,2

Skupina tiež riadi koeficient čistého dlhu. Tento koeficient je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 18 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2016 bolo stratégiou Skupiny udržať koeficient čistého dlhu pod hranicou 35 % (2015: v rozmedzí do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento koeficient za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2016 i ku koncu roka 2015. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31.december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	366,4	620,9
Aktíva spolu	2 112,3	2 089,3
Koeficient čistého dlhu	17,4%	29,7%

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvodených z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t. j. odvodené od cien) (úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31.decembru 2016 (Pozn. 9)	-	-	1 429,1	1 429,1
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávací cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12. 2016	Rozpätie 31.12. 2015
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	222,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	134,0 – 194,0	134,0 – 192,0
				Diskontná sadzba p.a.	7,7 % - 10,0 %	7,7 % - 9,25 %
				Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	7,2 % - 8,5 %	7,15 % - 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	117,5	39	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	180-187	180
				Miera kapitalizácie	6,5 %-8,0%	6,65%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	-	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	241,0
				Diskontná sadzba p.a.	-	8,25 %
				Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	-	7,75 %
Logistika	Diskontované peňažné toky	-	65,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	47,0 – 55,0
				Diskontná sadzba p.a.	-	8,4 % – 9,25 %
				Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	-	7,9 % – 8,5 %
Spolu		340,0	359,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	76,9	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	167,0	167,0 - 187,0
				Miera kapitalizácie	6,55 %	6,75 %
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	81,1		Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	222,0 %	-
				Diskontná sadzba p.a.	6,11%	-
				Miera kapitalizácie	6,3%	-
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	32,3	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	49,0	49,0 - 55,0
				Miera kapitalizácie	8,5 %	8,5 % - 8,75 %
Spolu		190,3	161,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
<u>Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)</u>						
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	257,5	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	196,0 – 237,0 5,9 % - 7,2 %	185,0 – 227,0 5,96 % - 7,0 %
Spolu		257,5	429,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	163,0 7,1 %
Spolu		-	46,0			
Spolu za segment		787,8	996,1			
Realizácia a príprava výstavby						
Slovensko						
Administratívne priestory, Administratívne / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	107,2	125,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	197,8 6,5 % - 7,25 %	311,5 7,0 % - 7,25 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	46,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	148,0 5,5%	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	73,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	178,0 6,65 % - 6,75 %
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	2,6	Cena v EUR za m ²	-	3,9
Administratívne priestory	Cena obstarania	2,5	-	-	-	-
Spolu		156,6	201,5			
Česká republika						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	11,7	7,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	49,7 6,7% - 7,25 %	31,3 7,25 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	14,8	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	221,6 6,0 %	149,0 8,35 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	12,2	45,2	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	24,4 7,0 %	39,2 6,75% - 7,0%
	Obstarávací cena	-	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	1,5 8,5 %
Spolu		38,7	66,0			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	241,0	150,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	235,1 5,75% - 6,5 %	132,7 6,0 %

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie), Poľsko (pokračovanie)						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	23,8	Cena v EUR za m ²	-	1190,5
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	71,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	237,0
				Miera kapitalizácie	-	6,0%
Administratívne priestory	Obstarávací cena	3,6	2,5	-	-	-
Spolu		244,6	247,7			
Veľká Británia						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	116,0	277,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	70,8	118,7
				Miera kapitalizácie	4,5% - 4,75%	4,25% - 4,5%
Spolu		116,0	277,0			
MAĎARSKO						
	Porovnávací metóda	8,2	29,5	Cena v EUR za m ²	211,0	997,0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	40,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady	136,4	-
				Miera kapitalizácie	6,63%	
Spolu		49,1	29,5			
Spolu za segment		605,0	821,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	36,3	39,7	Cena v EUR za m ²	-	4,3 - 26,1
Maloobchod	Obstarávací cena	0,1	-	-	-	-
Spolu za segment		36,4	39,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií, napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri veľkom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 78 % p.a. (2015: 1,87 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úroveň 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úroveň 3) je uvedený v Pozn. 18. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finanční majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50 % hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 20 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., obe založené v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., všetky tri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 211,0 mil. PLN, 101,6 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

35 Udalosti po súvahovom dni

V marci 2017 dokončila Skupina predaj svojho podielu v projektovej spoločnosti vlastniacej pozemok v Mošnove, Česká republika. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnosti predstavovala 1,1 mil. EUR.

V marci 2017 vydala Skupina nezabezpečené dlhopisy denominované v EUR v celkovej výške 12,0 mil. EUR.

Počas prvých 3 mesiacov roka 2017 čerpala Skupina 51,0 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31.decembru 2016 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 55,6 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 50,0 mil. EUR na financovanie vývojových realitných aktivít Skupiny alebo na refinancovanie existujúceho dlhu Spoločnosti.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

EMITENT

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Karadžičova 12
821 08 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.à r.l.

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo

VEDÚCI MANAŽÉRI

Československá obchodná banka, a.s.

Michalská 18
815 63 Bratislava
Slovenská republika

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNI PORADCOVIA

Právny poradca Vedúcich manažérov:

White & Case s.r.o.

Hlavné námestie 5
811 01 Bratislava
Slovenská republika

Právny poradca Emitenta:

Allen & Overy Bratislava, s.r.o.

Eurovea Central 1, Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTORI

Auditor Emitenta:

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

Karadžičova 2
815 32 Bratislava
Slovenská republika

Auditor Ručiteľa:

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443
L-1014 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo