

| B | H | P |

BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNÁ A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2012

| B | H | P |

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| 1. Príhovor predsedu predstavenstva | 4 |
| 2. Profil Best Hotel Properties a.s. | 7 |
| 3. Predstavenie portfólia | 10 |
| <i>Hotel Baltschug Kempinski Moscow</i> | 11 |
| <i>Hotel Kadashevskaya</i> | 13 |
| <i>Kempinski Hotel River Park Bratislava</i> | 15 |
| <i>Crowne Plaza Bratislava</i> | 17 |
| <i>Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese</i> | 19 |
| <i>Buddha-Bar Praha</i> | 21 |
| <i>ZION SPA</i> | 23 |
| 4. Analýza trhov a trendy vývoja hotelového odvetvia | 24 |
| 5. Rizikové faktory a manažment rizík | 28 |
| 6. Správa predstavenstva - súhrn výsledkov finančného roka | 32 |
| 7. Výhľad a priority pre rok 2013 | 44 |
| 8. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia | 47 |
| 9. Doplnujúce informácie | 56 |
| Prílohy | 63 |



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

Vážení akcionári,

rok 2012 bol pre BHP plný výziev. Jednak kvôli pretrvávajúcej ekonomickej neistote v Eurozóne, no aj z pohľadu manažérskych rozhodnutí, ktoré sme prijali, aby sme zabezpečili čo najlepší základ pre rast hodnoty investície akcionárov v budúcnosti.

Aj napriek nepriaznivým ekonomickým podmienkam a prebiehajúcej rekonštrukcii vlajkovej lode v kolekcii našich hotelov – Baltshug Kempinski, sa nám podarilo dosiahnuť nárast prevádzkových výnosov Skupiny o takmer 5%. Za daných podmienok to vnímame ako dôkaz správnosti smerovania našej snahy o zlepšovanie výkonnosti portfólia a jeho konsolidáciu.

Väčšina hotelov BHP je relatívne nových. Sme radi, že najmä najnovšie z nich – Kempinski Hotel River Park v Bratislave a Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese – zaznamenali významné nárasty hlavných ukazovateľov prevádzkovej výkonnosti. Priemerná výška tržieb za izbu, (takzvané „RevPAR“ - najdôležitejší ukazovateľ v hotelovom odvetví) vzrástla medziročne o 19% v prípade bratislavského hotela a o takmer 24% v prípade hotela vo Vysokých Tatrách.

Ako som už spomenul, vlajková loď našej kolekcie hotelov, moskovský Baltshug Kempinski, prechádza komplexnou renováciou v predpokladanej hodnote 30 miliónov EUR. Vlni sme úspešne ukončili prvú fázu – lobby hotela vrátane recepcie a Concierge, Kafe Kranzler, Baltshug Grill a Lobby Bar. Kongresové priestory sme zväčšili o 25%. Aj napriek zatvoreniu spomenutých reštauračných prevádzok a kongresových priestorov počas rekonštrukcie sme prevádzku hotela dokázali riadiť tak, že renovácia nespôsobila výrazný pokles výnosov. Jednorazové náklady súvisiace s renováciou sa v tomto roku samozrejme prejavili na nižšej tvorbe zisku.

Náš druhý moskovský hotel, Kadashevskaya, má za sebou ďalší rekordný rok. Aj preto, že tento boutique hotel nie je manažovaný niektorou z hotelových sietí, ale prevádzkuje ho samotné BHP, sme pyšní, že už tri roky po sebe systematicky rastie. A to tak pokiaľ ide o výnosy, ako aj ziskovosť. Podľa celosvetovo uznávaného portálu Tripadvisor navyše patrí medzi najobľúbenejšie hotely v Moskve. Pre nás je to dôkazom správnosti zvolenej stratégie a potvrdením kvality služieb, ktoré pod vlastnou značkou BHP poskytujeme.

Hotel Crowne Plaza v Bratislave, ktorý vlastne položil základ vzniku hotelového holdingu, v poslednom období so čtou bojuje na saturovanom bratislavskom trhu štvorhviezdičkových hotelov. Úroveň služieb a centrálnou polohou priamo oproti prezidentskému palácu je dlhodobo lídrom bratislavského hotelového trhu v obsadenosti. Napriek tomu sa nám v ňom zatiaľ nepodarilo zastaviť prepad tržieb z ubytovania, ktorý odráža konkurenčný boj o zákazníka v tomto segmente.

Pri celkovom pohľade na hospodárenie BHP v uplynulom roku považujem za najvýznamnejšie, že napriek neľahkému obdobiu, ktorému čelí nielen hotelový biznis, celková hodnota majetku BHP medziročne vzrástla o viac ako 24 miliónov EUR.

Výkyvy na trhoch v poslednom období a snaha mať čo najreálnejší pohľad na hodnotu majetku nás totiž v uplynulom roku priviedli k rozhodnutiu preceniť majetok BHP na trhovú hodnotu tak, aby zodpovedal novej realite v súčasných podmienkach. Pri precenení sme vychádzali z ohodnotenia renomovanou poradenskou spoločnosťou HVS.

Pod spomenutý nárast majetku BHP sa podpísalo predovšetkým nové ohodnotenie hotela Baltschug Kempinski v Moskve, ktorého ocenenie, vďaka prebiehajúcej renovácii a s ňou spojeným očakávaným rastom výnosov a prevádzkovej ziskovosti, výrazne vzrástlo. Na druhej strane, aj napriek tomu, že na Slovensku je BHP lídrom v oblasti hotelových služieb a všetky tri hotely patriace do portfólia skupiny sú v prvej štvorke najlepších hotelov v krajine, ich ocenenie bolo limitované celkovo slabým slovenským hotelovým trhom, ktorý je jedným z najslabších v Európe. Preto ich ocenenie bolo výrazne nižšie ako hodnota, ktorá sa stanovila pri zaradení hotelov do portfólia BHP.

Kým zvýšenie hodnoty hotela Baltschug Kempinski v Moskve sa prejavilo významným nárastom vlastného imania bez vplyvu na hospodársky výsledok, zníženie ohodnotenia slovenských hotelov sa prejavilo ako účtovná strata. Napriek pozitívnym finančným tokom z prevádzkovej aj investičnej činnosti preto v dôsledku tejto účtovnej operácie nebude môcť tento rok predstavenstvo predložiť valnému zhromaždeniu návrh na vyplatenie dividend.

Napriek jednorázovo negatívnemu vplyvu tejto operácie na zisk Skupiny za rok 2012, precenenie aktív na reálnu trhovú hodnotu považujeme za správne. Okrem toho, že sme získali trhový a pravdivý pohľad na hodnotu portfólia BHP, precenenie bude mať priaznivý vplyv na vývoj ziskovosti portfólia z dlhodobého hľadiska a zároveň predstavuje priestor na budúce zhodnotenie aktív za predpokladu očakávaného pozitívneho vývoja rastu slovenského hotelového trhu. Práve dlhodobé zvyšovanie hodnoty investície je to, čo BHP chce svojím akcionárom dlhodobo ponúknuť.

Aj preto intenzívne pracujeme na nových akvizíciách, ktoré by sme už čoskoro radi zrealizovali na niektorom z trhov, ktoré sme zadefinovali ako kľúčové pre náš ďalší rast. Veľa úsilia taktiež vynakladáme do snahy maximalizovať prevádzkovú ziskovosť našich hotelov a mňa teší, že aj v roku 2013 opäť vidíme v tomto smere pozitívne trendy, a to najmä čo sa týka našich nových slovenských hotelov.

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

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY SKUPINY

| HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY SKUPINY | | | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2011 | 31.12.2012 | Medziročná |
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V EUR | | | |
| Počet izieb | 818 | 818 | 0,0% |
| Obsadenosť % | 51,1% | 55,5% | 8,7% |
| Priemerná denná cena za izbu | 155 | 148 | -4,7% |
| RevPAR | 79 | 82 | 3,5% |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 43 658 | 45 717 | 4,7% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 12 003 | 10 648 | -11,3% |
| EBITDA | 10 728 | 9 403 | -12,4% |
| EBITDA % | 25% | 21% | -16,3% |
| EBITDA upravená* | 4 982 | 6 141 | 23,2% |
| EBITDA % upravená | 11% | 13% | 17,7% |
| Čistý zisk** | 7 454 | -44 736 | -700,2% |
| Zisk na akciu (v EUR) | 0,213 | -1,274 | -836,2% |

* EBITDA upravená – prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace s prevádzkovou činnosťou hotelov. Pre viac informácií viď str. 49.

** Individuálna čistá strata BHP, materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2012 dosiahla výšku 7,1 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS), konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti.



2. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

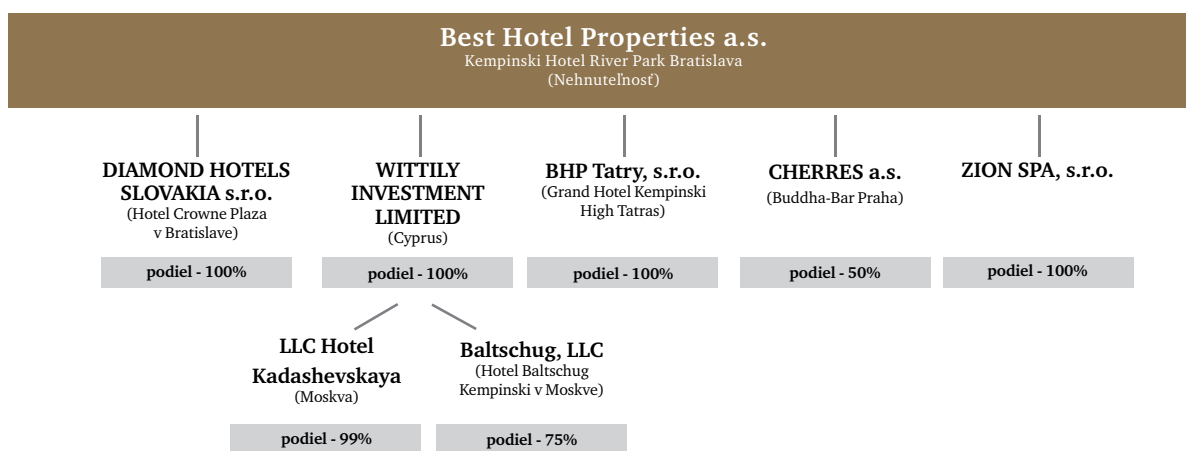
Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť je kótovaná na Burze cenných papierov v Bratislave.

BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi (Kempinski, InterContinental Hotels Group), ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Jeden z hotelov (Kadashevskaya v Moskve) si Spoločnosť prevádzkuje sama. Portfólio hotelov dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50% podiel v reštaurácii patriacej do svetoznámej siete Buddha-Bar.

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

Primárnym ekonomickým zámerom BHP je, na pôde tejto platformy jedinečných hotelových aktív, ponúknuť investorom zaujímavú investičnú príležitosť, ktorá má za cieľ svojim akcionárom zabezpečiť zhodnotenie vloženého kapitálu a možnosť čerpať benefity v rámci členstva v Akcionárskom klube BHP.

Postupnou akvizíciou jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných troch rokov rozvinula do nasledujúcej podoby (stav k 31.12.2012):



| Hotely BHP | | Rekonštrukcia / Otvorenie | V portfóliu BHP od | Podiel BHP | Operátor | Počet izieb |
|------------|--|---------------------------|--------------------|------------|-----------|-------------|
| Rusko | Baltschug Kempinski v Moskve | 1992 | 12/2009 | 75% | Kempinski | 230 |
| | Kadashevskaya v Moskve* | 2009 | 8/2010 | 99% | BHP | 35 |
| Slovensko | Crowne Plaza v Bratislave | 2005 | 4/2010 | 100% | IHG** | 224 |
| | Kempinski Hotel River Park v Bratislave | 2010 | 12/2010 | 100% | Kempinski | 231 |
| | Grand Hotel Kempinski High Tatras | 2009 | 2/2011 | 100% | Kempinski | 98 |

* Skupina má hotel v nájme

**IHG – InterContinental Hotels Group

STRATÉGIA

Cielom Skupiny je v horizonte najbližších rokov akvizícia ďalších hotelov v regióne strednej a východnej Európy, a taktiež rozvíjanie vlastnej manažérskej štruktúry, vrátane manažovania aspoň jedného ďalšieho hotela mimo portfólia BHP.

Dlhodobým cieľom BHP je postupne získavať do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované špičkovými hotelovými operátormi, ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb a vybudovanie vlastnej manažérskej siete hotelov, postavenej na know-how a referenciách manažmentu BHP.

PREDSTAVENIE MANAŽMENTU

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

- ★ *Dlhoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii generálneho manažéra hotela Forum a neskôr Crowne Plaza Bratislava a iných významných manažérskych pozícií v slovenských hoteloch*
- ★ *Viac ako 15 rokov skúseností na manažérskych pozíciách vo viacerých slovenských a medzinárodných spoločnostiach (Procter & Gamble, Benckiser), vrátane investičných fondov (VÚB Kupón)*

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

- ★ *Mnohoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii vrcholového manažéra viacerých slovenských hotelov (vrátane Skaritz Hotel & Residence, MaMaison Hotels and Apartments a hotela Danube)*
- ★ *Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltschug Kempinski*

Michal Zuber, finančný riaditeľ, (na obr. vpravo)

- ★ *Viac ako 10 rokov skúseností z medzinárodnej finančno-poradenskej spoločnosti KPMG Slovensko na viacerých pozíciách vrátane finančného auditu a poradenských služieb v oblasti fúzií a akvizícií*
- ★ *Člen ACCA (Chartered Certified Accountant) medzinárodnej organizácie v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva*







Hotel Baltshug
Kempinski

MOSCOW

3. PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Operátor | Kempinski |
| Počet izieb | 230 |
| Konferenčné priestory | 1 400 m ² |
| Súčasťou portfólia BHP od | 12/2009 |

Historicky najprestížnejší hotel v Moskve s dlhoročnou tradíciou, v súčasnosti jeden z troch najluxusnejších hotelov v meste, je situovaný v absolútnom centre Moskvy, len 5 minút chôdze od Kremľa. Táto jedinečná historická budova a zároveň ikona ruského hotelierstva, postavená v roku 1898, v spojitosti s neopakovateľnou atmosférou ponúka okrem luxusného ubytovania aj 8 špičkových konferenčných sál, výnimočnú gastronómiu a exkluzívne spa s vnútorným bazénom.

Po ukončení rekonštrukcie v celkovej hodnote 30 miliónov eur s 230 izbami vrátane jedinečných apartmánov s výhľadom na Kremel', luxusnými kongresovými priestormi, výnimočným európskym konceptom SPA s rozlohou približne 1 400 m² a luxusným skybarom s impozantným výhľadom na Kremel' sa stane moskovským skvostom.

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






Kadashevskaya
HOTEL

Hotel Kadashevskaya Moskva

| | |
|---------------------------|--------|
| Operátor | BHP |
| Počet izieb | 35 |
| Konferenčné priestory | N/A |
| Súčasťou portfólia BHP od | 8/2010 |

Hotel Kadashevskaya je unikátnym boutique hotelom v centre Moskvy. Z moderne zariadených izieb poskytuje výhľad na fontány na kanáli rieky Moskva a Kreml. Je vhodným miestom na obchodné rokovania ako aj na romantické víkendy.

Špeciálna pozornosť bola venovaná navrhnutiu 35 izieb a apartmánov tak, aby zabezpečovali hotelovým hosťom všetok komfort očakávaný od 4* hotela – bezplatný prístup na internet, LCD TV a zdarma kávu a čaj. Moderné izby v hnedastých farbách sú dekorované švédskymi textíliami.

V priestoroch hotela sa nachádza vychýrená luxusná talianska reštaurácia Mamma Giovanna pod vedením šéfkuchára Massima Attanasia.

Poloha: V centre Moskvy na kanáli rieky Moskva. Len 10 minút chôdze od Červeného námestia, 5 minút chôdze od Štátnej Treťjakovskej galérie, 35 km od letiska Šeremetovo, 50 km od letiska Domodedovo a 20 km od letiska Vnukovo.





Kempinski Hotel
River Park

BRATISLAVA

Kempinski Hotel River Park Bratislava

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Operátor | Kempinski |
| Počet izieb | 231 |
| Konferenčné priestory | 1 200 m ² |
| Súčasťou portfólia BHP od | 12/2010 |

Najluxusnejší 5* hotel v Bratislave, v novom, modernom centre mesta so špičkovou polohou priamo pri rieke Dunaj, bol otvorený v júni 2010. Hotel ponúka 231 luxusných izieb vrátane apartmánov, špičkové konferenčné priestory a luxusné ZION SPA umiestnené na najvyššom poschodí na rozlohe 1500 m² s jedinečným výhľadom na rieku Dunaj a lužné lesy.

Vďaka už spomenutým atribútom sa Kempinski Hotel River Park stal od roku 2010 vyhľadávaným miestom známych osobností svetového formátu. V kombinácii s najvyššou úrovňou služieb je hotel jedinečnou voľbou pre najnáročnejších návštevníkov hlavného mesta Slovenskej republiky. V roku 2013 sa hotel už po tretíkrát stal hosťiteľom bezpečnostného fóra GLOBSEC, ktorého sa zúčastnili významní štátni predstavitelia viacerých európskych krajín a NATO.

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





CROWNE PLAZA[®]
BRATISLAVA

Crowne Plaza Bratislava

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Operátor | IHG |
| Počet izieb | 224 |
| Konferenčné priestory | 1 200 m ² |
| Súčasťou portfólia BHP od | 4/2010 |

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

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





Grand Hotel
Kempinski

HIGH TATRAS SLOVAKIA

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Operátor | Kempinski |
| Počet izieb | 98 |
| Konferenčné priestory | 325 m ² |
| Súčasťou portfólia BHP od | 2/2011 |

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

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

Hotel ponúka ubytovanie v priestraných izbách a apartmánoch s výhľadom na Štrbské pleso, tatranské štíty a okolitú prírodu Tatranského národného parku. V máji 2012 hotel dôstojne hostil samit trojice prezidentov Vyšehradskej skupiny V4.

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





佛
buddha-bar

Buddha-Bar Praha

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

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






ZION SPA
MEET YOURSELF

ZION SPA

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

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



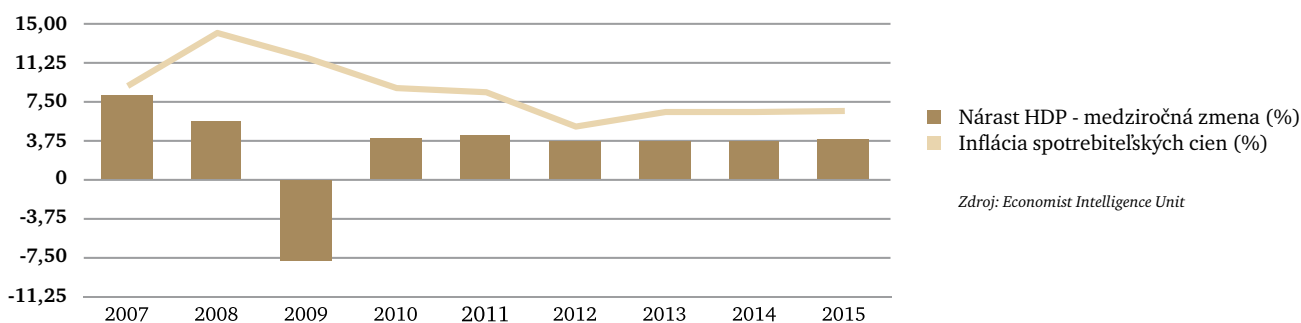
4. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA HOTELOVÉHO ODVETVIA

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu na ruskom a slovenskom trhu. V Ruskej federácii je jej pôsobnosť zastúpená dvomi hotelmi v Moskve; na Slovensku má dva hotely v Bratislave a jeden vo Vysokých Tatrách.

Ruská federácia

Rast hrubého domáceho produktu (HDP) Ruskej federácie na úrovni 3,7%¹ bol v roku 2012 ovplyvnený najmä zvýšením výdavkov domácností a domácim dopytom. Hoci významne zaostával za robustným rastom z rokov 2007 a 2008, ktorý bol v predkrízovom období ovplyvnený vysokými cenami ropy a plynu, v Európe bol stále jedným z najvyšších. Aj podľa predpovedí Medzinárodného menového fondu (IMF) je projektovaný rast HDP na úrovni 4% v najbližších rokoch jedným z najvyšších v Európe, a to aj vďaka tomu, že v posledných rokoch ruská ekonomika demonštruje schopnosť odolávať vysokej volatilité finančných a komoditných trhov.

Vybrané makroekonomické ukazovatele - Ruská federácia - skutočnosť a predpoklad



Moskva

Hlavné mesto Ruskej federácie, Moskva, v ktorej má Skupina dva zo svojich hotelov, je industriálnym centrom a vstupnou bránou Ruska. V posledných rokoch systematicky prirahuje obrovské objemy zahraničných investícií do segmentu maloobchodu, veľkoobchodu, ale aj stavebníctva a developmentu nehnuteľností. Mesto je tiež centrom ruského bankovníctva, poisťovníctva a ostatných finančných odvetví.

Rast Moskvy ako obchodno – finančného centra sa prejavuje okrem iného aj na počte a veľkosti dostupných kancelárskych priestorov. Celkovo sa odhaduje, že v priebehu roku 2012 pribudlo v Moskve viac ako 700 000 m² kancelárskych priestorov, čo je o 13% viac ako v roku 2011².

Municipalita tiež systematicky pracuje na zvýšení dôležitosti Moskvy ako destinácie pre usporiadanie kongresov a veľtrhov európskej a svetovej dôležitosti. Podľa analýzy AMR International sa očakáva v najbližších rokoch nárast počtu usporiadaných kongresov o 6 – 7%³.

Slovenská republika

V posledných rokoch Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európe, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Export, ktorý je naviazaný najmä na nemeckú ekonomiku, tvorí až 80% HDP. Výdavky spotrebiteľov však najmä kvôli rastúcej inflácii (v roku 2012 na úrovni 3,6%⁴) a pretrvávajúcej vysokej nezamestnanosti miernym tempom klesali, a to najmä v prvej polovici roka⁵.

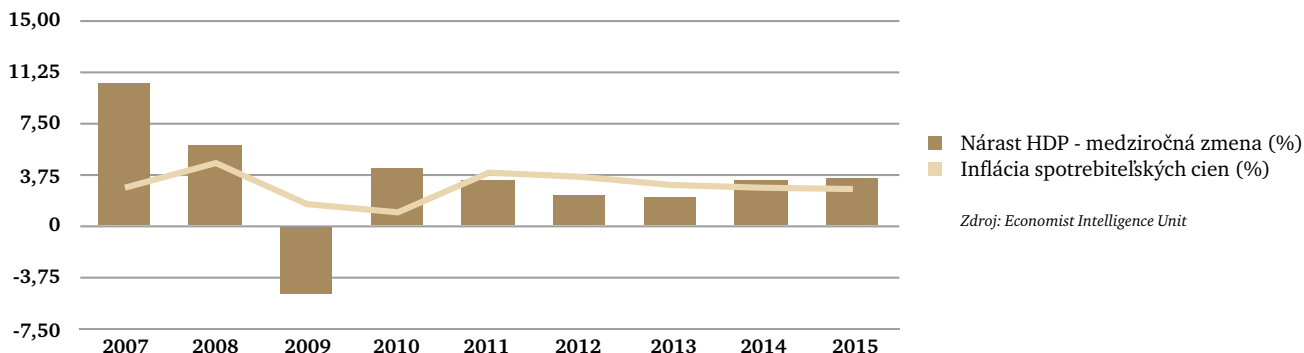
^{1,4} Economist Intelligence Unit

² CBRE

³ HVS

⁵ Trading Economics

Vybrané makroekonomické ukazovatele - Slovenská republika - skutočnosť a predpoklad



Bratislava

Hlavné mesto Slovenska, Bratislava, kde má BHP dva zo svojich hotelov, generuje asi štvrtinu národného HDP napriek tomu, že je to najmenší z ôsmich regiónov v krajine. Viac ako 60% zahraničných investícií smeruje práve do hlavného mesta a okolia, vďaka čomu sa Bratislava v posledných rokoch mala možnosť rozvíjať v mnohých oblastiach. Veľa celosvetových spoločností si vybralo Bratislavu ako vhodné miesto pre svoje aktivity vďaka polohe v centre Európy a nižším nákladom na prevádzku napríklad v porovnaní s Viedňou alebo inými veľkými mestami v regióne. Medzi najväčších zamestnávateľov v Bratislave patria spoločnosti ako Volkswagen, IBM, Dell, Siemens, Henkel, Kraft Foods, Orange a T-Mobile.

Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v roku 2012 opäť rástol, zotavujúc sa z významných ekonomických turbulencií počas rokov 2008 a 2009. Pozitívny trend rastu svetovej ekonomiky sa odrazil na rekordnom počte medzinárodných príchodov (international tourist arrivals)⁶, ktorý dosiahol v roku 2012 historické maximum vo výške 1,035 miliardy cestujúcich (medziročná zmena 4%). Najvyšší nárast (7%) pritom zaznamenal región Ázie a Tichomorja. Európa napriek negatívnej ekonomickej klíme rástla v priemere o 3,3%. V regióne strednej a východnej Európy sa medzinárodná návštevnosť medziročne zvýšila najviac v Európe, a to až o 8%. Najväčšie nárasty (9,5% a 9,1%) boli pritom zaznamenané v prvom a druhom kvartáli⁷.

Hotelový trh v regióne

Napriek vyššiemu počtu cestujúcich celkovo v Európe obsadenosť hotelov medziročne ostala nezmenená. Výraznejšie rástla len v regióne východnej Európy, a to približne o 2,8%⁸. Slovensko pritom patrilo medzi trhy s najvyšším nárastom obsadenosti v Európe, keď dosiahlo medziročný rast vo výške 10,8%⁹.

Hoci obsadenosť v Európe sa výrazne nezmenila, hotelový trh zaznamenal mierny nárast priemerných cien za izbu, a to vo výške 2,5% v Európe, s najvyšším nárastom (cca 9%) vo východnej Európe¹⁰. Na Slovensku priemerné ceny naopak výrazne klesli, a to až o 11,4%¹¹, čo bolo hlavne dôsledkom vplyvu minuloročných MS v ľadovom hokeji, ktoré v roku 2011 významne ovplyvnili ceny za hotelové ubytovanie na Slovensku kvôli veľkému dopytu najmä v mesiacoch apríl a máj.

Konkrétne Bratislava zaznamenala v roku 2012 druhý najvýznamnejší nárast obsadenosti v Európe. Medziročne sa obsadenosť hotelov v slovenskom hlavnom meste v priemere zvýšila o 10,4% na 51,4%¹².

^{6,7} World Tourism Organisation (UNWTO)
^{8,9,10,11} European Travel Commission, Feb. 2013
¹² STR Global, Jan. 2013

Ruský trh zaznamenal medziročný nárast obsadenosti vo výške 5,2%. Priemerné ceny na tomto trhu v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 2,8%¹³. Konkrétne Moskva v 2012 zaznamenala tri po sebe nasledujúce roky mierny nárast v hodnotách priemerných tržieb za izbu (RevPAR), aj keď absolútne hodnoty sú stále výrazne pod úrovňou roku 2007, kedy trh zažíval historické maximum¹⁴.

Napriek pretrvávajúcej dlhovej kríze a druhej vlne recesie sa očakáva mierne pozitívny vývoj v segmente turistického ruchu na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí. Manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

Pokračujúci rast ekonomiky

Rast hrubého domáceho produktu (HDP) na Slovensku a v Ruskej federácii má aj v roku 2013 pozitívny výhľad mierneho rastu. V Ruskej federácii, kde je do veľkej miery naviazaný na rast ceny ropy, je očakávaný na úrovni okolo 3,7%; v Slovenskej republike by sa mal pohybovať na úrovni 2,3%¹⁵. Ďalší rast (na úrovni okolo 3,5% – 4,6%) je predikovaný pre oba trhy aj v rokoch 2014 – 2016¹⁶.

Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest

Vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa celosvetovo zvyšuje počet medzinárodných cestujúcich. Podľa UNWTO by mal počet medzinárodných príjazdov v roku 2013 opäť medziročne narásť o 3% – 4%. Z dlhodobého hľadiska je rastový trend podporený odhadom priemerného medziročného rastu o 3,8% až do roku 2030¹⁷.

Cyklickosť hotelového odvetvia

Hotelové odvetvie sa v závislosti od miery ponuky a dopytu na trhu správa cyklicky. S narastajúcim dopytom sa zvyšujú na trhu ceny ubytovania, čo zvyšuje záujem investorov o daný trh. Po rozšírení ponuky vďaka novým investíciám sa trh saturuje, konkurencia sa zvyšuje a ceny klesajú. Dopad cyklickosti hotelového odvetvia na výkonnosť hotelov na trhu sa bez ohľadu na vplyv ekonomickej krízy z roku 2009 prejavil v Bratislave po zvýšení ponuky na trhu 4-hviezdičkových hotelov. V roku 2012 sa Bratislava nachádzala v rámci cyklu hotelového trhu v štádiu, keď pád ukazovateľa výkonnosti hotelov po preklopení do spomalenia poklesu naberá rastový trend, čo potvrdzuje aj rast obsadenosti v roku 2012 a v prvých mesiacoch 2013. V Moskve ukazovateľ priemerných tržieb na izbu (RevPAR) po dramatickom prepade v roku 2008 zaznamenáva postupný rast viac rokov za sebou a je predpoklad, že v najbližších rokoch bude jeho hodnota taktiež ďalej rásť, pričom podľa niektorých zdrojov bude jedným z najrýchlejšie rastúcich trhov v Európe¹⁸.

Demografické zmeny

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

Pokračujúci trend rastu podielu korporátnej klientely na turistickom ruchu

Napriek tomu, že v roku 2012 tvoril podiel medzinárodných ciest len necelých 20, očakáva sa, že tento podiel bude ďalej stúpať¹⁹, keďže po obmedzení výdavkov na cestovanie ako dôsledok ekonomickej krízy 2008 – 2009 korporátni klienti opäť vo výraznejšej miere cestujú na medzinárodné konferencie, mítingy, výstavy a korporáciami sponzorované zahraničné cesty. Keďže klientela BHP je podľa počtu prenocovaní až zo 67% tvorená práve korporátnymi cestujúcimi, tento trend môže mať významný vplyv na ďalší vývoj obsadenosti portfólia.

¹³ European Travel Commission, Feb. 2013

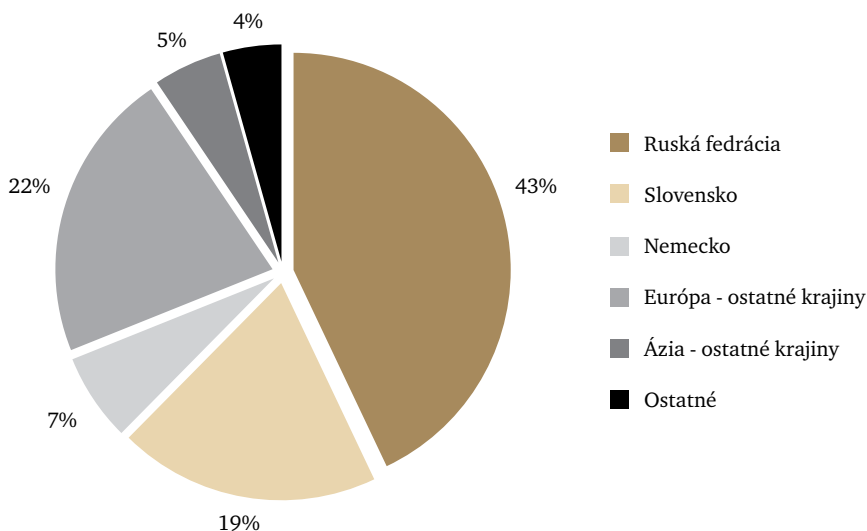
¹⁴ HVS Russia, the CIS, and Georgia 2012 Hotel Valuation Index

^{15, 16} Economist Intelligence Unit

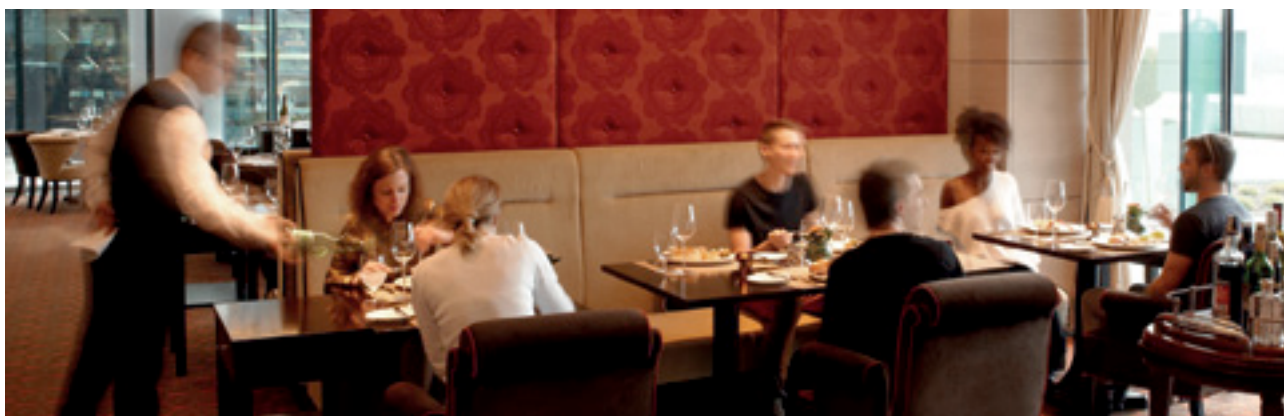
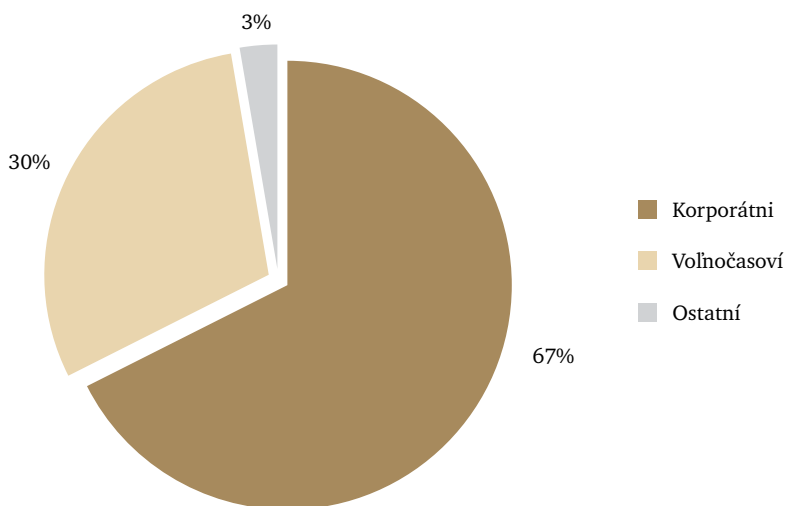
^{17, 19} UNWTO World Tourism Barometer

¹⁸ PricewaterhouseCoopers - PwC Hotel Forecast

Tržby BHP podľa geografickej lokácie zákazníka



Počet prenocovaní podľa typu klientov (r. 2012)



5. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK

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

Trhové riziká

Riziká súvisiace s politickým a ekonomickým vývojom trhov

Skupina je vystavená inherentnému riziku celosvetového a regionálneho politického a ekonomického vývoja, vrátane recesie, inflácie, menových výkyvov, a iných, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vývoj výnosov. Ekonomická recesia znižuje ochotu a schopnosť cestovať či už v prípade turistických alebo korporátnych klientov, a má teda vplyv na vývoj obsadenosti, priemerných cien za ubytovanie a iných služieb, ktoré hotely ponúkajú. Skupina je z tohto pohľadu najviac vystavená rizikám týkajúcich sa trhov Európskej Únie a Ruskej federácie.

Riziká typu „force majeure“

Priemerné ceny za ubytovanie a obsadenosť hotelov môžu byť ovplyvnené udalosťami s potenciálnym negatívnym dopadom na domácu alebo zahraničnú turistiku. Medzi takéto udalosti, ktoré predstavujú riziká tzv. „vyššej moci“, patria napríklad teroristické útoky, vojny, epidémie, prírodné katastrofy (sopka na Islande, požiare v Moskve). Nad nepredvídateľnými situáciami tohto typu nemá manažment žiadnu kontrolu.

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

Budúca prevádzková výkonnosť Skupiny môže byť do istej miery ovplyvnená nadmernou ponukou (počet izieb v kategóriách hotelov portfólia) a zníženým dopytom na trhoch, kde Skupina pôsobí. Na minimalizovanie tohto rizika manažment systematicky sleduje novovznikajúcu konkurenciu na lokálnych trhoch a taktiež aj vývoj cien u etablovaných konkurenčných hotelov.

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

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

Sezónnosť

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

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

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

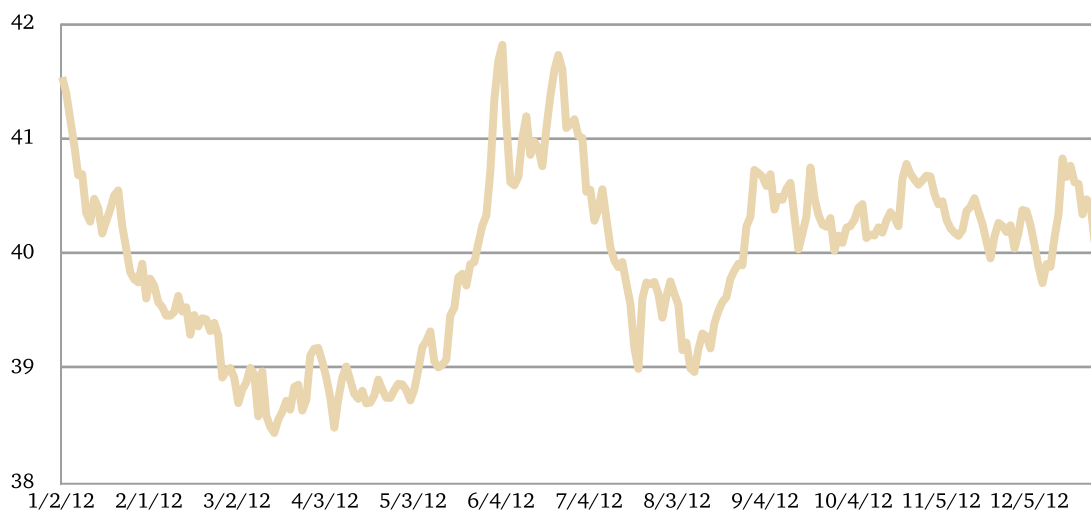
Jediný hotel rezortnej povahy v portfóliu, Grand Hotel Kempinski High Tatras je situovaný v turistickej, vysokohorskej destinácii, a preto jeho obsadenosť osciluje v závislosti od turistickej sezóny v oblasti. Obdobie s najvyšším počtom návštevníkov trvá od januára do marca, najmä čo sa počtu lyžiarov týka a od júla do septembra, čo sa týka návštevníkov prichádzajúcich do Tatier kvôli letnej vysokohorskej turistike. Manažment neustále pracuje na tom, aby prilákal návštevníkov do tohto hotela aj mimo sezóny napríklad prostredníctvom organizácie eventov v mimosezónnych obdobiach.

Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu ruského rubľa k euru je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže dva z hotelov v portfóliu sú prevádzkované v Ruskej federácii. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzej mene. Pomerne významný objem peňažných prostriedkov a vkladov v bankách v mene ruský rubel manažment nepovažuje za rizikový, keďže tieto prostriedky sú určené na renováciu hotela Baltschug a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene.

Vývoj ceny EUR vs RUB



Zdroj: Bloomberg

Úrokové miery

Rozsah tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Obdobie fixnej sadzby finančného inštrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z krátko- a dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia alebo s 3-mesačnou sadzbou EURIBOR. Okrem bankových úverov Skupina drží časť svojich peňažných ekvivalentov vo forme zmeniek s fixnou úrokovou sadzbou 5,5% p. a. (do 30.6.2012 s úrokovou sadzbou 7,5% p.a.), čím Skupina zmierňuje riziko poklesu úrokových sadzieb.

Finančné investície a úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých úveroch. Rozsah tohto rizika je vyjadrený v účtovnej hodnote aktív v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, úverov a pôžičiek predstavuje najväčšie možné riziko účtovnej straty, ktorá by musela byť vyúčtovaná v prípade zlyhania protistrany – protistrane sa nepodarí plne splniť svoje zmluvné záväzky a všetky garancie a záruky by mali nulovú hodnotu. Z tohto dôvodu táto hodnota výrazne prevyšuje očakávané straty v rezerve určenej na nedobytné pohľadávky. Návratnosť investície z nástrojov peňažného trhu, J&T Private Equity zmeniek, momentálne dosahuje fixnú mieru 5,5% p.a. Skupina taktiež vlastní cenné papiere určené k obchodovaniu, akcie Tatry mounatin resorts, a.s. (TMR), ktoré sú obchodované na Burze cenných papierov v Bratislave. Keďže na akcie TMR je spoločnosťou J&T Finance Group vyhlásená do roku 2013 garancia s možnosťou odkúpenia akcií s výnosom vo výške 6 – 8 percent per annum, v prípade poklesu ich trhovej hodnoty je riziko tejto investície znížené.

Likvidita

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

Prevádzkové riziká

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

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



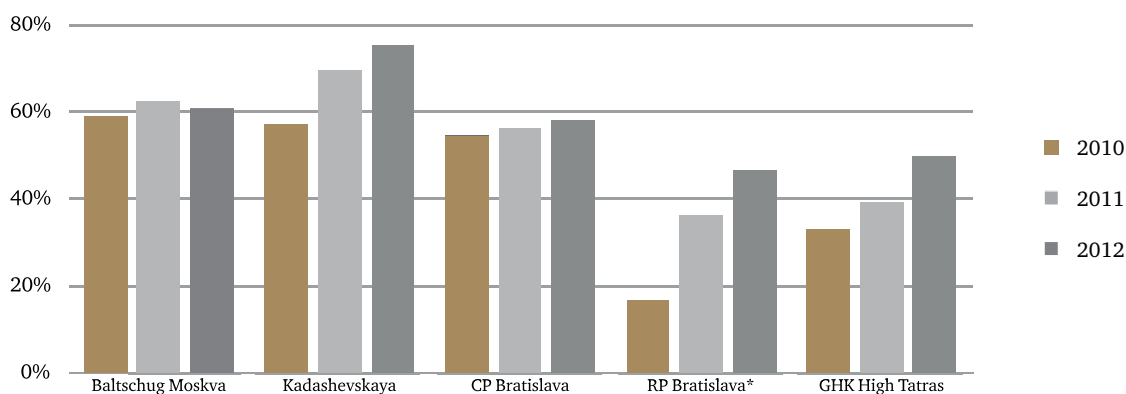


6. SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA

Napriek nepriaznivým ekonomickým podmienkam a pretrvávajúcej recesii sa nám podarilo dosiahnuť nárast prevádzkových výnosov na úrovni Skupiny o takmer 5%, čo vnímame ako pozitívny znak našej snahy o zlepšovanie výkonnosti portfólia a jeho konsolidáciu.

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti portfólia pozitívne hodnotíme fakt, že v priebehu posledných troch rokov obsadenosť takmer každého hotela v portfóliu pod našim manažmentom vykazuje stúpajúci trend. V roku 2012 mierne poklesla len v hoteli Baltshug Kempinski v Moskve. Stalo sa tak hlavne dôsledkom prebiehajúcej renovácie kongresových priestorov a z toho pohľadu menšieho počtu usporiadaných podujatí spolu s poskytnutým ubytovaním v prvej polovici roka. Celková priemerná obsadenosť portfólia medziročne v roku 2012 narástla o takmer 9 percent na 55,5%. Najvýznamnejší medziročný nárast obsadenosti pritom dosiahli Kempinski Hotel River Park Bratislava na úrovni 28,2% a Grand Hotel Kempinski High Tatraš vo výške 26,7%.

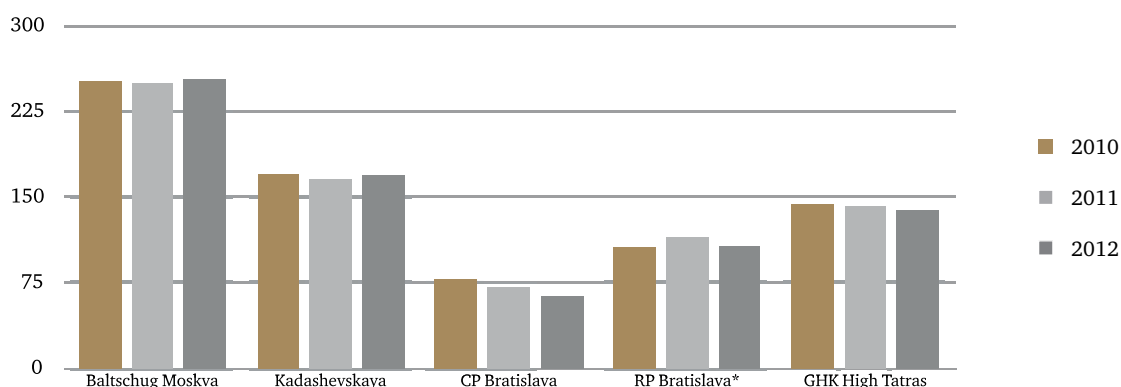
Vývoj obsadenosti jednotlivých hotelov v rokoch 2010 - 2012



*Kempinski Hotel River Park Bratislava otvorený od júna 2010

Hoci priemerná denná cena za izbu (ADR) na úrovni portfólia poklesla o 4,7% na 148 EUR, pozitívne vnímame udržanie výšky priemernej dennej ceny v hoteli Baltshug, a to aj napriek prebiehajúcej renovácii. Hlavným dôvodom poklesu priemernej ceny v bratislavských hoteloch v roku 2012 bol fakt, že priemerné ceny za rok 2011 boli ovplyvnené konaním Majstrovstiev sveta v ľadovom hokeji. Z pohľadu porovnania so zvyškom trhu Kempinski Hotel River Park v Bratislave už tretí rok po sebe drží pozíciu lídra trhu vo výške ADR. Priemerná cena za izbu v dôsledku nadmernej ponuky ubytovacích kapacít v meste z roku na rok klesá, čo sa podpísalo aj na zostupnom trende v hoteli Crowne Plaza Bratislava. V Grand Hoteli Kempinski High Tatraš na Štrbskom Plese síce ADR v dôsledku novej cenovej politiky taktiež v posledných rokoch mierne klesala, tento pokles je však vyvážený významným nárastom obsadenosti. Vo vyjadrení priemernej tržby na dostupnú izbu (RevPAR) v roku 2012 v tomto hoteli zaznamenal medziročný nárast na úrovni viac ako 23%, čo považujeme za výborný výsledok, ktorý odzrkadľuje prácu novovytvoreného obchodného oddelenia.

Vývoj priemernej ceny (v EUR) jednotlivých hotelov v rokoch 2010 - 2012



*Kempinski Hotel River Park Bratislava otvorený od júna 2010

Ako dôsledok nárastu ukazovateľa priemerných tržieb na izbu (RevPAR) vo všetkých hoteloch v portfóliu okrem Crowne Plaza Bratislava a Baltschug Kempinski Moskva narástli tržby za ubytovanie na úrovni portfólia v porovnaní s minulým rokom o 4,0% na 24,5 mil. EUR. Tržby z reštauračných zariadení v hoteloch za jedlá a nápoje (food & beverages – F&B) narástli o 10,0% na takmer 14,9 mil. EUR, a to aj napriek tomu, že viaceré reštaurácie boli v hoteli Baltschug Kempinski v prvej polovici roka úplne zatvorené kvôli renovácii. Ostatné výnosy v podobe tržieb za prenájmy obchodných priestorov v hoteloch, parkovanie, telefonovanie, služby pracovníci a iné medziročne poklesli o 3,7% na 6,3 mil. EUR najmä následkom ukončenia niektorých nájomných kontraktov v hoteli Crowne Plaza Bratislava.

Hlavne vzhľadom na nárast tržieb z ubytovania, ktoré vo všeobecnosti na úrovni portfólia tvoria približne 54% všetkých prevádzkových výnosov, rástli aj celkové tržby najmä v hoteloch Kempinski River Park Bratislava, Grand Hotel Kempinski High Tatra na Štrbskom Plese a Kadashevskaya. Napriek miernemu poklesu tržieb z ubytovania sa prevádzkové výnosy v hoteli Baltschug Kempinski udržali na úrovni minulého roka hlavne ako dôsledok vyšších tržieb z F&B vďaka silnému koncu roka, kedy sa v zrenovovaných kongresových a reštauračných priestoroch konali viaceré významné podujatia.



Výkonnosť jednotlivých hotelov

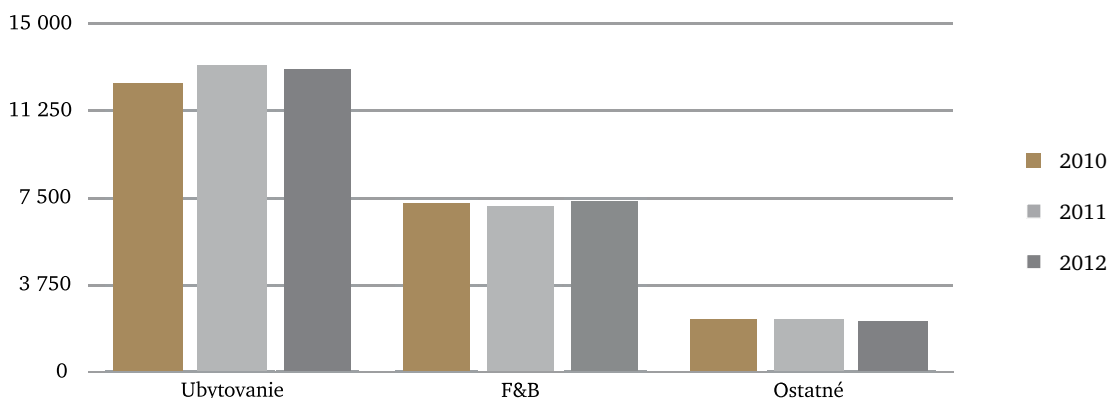
Skupina BHP mala k 31.12.2012 v portfóliu päť hotelov, ktorých výkonnosť manažment sleduje individuálne. V rámci výkonnosti jednotlivých hotelov sleduje manažment vývoj tržieb a nákladov podľa ubytovania, stravovania – jedla a nápojov (food & beverages – F&B) a ostatných nákladov, medzi ktoré patria najmä tržby z nájmov hotelových priestorov, parkovania a hotelových wellness a fitness centier. Pre rozdelenie konsolidovaného výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia a konsolidovaného výkazu finančnej pozície pozri konsolidovanú účtovnú závierku – bod 4 Informácie o segmentoch.

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

| BALTSCHUG KEMPINSKI - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované) | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|
| | 2011 | 2012 | Medziročná |
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 22 537 | 22 604 | 0,1% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 8 679 | 7 265 | -17,1% |
| EBITDA | 6 170 | 4 273 | -30,7% |
| EBITDA % | 27% | 19% | -30,8% |
| Čistý zisk / strata | -70 | -526 | -647,7% |

Tržby v hoteli Baltshug Kempinski sa udržali na úrovni minulého roka vo výške 22,6 mil. EUR. Napriek miernemu poklesu tržieb z ubytovania pozitívny je trend vývoja hlavného ukazovateľa priemerných tržieb za izbu (RevPAR), ktorý po prudkom páde po začiatku krízy v roku 2009 naberá stúpajúci trend. Pozitívny je aj mierny nárast tržieb za jedlá a nápoje (F&B), ktorý sa podarilo dosiahnuť aj napriek tomu, že väčšina reštauračných zariadení (Kafe Kranzler, Baltshug Grill, Lobby Bar) a kongresových priestorov bola v prvej polovici roka zatvorená kvôli prebiehajúcej renovácii.

Rozdelenie tržieb 2010 - 2012 (v tis. EUR)



Renovácia sa podpísala aj na výške prevádzkového zisku pred úrokmi, daňami a odpismi (EBITDA), ktorý v porovnaní s minulým rokom poklesol o 30,7% na 4,3 mil. EUR najmä ako dôsledok dodatočných jednorazových nákladov v priamej spotrebe v súvislosti s prebiehajúcou renováciou.

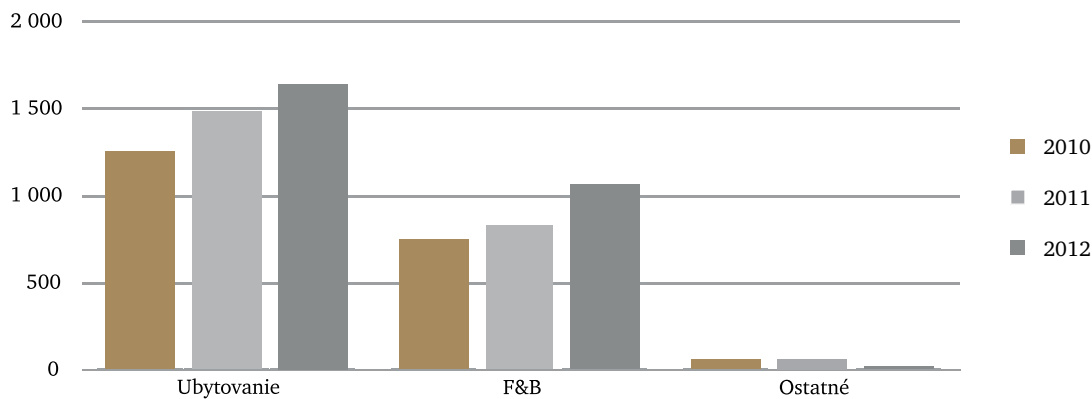
Čistá strata, spôsobená najmä výškou odpisov (5,1 mil. EUR), sa medziročne znížila na -526 tis. EUR vplyvom poklesu EBITDA a úrokových výnosov kvôli využitiu voľných peňažných zdrojov na renováciu.

Hotel Kadashevskaya Moskva

| KADASHEVSKAYA - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované) | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|
| | 2011 | 2012 | Medziročná |
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 2 411 | 2 735 | 13,4% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 932 | 985 | 5,7% |
| EBITDA | 98 | 198 | 101,3% |
| EBITDA % | 4% | 7% | 77,4% |
| Čistý zisk / strata | -56 | 179 | 419,4% |

Tržby tohto moskovského boutique hotela manažovaného BHP sa v porovnaní s minulým rokom zvýšili o viac ako 13% najmä ako dôsledok nárastu tržieb z ubytovania o 11%, ale tiež vďaka vyšším výnosom z jedál a nápojov (F&B). Tržby z ubytovania rástli hlavne pod vplyvom vyššej obsadenosti, ktorý sa manažmentu podarilo dosiahnuť oslovením nového typu klientely, s medziročným nárastom výnosov „volnočasového“ (leisure) segmentu o 65%.

Rozdelenie tržieb 2010 - 2012 (v tis. EUR)



Prevádzkový zisk EBITDA na úrovni 198 tis. EUR sa v porovnaní s predchádzajúcim rokom zlepšil hlavne ako dôsledok vyšších tržieb a efektívnejšej prevádzky hotela. Čistý zisk vo výške 179 tis. EUR odráža nárast prevádzkového zisku.

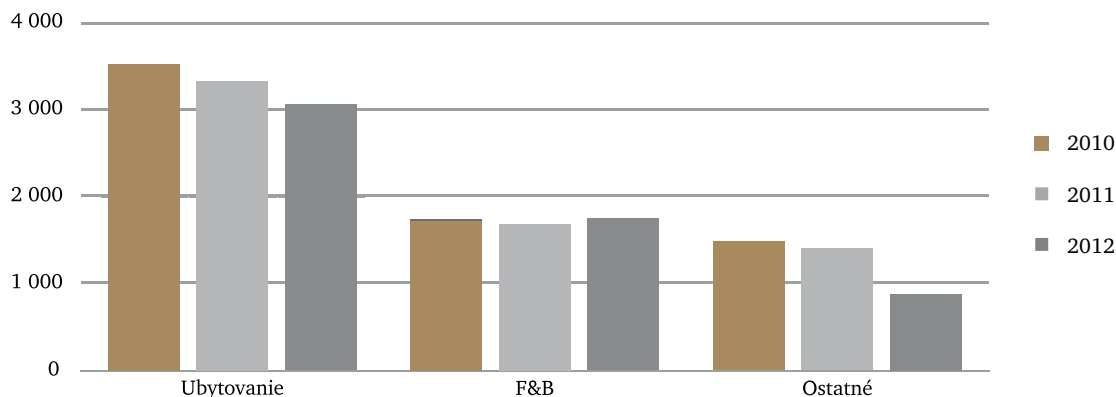
Crowne Plaza Bratislava

CROWNE PLAZA - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované)

| | 2011 | 2012 | Medziročná |
|------------------------------|-------------|-------------|------------|
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 6 443 | 5 714 | -11,3% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 1 610 | 811 | -49,6% |
| EBITDA | 1 199 | 1 908 | 59,2% |
| EBITDA % | 19% | 33% | 79,5% |
| Čistý zisk / strata | -1 103 | -23 533 | -2 034,3% |

Tržby v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka poklesli o 11,3% na cca 5,7 mil. EUR hlavne ako dôsledok zníženia priemernej dennej ceny za izbu na trhu kvôli nárastu kapacít 4* hotelov na trhu v posledných rokoch, pričom tento pokles bol do istej miery ovplyvnený aj faktom, že v predchádzajúcom roku sa v Bratislave počas dvoch týždňov v mesiaci máj konali Majstrovstvá sveta v ľadovom hokeji, čo významne zvýšilo výšku cien za ubytovanie v meste. Napriek saturovanému trhu sa manažmentu podarilo v roku 2012 medziročne zvýšiť obsadenosť o viac ako 3%. Celkovo v porovnaní s komparatívnym setom²⁰ za rok 2012 hotel vykázal najvyššie percento obsadenosti na trhu a obsadil štvrtú priečku z pohľadu výšky priemernej dennej tržby za izbu (Rev PAR).

Rozdelenie tržieb 2010 - 2012 (v tis. EUR)



Napriek medziročnému poklesu tržieb z ubytovania o cca 8% na 3,1 mil. EUR, tržby z jedál a nápojov (F&B) narástli o 4% na takmer 1,8 mil. EUR ako dôsledok vyššieho počtu usporiadaných podujatí. Ostatné tržby poklesli o 37% najmä kvôli ukončeniu nájmov obchodných priestorov v hoteli.

Prevádzkový zisk pred daňami, úrokmi a odpismi (EBITDA) v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástol o viac ako 59% na 1,9 mil. EUR hlavne ako dôsledok jednorazového výnosu vo výške 1,5 mil. EUR v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok. Na čistú stratu po zdanení vo výške 23,5 mil. EUR mala vplyv hlavne zmena účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia trhovou hodnotou, kde v súvislosti s precenením dlhodobého majetku Skupina zaúčtovala jednorazový náklad v hodnote 27,8 mil. EUR.

²⁰ Zdroj: STR Reports (komparatívny set zahŕňa hotely Kempinski River Park, Sheraton, Radisson Blu Carlton, Park Inn Danube a Falkensteiner s priemernou obsadenosťou 51,4%, ADR 72,71 EUR.

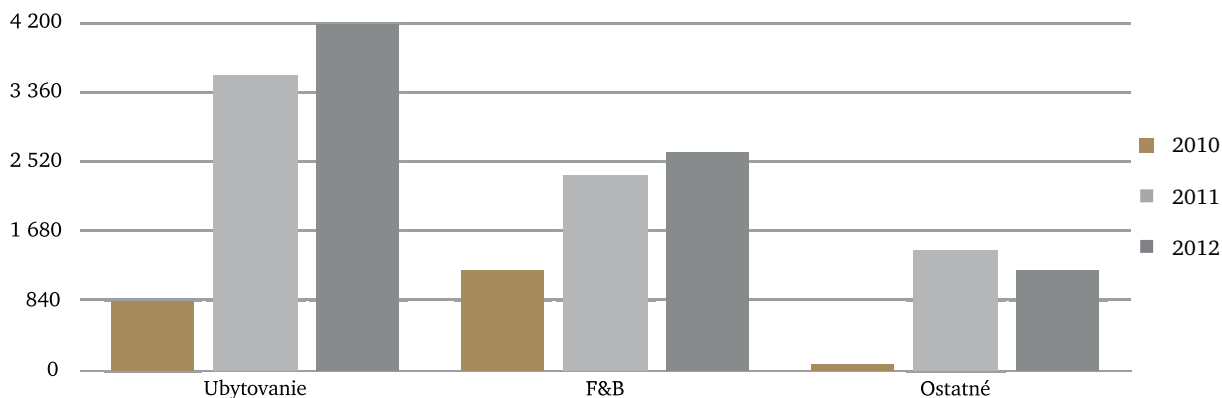
Kempinski Hotel River Park Bratislava

| KEMPINSKI HOTEL RIVER PARK - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované) | | | |
|---|-------------|-------------|------------|
| | 2011 | 2012 | Medziročná |
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 7 428 | 8 147 | 9,7% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 107 | 1 025 | 860,1% |
| EBITDA | -275 | 504 | 283,4% |
| EBITDA % | -4% | 6% | 267,2% |
| Čistý zisk / strata | -3 053 | -19 660 | -544,0% |

Počas tretieho roka pôsobenia najluxusnejšieho hotela na bratislavskom trhu narástli tržby Kempinski Hotela River Park o takmer 10% na 8,1 mil. EUR. Na náraste tržieb sa podpísal hlavne medziročný rast obsadenosti o viac ako 28%. Priemerná cena za izbu (ADR), ktorá bola v roku 2011 ovplyvnená konaním Majstrovstiev sveta v ľadovom hokeji naopak poklesla o približne 7%. Napriek poklesu si hotel udržal svoju pozíciu lídra trhu vo výške ADR²¹.

Tržby z jedál a nápojov (F&B) v Kempinski Hotel River Park medziročne narástli o 12%, a to hlavne ako dôsledok skvalitnenia F&B služieb hotela vo forme pravidelných ochutnávok vín a tiež vďaka zmene konceptu kuchyne pod vedením nového šéfkuchára Bjoerna Juhnkeho. Kvalitu reštaurácie River Bank pod jeho vedením pritom ocenili aj odborníci z prestížneho francúzskeho bedekra Gault & Millau.

Rozdelenie tržieb 2010 - 2012 (v tis. EUR)



Prevádzkový zisk (EBITDA) vo výške takmer 0,5 mil. EUR sa medziročne okrem vyšších tržieb zvýšil aj ako dôsledok efektívnejšej prevádzky hotela, keďže po viac ako dvoch rokoch od otvorenia ho možno považovať za takmer zabehnutý. Výška čistej straty v hodnote 19,7 mil. EUR bola ovplyvnená zmenou účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia tržovou hodnotou, kde v súvislosti s precenením dlhodobého majetku Skupina zaúčtovala jednorazový náklad v hodnote 20,1 mil. EUR.

²¹ Zdroj: STR Reports (komparatívny set zahŕňa hotely Kempinski River Park, Sheraton, Radisson Blu Carlton, Park Inn Danube a Falkensteiner s priemernou obsadenosťou 51,4%, ADR 72,71 EUR.

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

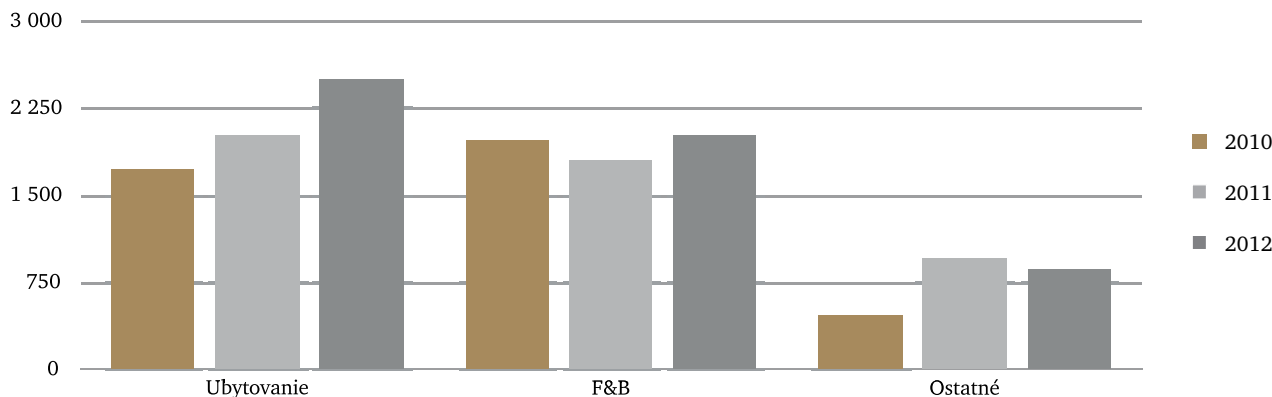
| GRAND HOTEL KEMPINSKI HIGH TATRAS - HLAVNÉ FINANČNÉ ÚDAJE (auditované) | | | |
|--|-------------|-------------|------------|
| | 2011 | 2012 | Medziročná |
| | 12 mesiacov | 12 mesiacov | zmena % |
| V tisícoch EUR | | | |
| Tržby | 4 789 | 5 396 | 12,7% |
| GOP (Hrubý prevádzkový zisk) | 176 | 458 | 159,7% |
| EBITDA | -325 | 1 036 | 418,4% |
| EBITDA % | -7% | 19% | 382,5% |
| Čistý zisk / strata | -3 091 | -11 361 | -267,5% |

^v portfóliu BHP od 02/2011

Nárast celkových tržieb Grand Hotela Kempinski High Tatras o takmer 13% na 5,4 mil. EUR bol ovplyvnený najmä 24% medziročným rastom tržieb z ubytovania kvôli vyššej obsadenosti.

Tržby z jedál a nápojov (F&B) takisto medziročne rástli, a to o viac ako 12%, čo je výsledkom snahy manažmentu o zmenu F&B konceptu vrátane doplnenia o regionálnu kuchyňu s dôrazom na sezónnosť produktov a výrazného zrýchlenia podávania jedál.

Rozdelenie tržieb 2010 - 2012 (v tis. EUR)



Prevádzkový zisk (EBITDA) medziročne narástol o 418% na viac ako 1,0 mil. EUR, čo indikuje zefektívnenie prevádzky hotela v porovnaní s predchádzajúcim rokom, ale zároveň aj odzrkadľuje vyššie výnosy, vrátane jednorazového výnosu v súvislosti s uplatnením pokuty za nedodržanie zmluvných podmienok vo výške 840 tis. EUR. Čistá strata na úrovni 11,4 mil. EUR bola významne ovplyvnená zmenou účtovnej zásady z obstarávacích cien na metódu ocenenia trhovou hodnotou kde v súvislosti s precenením dlhodobého majetku Skupina zaúčtovala jednorazový náklad vo výške 12 mil. EUR.

ZION SPA

Od začiatku roka 2012 sme prevzali do svojho portfólia prevádzkovateľa luxusných súkromných wellness klubov, ZION SPA. V priebehu roka vygenerovali ich prevádzky v slovenských hoteloch BHP tržby v celkovom objeme 1,1 mil. EUR. Prevádzkový zisk pred daňami, úrokmi a odpismi bol na úrovni 144 tis. EUR, čo predstavuje prevádzkovú efektivitu meranú tzv. EBITDA maržou vo výške 13%. Čistý zisk po zdanení bol na úrovni 9 tis. EUR.



Významné aktivity operatívny BHP

Počas roka sme vyvíjali viaceré aktivity smerujúce k maximalizácii využitia kapacít v portfóliu hotelov a zároveň znižovaniu prevádzkových nákladov. Okrem strategického smerovania obchodných aktivít jednotlivých hotelov medzi tieto činnosti patria napríklad aktivity v oblasti Event manažmentu a implementácie špecifického Manuálu kvality BHP, Akcionárskeho klubu a rozvíjania know-how v oblasti prevádzkovania hotelov.

Event manažment

V roku 2012 sme pokračovali v rozvíjaní aktivít v oblasti organizácie podujatí s cieľom podporiť obsadenosť portfólia a zvýšiť tržby hotelov v mimosezónnych obdobiach. BHP tak vďaka znalosti lokálneho trhu a svojim kontaktom poskytuje podporu operátorom hotelov v Skupine.

Spolu sa nám v roku 2012 podarilo zorganizovať 9 koncertov a 8 vínnych seminárov. Celkový čistý zisk z týchto podujatí pre Skupinu bol na úrovni 106 tis. EUR.

Medzi interpretmi, ktorí vystúpili v našich hoteloch v roku 2012 boli okrem iného Lucie Bílá, Helena Vondráčková, či Jana Kirschner. Jeden z koncertov bol zorganizovaný pod záštitou UNICEF.

Vzhľadom na popularitu tejto iniciatívy u hotelových hostí najmä v Grand Hoteli Kempinski High Tatra plánujeme v aktivitách Event manažmentu pokračovať aj v tomto roku. Z pripravovaných podujatí spomenieme koncerty Karla Gotta, Pavla Hammela a skupiny Prúdy, Talkshow Jana Krausa s hudobným hosťom Luciou Šoralovou a adventný koncert Lucie Bílej. Vínné semináre si od roku 2013 budú jednotlivé hotely organizovať vo vlastnej réžii.

Akcionársky klub

Akcionársky klub má za sebou ďalší rok fungovania. Naďalej sa prostredníctvom neho snažíme vytvárať bližší vzťah našich akcionárov k hotelom formou členských benefitov. Využitím zľavových kariet a ubytovacích voucherov si členovia Akcionárskeho klubu môžu vyskúšať všetky služby hotelov v našom portfóliu a zároveň nám poskytnúť spätnú väzbu o ich kvalite. Aj keď zatiaľ bez významného dopadu na rozvoj tržieb, pre záujem členov bude Akcionársky klub pokračovať s obdobnými benefitmi aj v roku 2013. Dôvodom je práve spätná väzba od našich akcionárov, ktorej vedenie Spoločnosti pripisuje vysokú dôležitosť.

Centrálny nákup

Počas roka 2012 sme pokračovali v rozvíjaní činností centralizovania nákupu niektorých surovín pre slovenské hotely v portfóliu v spolupráci s Tatry mountain resorts, a.s. V roku 2013 plánujeme v týchto aktivitách pokračovať s cieľom aj naďalej systematicky znižovať náklady na nákup potravinárskych produktov a nápojov.

Manuál kvality

V priebehu roku 2012 sme pokračovali v implementácii takzvaného „Manuálu kvality“ s cieľom udržať výsadné postavenie hotelov v našom portfóliu na miestnych trhoch; udržať ich lokálny a štátny význam. Na rozdiel od manuálov kvality jednotlivých operátorov, Manuál kvality BHP odzrkadľuje názory a nároky manažmentu Skupiny na manažovanie jednotlivých hotelov. Je nástrojom na kontrolu kvality cez takzvanú anketu „Želania majiteľa“, ktorou sa pravidelne monitoruje plnenie požiadaviek BHP voči riaditeľom hotelov v portfóliu.

Know-how v oblasti prevádzkovania hotelov

Vďaka skúsenostiam zo spolupráce s hotelovými operátormi Kempinski a InterContinental Hotels Group a vďaka faktu, že sami prevádzkujeme hotel Kadashevskaya v Moskve, akumulujeme v BHP know-how, ktoré môže byť v budúcnosti atraktívne pre riadenie hotelov tretích strán za poplatky. Práve manažérske úspechy, ktoré zaznamenávame v hoteli Kadashevskaya a jeho obľúbenej reštaurácii Mamma Giovanna sú dôkazom toho, že táto ambícia je opodstatnená.

Vlastné riadenie hotelov je tiež efektívnym nástrojom na zbieranie informácií o lokálnych trhoch a pomáha pri efektívnejšom vyjednávaní s hotelovými operátormi a spravovaní aktív portfólia.

Investičné projekty

Kúpou hotela Baltschug Kempinski v Moskve do portfólia BHP sme prevzali záväzok zrealizovať rozsiahlu renováciu hotela v celkovom objeme približne 30 miliónov EUR. Táto strategická investícia bola pôvodne naplánovaná v troch fázach od roku 2011 do roku 2014, pričom jej hlavným cieľom je potvrdiť pozíciu v prvej trojke na trhu moskovských luxusných hotelov s ambíciou ašpirovať na pozíciu trhového lídra.

V roku 2011 sme upravili plán renovácie, ktorým sa zmenilo načasovanie jednotlivých fáz tak, aby sa strategicky do väčšej miery prispôsobili plánovanému otvoreniu nových päťhviezdičkových hotelov v Moskve. Podľa upraveného plánu počítame s dokončením renovácie v roku 2015.

V priebehu uplynulého roka sme úspešne ukončili jej prvú fázu – bola dokončená mramorová mozaika v lobby hotela, lobby hotela vrátane recepcie a Concierge, Kafe Kranzler, Baltschug Grill a Lobby Bar. Kongresové priestory boli zväčšené o 25%.

K 31. decembru 2012 sa celkovo na projekte renovácie hotela Baltschug Kempinski preinvestovalo 13,4 mil. EUR. Financovanie renovácie bolo doteraz pokryté z vlastných zdrojov.

V roku 2013 plánujeme renováciu 40 hosťovských izieb v Kremelskom krídle na druhom, treťom a štvrtom poschodí hotela, kompletnú renováciu hosťovských chodieb na týchto poschodiach, výmenu hosťovských výťahov a tiež kompletnú zámenu ventilačných a klimatizačných jednotiek.

Do ukončenia renovácie plánujeme zrekonštruovať spolu 82 hotelových izieb v kremelskom krídle vrátane dvoch prezidentských apartmánov, zrealizovať rozšírenie SPA na ploche 1 000 m² a vznikne aj nový Skybar s exkluzívnym výhľadom na Kremel. Renovácia bude zavŕšená obnovením Átria.

Iné významné kapitálové investície Skupina v období najbližších troch rokov neočakáva, keďže každý z hotelov v portfóliu si tvorí vlastný fond na obnovu vnútorného vybavenia a zariadenia (Fixtures, Fittings and Equipment Fund – FFnE fond). Táto stratégia je zárukou vysokého štandardu poskytovaných služieb a hotelového prostredia, ktoré je obnovované na priebežnej báze.





7. VÝHLAD A PRIORITY PRE ROK 2013

Priaznivý vývoj obsadenosti najmä slovenských hotelov počas prvých troch mesiacov 2013 a stabilizovaná priemerná cena za izbu s trendom mierneho rastu sú predpokladom pre ďalší medziročný nárast tržieb Skupiny z ubytovania.

Potešujúci z pohľadu manažmentu je najmä nárast obsadenosti podčiarknutý nárastom priemernej dennej ceny v Kempinski Hotel River Park. Počas prvého kvartálu 2013 sa ukazovateľ priemerných tržieb za izbu (RevPAR), ktorý zohľadňuje aj obsadenosť aj priemernú cenu za izbu a v hotelovom odvetví má najväčšiu vypovedaciu schopnosť o prevádzkovej efektívnosti z pohľadu tržieb, medziročne zvýšil o 45,4%. Tento signifikantný nárast je dôkazom úspešne rozbehnutej obchodnej stratégie najluxusnejšieho hotela v slovenskom hlavnom meste, ktorý tento rok po prvých troch rokoch prevádzky uzavrie štádium nábehovej fázy.

Pozitívny je aj medziročný rast ukazovateľa RevPAR o 20,8% v hoteli Crowne Plaza Bratislava. Ten poukazuje na oživenie bratislavského hotelového trhu, ktorý v posledných rokoch trpí saturovanosťou ponuky najmä v segmente štvorhviezdičkových hotelov. V najbližšom období bude pre Crowne Plaza Bratislava kľúčové udržať si doterajšiu klientelu a maximálne využívať kongresový potenciál hotela, čo sa darilo aj v roku minulom.

Grand Hotel Kempinski High Tatras po úspešnom roku 2012 z pohľadu vývoja tržieb v prvom kvartáli tohto roka taktiež udržiava pozitívny trend čo sa rastu RevPAR týka s medziročnou zmenou plus 18,4%. Nás osobitne teší, že až 30% klientov sa do hotela pravidelne vracia, čo je pre nás znakom správnosti našej stratégie a kvality poskytovaných služieb.

Pre vlajkovú loď portfólia, moskovský hotel Baltshug Kempinski, bude vzhľadom na prebiehajúcu renováciu pre manažment v najbližšom období rozhodujúce zabezpečiť plynulý a bezproblémový chod hotela počas rekonštrukčných prác. Tento cieľ sa doteraz manažmentu podarilo plniť bez významnejšieho vplyvu na vývoj tržieb hotela, pričom počas prvého kvartálu 2013 ukazovateľ RevPAR poklesol cca o 5% v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Výpadok tržieb z ubytovania je však vyvážený nárastom tržieb z jedál a nápojov (F&B) o viac ako 56%.

V súvislosti s pozitívne naštartovaným trendom rastu obsadenosti v hoteli Kadashevskaya v minulom roku je z pohľadu manažmentu v blízkej budúcnosti prioritou dopĺňať vysokú obsadenosť hotela zvyšovaním priemerných cien do takej miery, aby bol hotel stále zaujímavým pre korporátnych, ale aj voľnočasových klientov. Počas prvého kvartálu 2013 sa zatiaľ pri stabilnej obsadenosti manažmentu podarilo dosiahnuť rast RevPAR na úrovni 6,7%. Aj v ďalších mesiacoch bude hotel pri naplňaní tejto stratégie ťažiť najmä zo svojej stabilnej pozície na trhu, ktorú podčiarkuje vysoká kvalita poskytovaných služieb.

Po ukončení prvej fázy akvizícií a konsolidácii portfólia v uplynulom roku manažment za jednu z hlavných priorít pre nasledujúce obdobie považuje rokovania o možných akvizičných cieľoch najmä na trhoch v Prahe a Moskve. Tieto aktivity by mali smerovať k rozvíjaniu platformy BHP v duchu dlhodobého cieľa Skupiny do roku 2015 postupne získavať do portfólia ďalšie prémiové a luxusné hotely v regióne.

Spoločenská zodpovednosť

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

Aj v roku 2012 sa podpora týkala najmä Vysokých Tatier, kde spolupracuje s neziskovou organizáciou Tatranský okrásľovací spolok (TOS).

BHP taktiež podporuje mladých umelcov. Počas roka 2012 lobby bratislavského hotela Crowne Plaza zmenili na umeleckú galériu panoramatické fotografie, ktoré prezentujú Bratislavu a jej mestské nálady autora Mateja Kováča, ktorý za svoje fotografie získal viacero ocenení. Matej Kováč je sluchovo postihnutý a touto prezentáciou mu hotel vyjadril podporu pri jeho tvorbe.

Vďaka štipendiu Kempinski Arts Programme na Slovensku dva mesiace strávila talentovaná pakistanská umelkyňa Amna Illyas, ktorá pracuje najmä so sklom a akrylom a z pohľadu odborníkov má obrovský potenciál, ktorý však v domovskej krajine nemôže naplno rozvíjať.

Obchodní partneri

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

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

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





8. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA

Finančná výkonnosť Skupiny

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát je zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) za rok 2012. Z dôvodu zmeny štruktúry portfólia (Grand Hotel Kempinski High Tatras v portfóliu od februára 2011, ZION SPA v portfóliu od januára 2012) viaceré medziročné zmeny nemajú charakter porovnania totožných portfólií. Vo výsledkoch sú náklady alokované do rôznych skupín tak, aby mali čo najlepšiu vypovedaciu hodnotu z pohľadu manažovania hotelových aktív, a teda tak, ako ich vníma manažment.

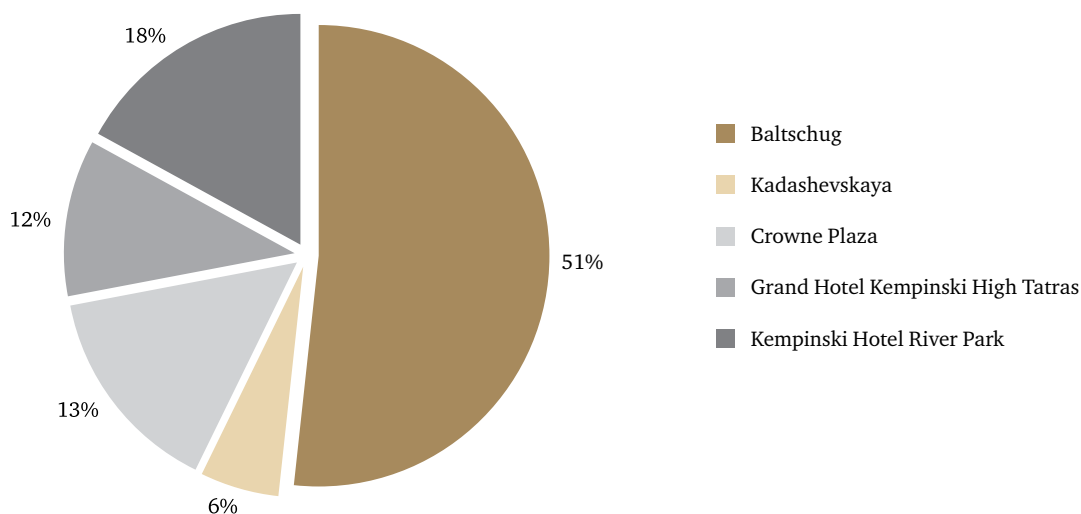
| PREHLAD KONSOLIDOVANEJ FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY (auditované) | 31.12.2011 | 31.12.2012 |
|--|---------------|----------------|
| v tisícoch EUR | | |
| Počet izieb k 1.1. | 720 | 818 |
| Počet izieb k 31.12. | 818 | 818 |
| TRŽBY | | |
| Ubytovanie | 23 593 | 24 537 |
| F&B | 13 517 | 14 872 |
| Ostatné | 6 548 | 6 309 |
| TRŽBY SPOLU | 43 658 | 45 717 |
| NÁKLADY | | |
| Variabilné (ubytovanie, F&B, ostatné) | -18 676 | -20 206 |
| Režijné (energie, údržba, marketing, admin. a pod.) | -13 584 | -14 864 |
| Hrubý prevádzkový zisk (GOP) | 12 003 | 10 648 |
| Fixné náklady | -6 384 | -6 625 |
| Ostatné náklady / výnosy (netto) | 5 091 | 5 380 |
| EBITDA | 10 728 | 9 403 |
| <i>EBITDA %</i> | <i>25%</i> | <i>21%</i> |
| EBITDA (upravená)* | 4 982 | 6 141 |
| <i>EBITDA (upravená) %</i> | <i>11%</i> | <i>13%</i> |
| Odpis a amortizácia | -12 644 | -12 369 |
| Strata z precenenia | 0 | -59 911 |
| Úrokové a podobné výnosy / náklady (netto) | 9 358 | 7 094 |
| Čistý zisk / strata po zdanení | 7 454 | -44 736 |

* Zisk pred úrokmi, daňami a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace s prevádzkovou činnosťou hotelov. Pre viac informácií viď str. 49.

Tržby

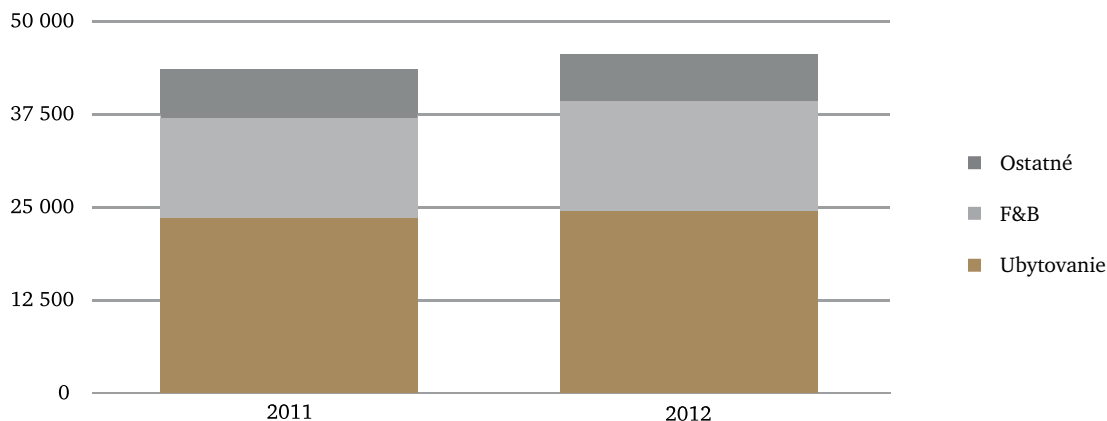
51% všetkých tržieb v roku 2012 generoval hotel Baltshug Kempinski, pričom jeho podiel na výnosoch Skupiny sa oproti predchádzajúcemu roku mierne znížil vzhľadom na nárast tržieb hlavne v hoteloch Kempinski Hotel River Park a Grand Hotel Kempinski High Tatra.

Podiel jednotlivých hotelov na tržbách Skupiny v roku 2012



Z pohľadu typu generovaných tržieb, v roku 2012 takmer 54% (24,5 mil. EUR) celkových tržieb plynulo z ubytovania a takmer 32% (14,9 mil. EUR) bolo z jedál a nápojov (F&B). Ostatné tržby (parkovanie, prenájom maloobchodných a administratívnych priestorov v hoteloch tretím stranám a iné) s viac než 6,3 mil. EUR tvorili zvyšných 14% všetkých tržieb. Najvýznamnejší medziročný nárast, vo výške 10% pritom zaznamenali tržby z F&B, a to aj napriek prebiehajúcej renovácii reštauračných prevádzok v hoteli Baltshug Kempinski v prvej polovici roka.

Rozdelenie tržieb Skupiny podľa typu za 12 mesiacov k 31. decembru



Náklady

Sú rozdelené/alokované na základe najlepšieho uváženia manažmentu.

Vo variabilných nákladoch sú započítané náklady na predaný tovar/služby, mzdové náklady na čašníkov, kuchárov, chybné, ostatné priame náklady súvisiace s tržbami a jednorazové náklady na nákup vybavenia do zrenovovaných kongresových priestorov. Najvýznamnejšie sú mzdové náklady a náklady na predaj jedla a pitia (F&B).

Variabilné náklady sa počas roka medziročne zvýšili o 8,2% na 20,2 mil. EUR hlavne dôsledkom vplyvu jednorazových nákladov súvisiacich s renováciou hotela Baltschug.

Režijné náklady zahŕňajú najmä náklady na administratívu, marketing, údržbu a opravy. V roku 2012 sa medziročne zvýšili o 9,4% na 14,9 mil. EUR.

Vo fixných nákladoch sú obsiahnuté manažérske poplatky hotelovým operátorom, poistenie, daň z nehnuteľností, náklady manažmentu BHP a iné. V roku 2012 sa tieto náklady medziročne zvýšili o 3,8% na úroveň 6,6 mil. EUR.

Ostatné výnosy/náklady sú najmä kurzové zisky/straty súvisiace s prevádzkovou činnosťou Skupiny, náklady na poplatky a provízie. V roku 2012 sa oproti uplynulému roku zvýšili o 5,7% na 5,4 mil. EUR najmä ako dôsledok zmluvných pokút za nenaplnenie uzatvorených zmlúv na ubytovanie s korporatnými klientmi.

Prevádzkový zisk pred zdanením

V roku 2012 dosiahol úroveň 9,4 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 12,4%. Najväčší vplyv na pokles pritom mali jednorazové náklady na renováciu hotela Baltschug Kempinski v Moskve. Ten sa na tvorbe prevádzkového zisku podieľa najväčším percentom (45%) s EBITDA vo výške 4,3 mil. EUR.

Prevádzkový zisk pred zdanením, úrokmi a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace priamo s prevádzkou hotela, ktorý má z pohľadu manažmentu najlepšiu vypovedaciu hodnotu o výkonnosti portfólia, v roku 2012 dosiahol úroveň 6,1 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 23,2%.

| | 2011 12 mesiacov | 2012 12 mesiacov |
|---|---------------------|---------------------|
| EBITDA adjusted (upravený prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi) | 4 982 | 6 141 |
| - kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov | 346 | -61 |
| - zisk/strata z precenenia fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia | 5 940 | 2 158 |
| - zisk/strata z nákupu/predaja fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia | | -12 |
| - náklady na poplatky a provízie súvisiace s úložkami a zmenkami | -669 | -310 |
| - výnosy z dividend TMR | 218 | 523 |
| - ostatné výnosy/náklady nesúvisiace s prevádzkou | -90 | 964 |
| EBITDA | 10 728 | 9 403 |

Odpisy a amortizácia

Najvýznamnejšou položkou sú odpisy hotela Baltschug Kempinski vo výške 5,1 mil. EUR a Kempinski Hotel River Park vo výške 4,5 mil. EUR. Pre viac informácií o dĺžke a spôsobe odpisovania viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Strata z precenenia hotelov

V roku 2012, v súlade s medzinárodným účtovným štandardom (IAS16), Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené. Z dôvodu precenenia majetku Skupiny na trhovú hodnotu bola zaúčtovaná strata vo výške 59,9 mil. EUR priamo do konsolidovaného výkazu súhrnného výsledku hospodárenia za rok 2012. Táto strata pozostáva z precenenia hotela Crowne Plaza Bratislava vo výške 27,8 mil. EUR, Kempinski Hotela River Park vo výške 20,1 mil. EUR a Grand Hotela Kempinski High Tatras vo výške 12,0 mil. EUR. V prípade zvýšenia hodnoty z precenenia majetku hotela Baltschug Kempinski v Moskve bola vytvorená rezerva z pozitívneho precenenia vo výške 83 mil. EUR ako časť ostatného súhrnného výsledku hospodárenia. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Precenenie majetku bolo uskutočnené manažmentom za asistencie externého experta, spoločnosti HVS – London Office. V prípade hotela Kempinski Baltschug v Moskve, v ktorom v súčasnosti prebieha rekonštrukcia, bol odhad uskutočnený za predpokladu nárastu obsadenosti hotela, cien a tržieb po ukončení prebiehajúcej renovácie od roku 2015.

Úrokové výnosy/náklady

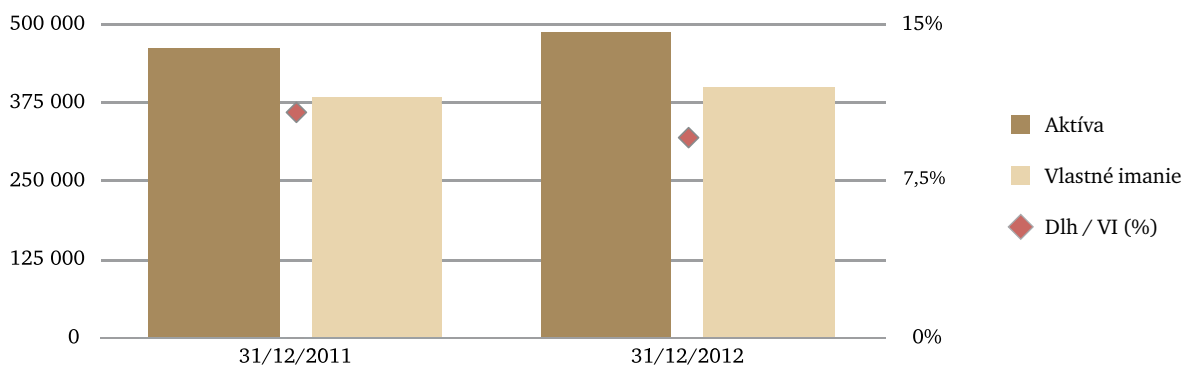
Úrokové výnosy vyplývajú z prostriedkov určených najmä na budúce akvizície. Ich medziročný pokles o 24,2% na 7,1 mil. EUR je spôsobený znížením sadzby úročenia od júla 2012 zo 7,5% na 5,5%. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Finančná pozícia Skupiny

Skupina k 31.12.2012 disponovala celkovými aktívami v objeme 487,1 mil. EUR. Silná pozícia stavu finančných aktív (peňažné prostriedky a ekvivalenty, termínované vklady, poskytnuté pôžičky a zmenky) v hodnote 146,3 mil. EUR predurčuje Skupinu na budúce akvizície;

Nízka zadlženosť (10% dlhu k vlastnému imaniu k 31.12. 2012) takisto vytvára priestor na zvýšenie zadlženia, a tým aj platformu pre budúci rast prostredníctvom plánovaného zväčšovania portfólia.

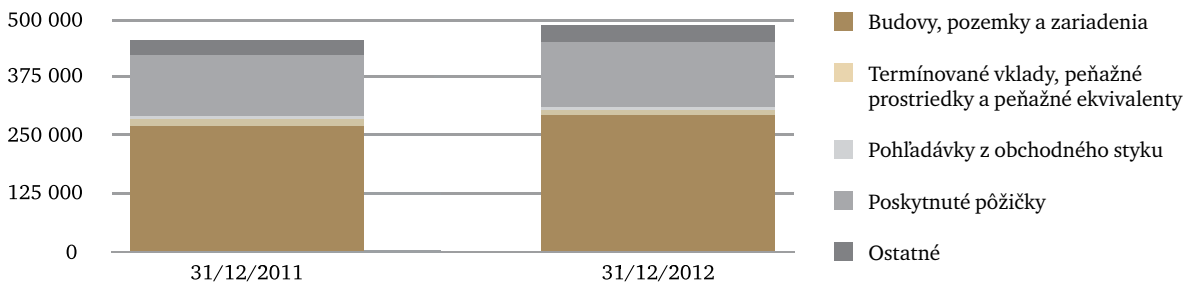
Finančná pozícia Skupiny (v tis. EUR)



Celková hodnota aktív Skupiny

V medziročnom porovnaní k 31.12.2012 narástla o 5% na 487,1 mil. EUR. Najvýznamnejšou hodnotou sa na celkových aktívach Skupiny podieľali budovy, pozemky a zariadenia, ktoré tvorili až 61,2% všetkého majetku.

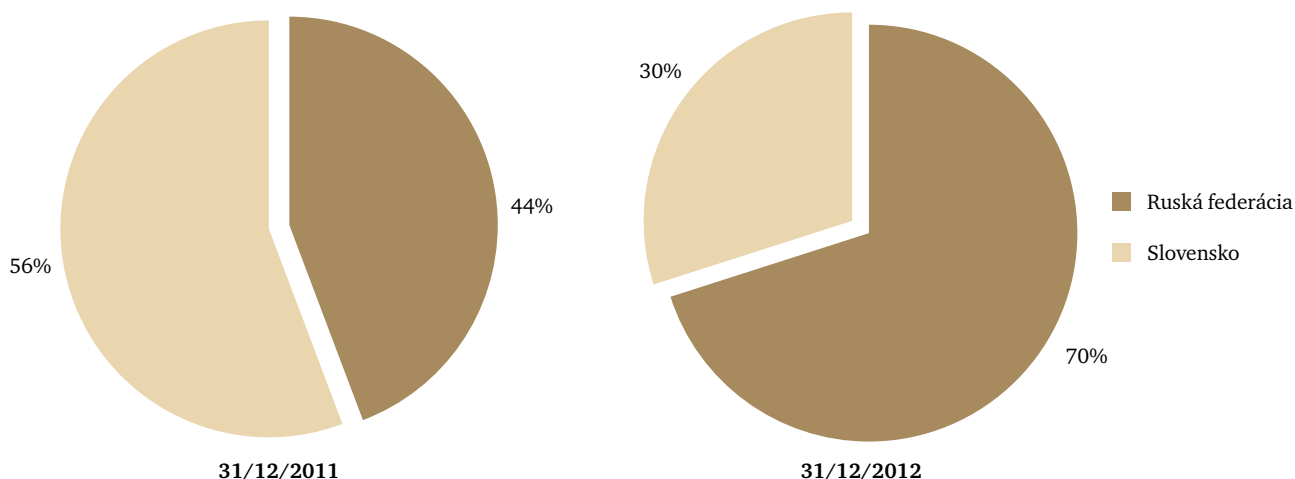
Štruktúra aktív Skupiny



Budovy, pozemky a zariadenia

V priebehu roka 2012 manažment Skupiny rozhodol o zmene účtovnej zásady z použitia modelu ocenenia majetku obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené. Z tohto titulu sa znížila hodnota Crowne Plaza Bratislava, Kempinski Hotel River Park a Grand Hotel Kempinski High Tatras. Naopak, smerom nahor bola precenená hodnota hotela Baltshug Kempinski v Moskve. Táto zmena sa prejavila aj na zmenenom pomere zastúpenia aktív Skupiny podľa ich geografickej lokácie. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Hodnota budov, pozemkov a zariadení podľa ich geografickej lokácie



Poskytnuté pôžičky a ostatné pohľadávky

V hodnote 137 mil. EUR k 31.12.2012 sú z pohľadu manažmentu prostriedky určené najmä na budúce akvizície.

Prijaté úvery a pôžičky

Tvorili k 31.12.2012 v objeme 38,3 mil. EUR, a teda približne 10% vlastného imania. Sú to úvery poskytnuté Tatra bankou so zostatkom vo výške 19,9 mil. EUR k 31.12. 2012 (rekonštrukcia Crowne Plaza z roku 2005) a VÚB vo výške 18,4 mil. EUR k 31.12.2012 (akvizícia Grand Hotela Kempinski High Tatras).

Terminované vklady, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

V hodnote 9,4 mil. EUR k 31.12.2012 sú prevažne prostriedky určené na renováciu hotela Baltshug a pracovný kapitál jednotlivých hotelov. Pre viac informácií ohľadom renovácie viď kapitola „Investičné projekty“ Výročnej správy.

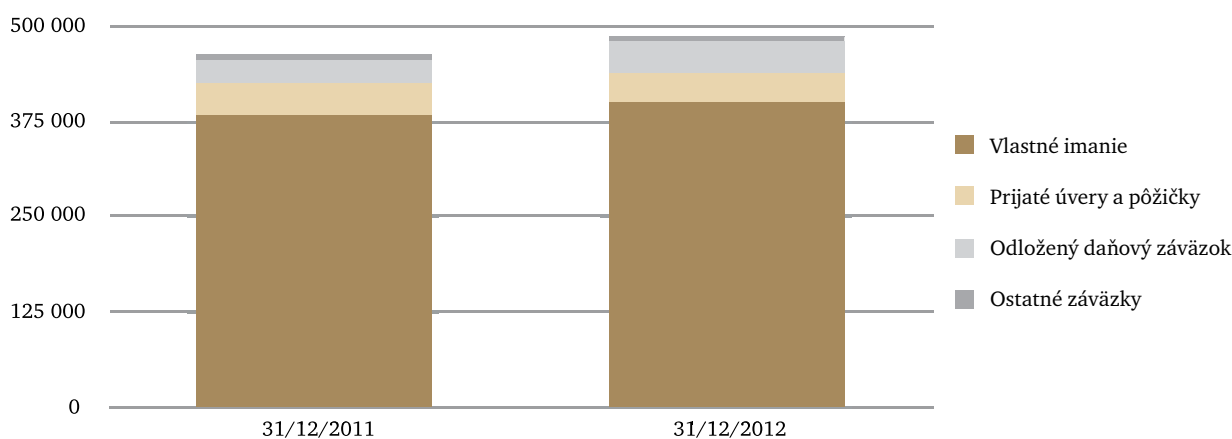
Ostatný majetok

Obsahuje najmä prevádzkový majetok hotelov ako zásoby, pohľadávky z obchodného styku a taktiež ostatný finančný majetok Skupiny.

Vlastné imanie Skupiny

Najmä vplyvom rezervy z precenenia hotela Baltshug Kempinski v objeme 83 mil. EUR dosiahlo hodnotu 400,2 mil. EUR. Nekontrólne podiely vlastného imania pritom predstavovali k 31.12.2012 výšku 43,8 mil. EUR. Pre viac informácií o jednotlivých podieloch na vlastnom imaní viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Štruktúra vlastného imania a záväzkov Skupiny



Odložený daňový záväzok

K 31.12.2012 vo výške 41,1 mil. EUR vznikol z rozdielu medzi zostatkovou účtovnou a daňovou hodnotou majetku. Prevažná časť odloženého daňového záväzku Skupiny súvisí s akvizíciou hotelov Baltshug (vo výške 38,9 mil. EUR) a Crowne Plaza (vo výške 2,2 mil. EUR) a s následným precenením majetku spoločností vlastniacich tieto hotely. Keďže dlhodobým zámerom Skupiny je vlastníť tieto hotely, a podľa daňového zákona by sa táto odložená daň uplatnila len v prípade predaja samotného majetku týchto hotelov a nie spoločností, manažment neočakáva splatenie tohto záväzku, a teda aj hodnotu čistého majetku považuje za vyššiu o túto hodnotu.

Ostatné záväzky

K 31.12.2012 vo výške 7,4 mil. EUR obsahujú prevažne záväzky z obchodného styku v súvislosti s kúpou hotela Kempinski Hotel River Park.

Peňažné toky Skupiny

Peňažné toky Skupiny z prevádzkovej činnosti za rok 2012 dosiahli úroveň 5,0 mil. EUR. Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni 0,8 mil. EUR a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku -13,6 mil. EUR. Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2012 pritom dosiahla úroveň 8,9 mil. EUR.

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

S účinnosťou po 31.12.2012 do dňa vydania tejto Výročnej správy nenastali žiadne významné skutočnosti s vplyvom na účtovnú závierku nasledujúceho obdobia.

VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI (CORPORATE GOVERNANCE)

Kódex správy a riadenia

Spoločnosť dodržiava princípy dobrej správy a riadenia spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. pripravuje vlastný Kódex správy a riadenia spoločnosti (ďalej aj „Kódex“), ktorý vychádza z princípov formulovaných v Kódexe správy a riadenia spoločností na Slovensku. Tento Kódex spoločnosti upravuje vzťahy vnútri Spoločnosti a vzťahy Spoločnosti s jej okolím na princípe otvorenosti, poctivosti a zodpovednosti. Otvorený prístup k zverejňovaniu informácií o Spoločnosti, v medziach daných jej postavením v rámci konkurencie, je základom dôvery, ktorá musí existovať medzi Spoločnosťou a tými, ktorí sa na jej úspechu podieľajú, čiže akcionármi, zamestnancami, veriteľmi, dodávateľmi, odberateľmi a ďalšími zainteresovanými skupinami. Poctivosť vyžaduje predkladanie pravdivých informácií o hospodárení a zámeroch Spoločnosti a budovanie časom prevereného pravdivého obrazu Spoločnosti. Princíp zodpovednosti má zásadný význam pre vytváranie dôveryhodných vzťahov Spoločnosti a od členov predstavenstva a dozornej rady vyžaduje, aby prijali zodpovednosť za svoje rozhodnutia a vysvetlili svoje konanie akcionárom a ostatným zainteresovaným skupinám. V rámci prípravy vlastného Kódexu a pokračujúcej implementácie princípov dobrej správy a riadenia Spoločnosť v roku 2012 pristúpila k zriadeniu dvoch nových výborov a to výboru pre menovanie a výboru pre odmeňovanie. Spoločnosť rozhodla, že pokiaľ bude mať dozorná rada Spoločnosti najviac troch členov, funkcie týchto výborov bude vykonávať dozorná rada Spoločnosti; pokiaľ by počet členov dozornej rady v budúcnosti stúpil, budú tieto výbory kreované samostatne. Spoločnosť tiež pristúpila k podrobnejšiemu spracovaniu postupov rokovania vnútorných orgánov Spoločnosti, ktorých výsledkom bolo prijatie rokovacích poriadkov predstavenstva, dozornej rady ako aj výboru pre menovanie a výboru pre odmeňovanie. Spoločnosť pri orgánoch Spoločnosti, ktorými sú predstavenstvo a dozorná rada, zároveň zriadila pozíciu tajomníka. Vo zvyšnej miere, až do času úplnej implementácie všetkých postupov vyplývajúcich z Corporate Governance, systém správy a riadenia Spoločnosti dopĺňajú základné organizačné normy Spoločnosti, t.j.: stanovy, pokyny a zápisy zo stretnutí vedenia Spoločnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.E.1. Dozorná rada by mala pozostávať aj z nezávislých členov, aby mohla kontrolu manažmentu vykonávať efektívne. Predseda dozornej rady by mal byť vždy nezávislý: Spoločnosť spĺňa čiastočne, predseda dozornej rady Spoločnosti je nezávislý a dozorná rada riadne vykonáva všetky jej zverené právomoci vyplývajúce zo zákona a/alebo stanov Spoločnosti.

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

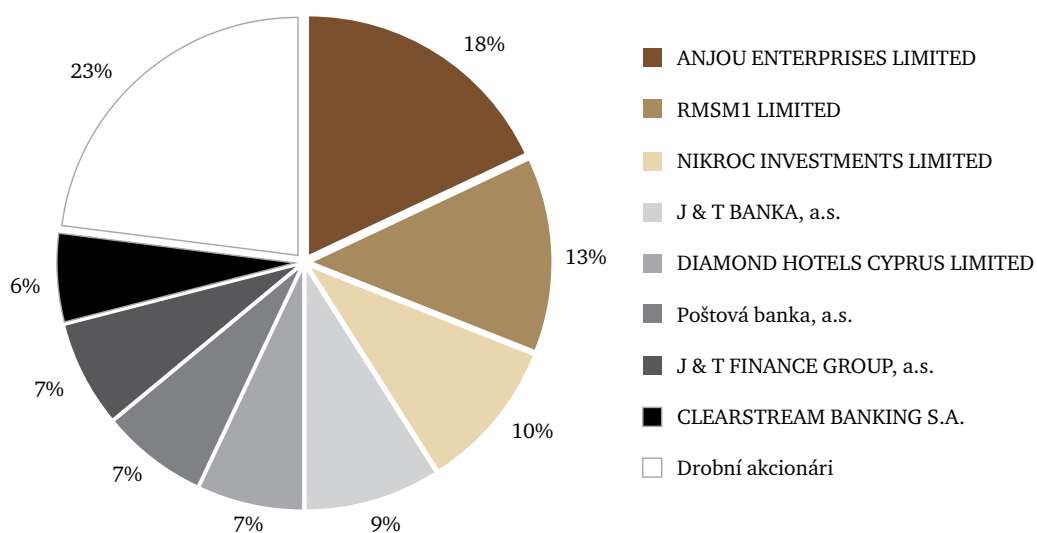
V.E.4.A. Výbor pre menovanie môže pozostávať tak z členov dozornej rady, ako aj z členov predstavenstva, resp. manažmentu, avšak väčšinu jeho členov by mali tvoriť nezávislí členovia dozornej rady. Jeho hlavnou úlohou by malo byť dávanie odporúčaní týkajúcich sa voľby a odvolávania členov orgánov spoločnosti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

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

Akcionárska štruktúra

Podľa informácií od akcionárov, akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, na základe ktorých dochádza k úprave ich podielu na hlasovacích právach oproti ich podielu na základnom imaní. Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2012 nasledovná:

Akcionárska štruktúra BHP k 31.12.2012
 (podľa podielu na hlasovacích právach)



Priama a nepriama účasť

| | na základnom imaní* (%) | na hlasovacích právach (%) |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| ANJOU ENTERPRISES LIMITED | 4% | 18% |
| RMSM1 LIMITED | 13% | 13% |
| NIKROC INVESTMENTS LIMITED | 2% | 10% |
| J & T BANKA, a.s. | 17% | 9% |
| DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED | 7% | 7% |
| Poštová banka, a.s. | 22% | 7% |
| J&T FINANCE GROUP, a.s. | 7% | 7% |
| CLEARSTREAM BANKING S.A. | 6% | 6% |
| Drobní akcionári | 23% | 23% |
| Celkom | 100% | 100% |

*niektorí akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, ktoré upravujú ich podiel hlasovacích práv.

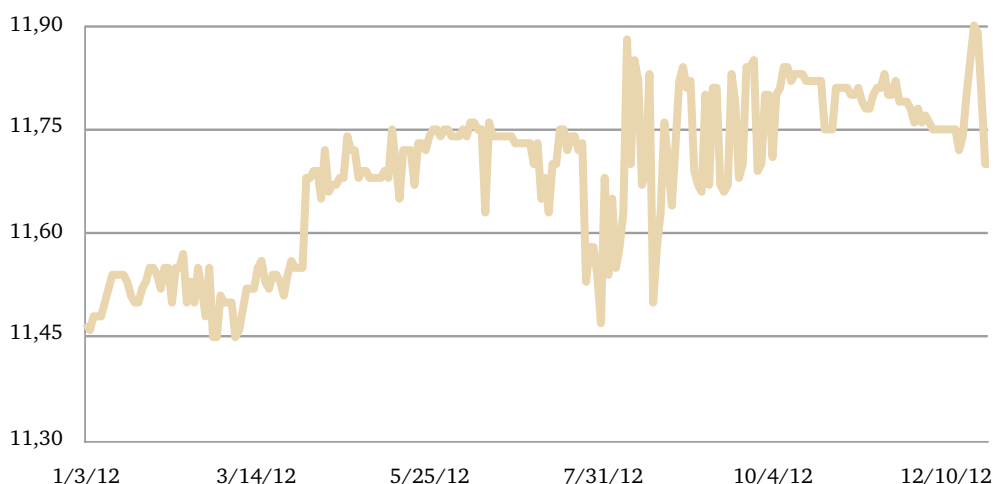
9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 350 250 000,00 EUR a je rozvrhnuté na 35 025 000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie je 10,00 EUR.

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

Vývoj ceny akcie BHP (v EUR)



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

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

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

Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

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

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

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

Akcionárske práva akcionárov, ktorí majú akcie držané prostredníctvom správcu:

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

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

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

Pri hlasovaní sa počet hlasov akcionára určuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k výške základného imania Spoločnosti, pričom na každých 10,00 EUR menovitej hodnoty jeho akcií pripadá jeden hlas.

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

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

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

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

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

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

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

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

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

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

V roku 2012 sa konali tieto zasadnutia valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie (28.06.2012) – valné zhromaždenie na svojom zasadnutí prerokovalo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2011, výročnú správu za rok 2011, správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2011, návrh na rozdelenie zisku za rok 2011 a nerozdeleného zisku za rok 2010. Valné zhromaždenie sa na svojom zasadnutí oboznámilo s akvizíciami a zámermi podnikateľskej činnosti Spoločnosti na rok 2012 a správou o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2011. Valné zhromaždenie na svojom zasadnutí schválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2011, výročnú správu za rok 2011, návrh na rozdelenie zisku za rok 2011 a nerozdeleného zisku za rok 2010. Valné zhromaždenie rozhodlo, že časť zisku za rok 2011 vo výške 821 541,42 EUR sa použije na doplnenie rezervného fondu. Časť zisku dosiahnutého za rok 2011 vo výške 7 357 767,95 EUR a suma 347 732,05 EUR tvoriaca nerozdelený zisk za rok 2010, obe spolu v celkovej výške 7 705 500,- EUR sa použije na výplatu dividend akcionárom (na každú 1 akciu pripadla dividend 0,22 centov). Valné zhromaždenie ďalej schválilo, že časť zisku vo výške 36 104,86 EUR zostane nerozdelená a bude pridelená ako nerozdelený zisk minulých rokov. V nadväznosti na rozhodnutie o výplate dividendy, valné zhromaždenie ďalej schválilo pravidlá pre výplatu dividendy a určilo, že rozhodujúci deň na určenie osoby oprávnenej uplatniť právo na dividendu prípadne na dátum: 27.07.2012 a dividendu bude splatná dňa: 24.09.2012. Za externého audítora a overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2012 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí schválilo nákup 144 kusov dlhopisov s označením JTFG II 6,40/15 emitovaných spoločnosťou J&T Global Finance II., B. V. v celkovej výške 14.489.071,11 EUR a nákup akcií spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. a to v objeme do 15 % podielu na základom imaní/na hlasovacích právach spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. Valné zhromaždenie na svojom zasadnutí schválilo rozpočet Akcionárskeho klubu Spoločnosti pre rok 2013. Valné zhromaždenie schválilo zmeny stanov Spoločnosti v zmysle návrhu predloženého predstavenstvom, pričom podstata zmien stanov sa týkala, okrem iných zmien, najmä zriadenia, funkcie a činnosti výboru pre audit.

Predstavenstvo

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

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

O voľbe a odvolaní členov predstavenstva rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov akcionárov prítomných na valnom zhromaždení. Predstavenstvo v roku 2012 nemalo vlastný štatút a nemá výbory. Na zasadnutí predstavenstva konanom 05.03.2012 predstavenstvo schválilo dokument: rokovací poriadok predstavenstva Spoločnosti. Predstavenstvo má kompetencie vyhradené Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti, ku ktorým patrí najmä výkon obchodného vedenia Spoločnosti a zabezpečenie všetkých jej prevádzkových a organizačných záležitostí, udeľovanie a odvolávanie prokúry, vedenie účtovníctva, zvolávanie valných zhromaždení, predkladanie návrhov uznesení valnému zhromaždeniu na schválenie, vykonávanie uznesení prijatých valným zhromaždením. Právomoc rozhodovať o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií predstavenstvo nemá.

V roku 2012 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo fungovanie Akcionárskeho klubu na rok 2012 a výhody a benefity poskytované v rámci Akcionárskeho klubu Spoločnosti. V rámci postupnej implementácie princípov Corporate Governance predstavenstvo Spoločnosti schválilo rokovací poriadok predstavenstva Spoločnosti, vzalo na vedomie rokovací poriadok výboru pre menovanie a výboru pre odmeňovanie a zvolilo do funkcie tajomníka predstavenstva. Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2011 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2011. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo návrh na rozdelenie zisku za rok 2011. V súvislosti s valným zhromaždením konaným dňa 28.06.2012 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí valného zhromaždenia.

K 31.12.2012 malo predstavenstvo dvoch členov v nasledovnom zložení:

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva
Ing. Rudolf Križan, člen predstavenstva

Zmeny počas roka:

Ing. Marián Mlynárik sa vzdal funkcie člena predstavenstva, jeho funkcia zanikla dňa 01.11.2012.

Dozorná rada

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

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

V priebehu roka 2012 sa konali zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. V súvislosti s implementáciou postupov vyplývajúcich z Corporate Governance do života Spoločnosti, dozorná rada schválila rokovací poriadok dozornej rady Spoločnosti a etický kódex a ďalej zvolila do funkcie tajomníka dozornej rady. Dozorná rada schválila správu o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2011 spolu so stanoviskom dozornej rady k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2011. Dozorná rada schválila odmeny členom dozornej rady za výkon funkcie člena dozornej rady. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2012 ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k novým potenciálnym investičným príležitostiam Spoločnosti.

K 31.12.2012 mala dozorná rada troch členov:

Joe Sita, predseda dozornej rady

JUDr. Jarmila Jánošová, člen dozornej rady

Milan Kučera, člen dozornej rady

(člen dozornej rady pán Milan Kučera bol zvolený zamestnancami Spoločnosti v zmysle ust. § 200 Obchodného zákonníka a to s účinnosťou od 01.08.2011)

Výbor pre audit

Spoločnosť má zriadený výbor pre audit. Výbor pre audit je súčasťou systému vnútornej kontroly v Spoločnosti. Výbor sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú závierku. V roku 2012 sa nekonalo zasadnutie výboru pre audit. Výbor pre audit prijal dňa 23.05.2012 odporúčanie adresované predstavenstvu Spoločnosti. Na základe tohto odporúčania predstavenstvo podalo valnému zhromaždeniu návrh na schválenie spoločnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. ako externého audítora na overenie účtovných závierok Spoločnosti za rok 2012.

K 31.12.2012 mal výbor pre audit dvoch členov:

Ing. Jarmila Zatková

Milan Kučera

Návrh na rozdelenie zisku

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2012 konsolidovaný výsledok hospodárenia, a to stratu vo výške 44 736 tis. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je strata vo výške 7 078 tis. EUR. Vzhľadom na skutočnosť, že Spoločnosť dosiahla stratu, bude predstavenstvo navrhovať valnému zhromaždeniu prijatie rozhodnutia o zaúčtovaní straty vo výške 7 708 tis. EUR na účet neuhradených strát minulých období.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevyakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť a spoločnosti zaradené do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2012 v priemere 748 zamestnancov a pozitívne vplýva na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

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

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

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

1) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;

2) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v zdaním sa funkcie, výpovedou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpovedou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

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

Dátum: 31.12.2012



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



Ing. Rudolf Križan
člen predstavenstva
Best Hotel Properties a.s.

|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES

PRÍLOHY

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

**Konsolidovaná účtovná zvierka
za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012
zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom EÚ**

Obsah

Správa nezávislého audítora

Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2012 do
31. decembra 2012 zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva (“IFRS“) v znení prijatom EÚ



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. („Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (spoločne označené ako „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2012, konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2012, ako aj poznámky obsahujúce súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. 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 úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2012, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2012 v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť 3.3 *Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov* poznámok konsolidovanej účtovnej závierky. V roku 2012, v súlade s IAS 16 *Nehnutelnosti, stroje a zariadenia*, Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené. Z dôvodu precenenia majetku Skupiny na trhovú hodnotu bola zaúčtovaná strata z precenenia majetku pred odloženou daňou vo výške 59 911 tis. EUR a k tomu súvisiaca odložená daň vo výške 13 780 tis. EUR priamo do konsolidovaného výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia za rok 2012 a rezerva z precenenia pred odloženou daňou vo výške 82 657 tis. EUR a k tomu súvisiaca odložená daň vo výške 16 530 tis. EUR ako časť ostatného súhrnného výsledku hospodárenia. Celkový dopad na hodnotu vlastného imania Skupiny z dôvodu uvedeného vyššie predstavoval navýšenie vlastného imania o 19 996 tis. EUR.

Precenenie majetku bolo uskutočnené manažmentom za asistencie externého experta spoločnosti HVS – London Office. V prípade hotela Kempinski Baltshug v Moskve, v ktorom v súčasnosti prebieha rekonštrukcia, bol odhad uskutočnený za predpokladu významného nárastu obsadenosti hotela, cien a tržieb po ukončení rekonštrukcie.

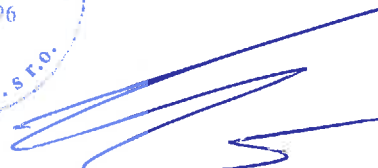
Ako je uvedené v časti 3.3 *Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov* poznámok, existuje vysoký stupeň neistoty o budúcom vývoji na ruskom hotelovom trhu a manažment Skupiny v poznámkach uviedol analýzu citlivosti kľúčových predpokladov použitých v ocenení.

30. apríla 2013

Bratislava, Slovenská republika



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



Zodpovedný audítor:
Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012
zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (“IFRS“)
v znení prijatom EÚ

Best Hotel Properties a.s. a dcérske spoločnosti

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SÚHRNOM VÝSLEDKU
HOSPODÁRENIA**

za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012

v tis. EUR

| | Bod | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Tržby z hotelových a súvisiacich služieb | 6 | 45 717 | 43 658 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 6 | 3 445 | 334 |
| Výnosy celkom | | 49 162 | 43 992 |
| Spotreba materiálu a tovarov | 7 | (8 615) | (6 940) |
| Nakupované služby | 8 | (8 850) | (8 595) |
| Osobné náklady | 9 | (15 990) | (14 348) |
| Ostatné prevádzkové náklady | 10 | (8 003) | (8 192) |
| Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto | 11 | 1 699 | 5 174 |
| Podiel na zisku (strate) spoločne ovládaných podnikov | 16 | - | (362) |
| Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou – EBITDA* | | 9 403 | 10 729 |
| Odpis a amortizácia | 14, 15 | (12 369) | (12 644) |
| Záporný goodwill | | - | 419 |
| Znehodnotenie goodwillu | | (97) | |
| Zisk/(strata) z precenenia majetku | 14 | (59 911) | - |
| Tvorba a zrušenie opravných položiek | | (8) | (24) |
| Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou – EBIT | | (62 982) | (1 520) |
| Úrokové a podobné náklady | 12 | (1 498) | (1 647) |
| Úrokové a podobné výnosy | 12 | 8 592 | 11 005 |
| Zisk/(strata) pred zdanením | | (55 888) | 7 838 |
| Daň z príjmu | 13 | 11 152 | (384) |
| ZISK/(STRATA) ZA OBDOBIE | | (44 736) | 7 454 |
| Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení: | | | |
| Zmena reálnej hodnoty dlhodobého majetku | | 66 127 | - |
| Zmena v rezerve z prepočtu cudzích mien | | 3 928 | (2 816) |
| Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia, po zdanení | | 70 055 | (2 816) |
| CELKOVÝ SÚHRNNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA | | 25 319 | 4 638 |
| Zisk/(strata) priraditeľný: | | | |
| - vlastníkom Skupiny | | (44 606) | 7 472 |
| - nekontrolným podielom | | (130) | (18) |
| | | (44 736) | 7 454 |
| Súhrnný výsledok hospodárenia priraditeľný: | | | |
| - vlastníkom Skupiny | | 7 961 | 5 276 |
| - nekontrolným podielom | | 17 358 | (638) |
| | | 25 319 | 4 638 |
| Zisk (strata) na akciu (v EUR) – základný a zriedený | 25 | (1,274) | 0,213 |

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

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

Poznámky uvedené na stranách 8 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE

k 31. decembru 2012

v tis. EUR

| | Bod | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| MAJETOK | | | |
| Budovy, pozemky a zariadenie | 14 | 298 177 | 272 890 |
| Goodwill a nehmotný majetok | 15 | 1 087 | 3 310 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 18 | - | 93 |
| Ostatné pohľadávky | 22 | 7 781 | 7 424 |
| Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach | 16 | - | - |
| Poskytnuté pôžičky | 21 | 768 | 660 |
| Odložená daňová pohľadávka | 26 | 6 763 | 367 |
| Dlhodobý majetok celkom | | 314 576 | 284 744 |
| Zásoby | 17 | 1 923 | 2 096 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 18 | 5 797 | 4 959 |
| Poskytnuté pôžičky | 21 | 136 193 | 132 062 |
| Ostatné pohľadávky | 22 | 2 430 | 1 189 |
| Termínované vklady v bankách | 19 | 414 | 121 |
| Ostatný finančný majetok | 20 | 16 735 | 20 788 |
| Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu | | 109 | 263 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 23 | 8 941 | 16 471 |
| Krátkodobý majetok celkom | | 172 542 | 177 949 |
| Majetok celkom | | 487 118 | 462 693 |
| VLASTNÉ IMANIE | | | |
| Základné imanie | 24 | 350 250 | 350 250 |
| Nerozdelený zisk/(strata) a rezervný fond | | (50 578) | 1 733 |
| Rezerva z precenenia | | 49 595 | - |
| Ostatné časti vlastného imania | | 7 195 | 4 224 |
| Vlastné imanie pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti | | 356 462 | 356 207 |
| Nekontrolné podiely | | 43 750 | 27 591 |
| Vlastné imanie celkom | | 400 212 | 383 798 |
| ZÁVÄZKY | | | |
| Závazky z obchodného styku | 27 | - | 6 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 28 | 2 | 18 360 |
| Odložený daňový záväzok | 26 | 41 125 | 30 554 |
| Dlhodobé záväzky celkom | | 41 127 | 48 920 |
| Závazky z obchodného styku | 27 | 5 105 | 5 073 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 28 | 38 345 | 23 054 |
| Závazky zo splatnej dane z príjmu | | 132 | 33 |
| Rezervy | 29 | 242 | 108 |
| Ostatné záväzky | 30 | 1 955 | 1 707 |
| Krátkodobé záväzky celkom | | 45 779 | 29 975 |
| Závazky celkom | | 86 906 | 78 895 |
| Vlastné imanie a záväzky celkom | | 487 118 | 462 693 |

Poznámky uvedené na stranách 8 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

za obdobia od 1. januára do 31. decembra

v tis. EUR

| | Základné imanie | Zákonný rezervný fond | Nerozdelený zisk/(strata) | Rezerva z prepočtu cudzích mien | | Rezerva z precenenia | Podiely pripadajúce osobám s kontrolným podielom na vlastnom imaní | | Celkom |
|--|-----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------|--|----------|--------|
| | | | | materskej spoločnosti | Nekontrolné podiely | | | | |
| Zostatok k 1. januáru 2011 | 350 250 | 101 | 2 566 | 6 420 | - | 359 337 | 29 656 | 388 993 | |
| Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia | - | - | 7 472 | - | - | 7 472 | (18) | 7 454 | |
| Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia | - | - | - | (2 196) | - | (2 196) | (620) | (2 816) | |
| Celkový súhrnný výsledok hospodárenia | - | - | 7 472 | (2 196) | - | 5 276 | (638) | 4 638 | |
| Dividendy | - | - | (8 406) | - | - | (8 406) | (1 552) | (9 958) | |
| Prídel do zákonného rezervného fondu | - | 1 079 | (1 079) | - | - | - | - | - | |
| Navyšenie vlastného imania dcérskej spoločnosti | - | - | - | - | - | - | - | 125 | |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | 350 250 | 1 180 | 553 | 4 224 | - | 356 207 | 27 591 | 383 798 | |
| Zostatok k 1. januáru 2012 | 350 250 | 1 180 | 553 | 4 224 | - | 356 207 | 27 591 | 383 798 | |
| Zisk/(strata) bežného účtovného obdobia | - | - | (44 606) | - | - | (44 606) | (130) | (44 736) | |
| Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia | - | - | - | 2 971 | 49 595 | 52 566 | 17 489 | 70 055 | |
| <i>Precenenie dlhodobého majetku na reálnu hodnotu</i> | - | - | - | - | 49 595 | 49 595 | 16 532 | 66 127 | |
| <i>Rezerva z prepočtu cudzích mien</i> | - | - | - | 2 971 | - | 2 971 | 957 | 3 928 | |
| Celkový súhrnný výsledok hospodárenia | - | - | (44 606) | 2 971 | 49 595 | 7 960 | 17 359 | 25 319 | |
| Dividendy | - | - | (7 705) | - | - | (7 705) | (1 200) | (8 905) | |
| Prídel do zákonného rezervného fondu | - | 822 | (822) | - | - | - | - | - | |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | 350 250 | 2 002 | (52 580) | 7 195 | 49 595 | 356 462 | 43 750 | 400 212 | |

Poznámky uvedené na stranách 8 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky

Best Hotel Properties a.s. a dcérske spoločnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV

za obdobie od 1. januára do 31. decembra

v tis. EUR

| | | 1. januára 2012 | 1. januára 2011 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | Bod | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
| PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ | | | |
| Zisk (strata) | | (44 736) | 7 454 |
| Úpravy týkajúce sa: | | | |
| Daň z príjmu | 13 | (11 152) | 384 |
| (Zisk)/strata z predaja a precenenia finančného majetku | 11 | (947) | (646) |
| Odpisy a amortizácia | 14, 15 | 12 369 | 12 644 |
| (Zisk)/strata z precenenia dlhodobého majetku | 14 | 59 911 | - |
| Záporný goodwill | | - | (419) |
| Znehodnotenie goodwillu | | 97 | - |
| Tvorba opravných položiek | | 8 | 24 |
| Podiel na strate pridružených a spoločných podnikov | 16 | - | 362 |
| Úrokové náklady / (výnosy), netto | 12 | (7 094) | (9 358) |
| Výnosy z dividend | 11 | (523) | (218) |
| Precenenie pohľadávok v reálnej hodnote | | - | (5 294) |
| Nerealizované kurzové zisky / (straty), netto | | (1) | (7) |
| Zmena obchodných a ostatných pohľadávok | | (1 745) | 10 099 |
| Zmena v zásobách | | 173 | (461) |
| Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch | | 199 | (12 165) |
| Peňažné toky získané (použitý) z (v) prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu | | 6 559 | 2 399 |
| Zaplatená daň z príjmu | | (1 544) | (3 260) |
| Peňažné toky získané (použitý) z (v) prevádzkovej činnosti | | 5 015 | (861) |
| INVESTIČNÁ ČINNOSŤ | | | |
| Obstaranie budov, vybavenia a zariadenia a nehmotného majetku | 14, 15 | (8 576) | (6 579) |
| Obstaranie dcérskych spoločností (čistý príjem) | 5 | 32 | (34 374) |
| Obstaranie dlhových a majetkových cenných papierov | | (18 598) | (15 727) |
| Príjmy z predaja dlhových a majetkových cenných papierov | | 23 924 | - |
| Príjmy z dividend | 11 | 523 | 218 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku | | 27 | - |
| Poskytnuté pôžičky a termínované vklady | | (28 144) | (15 897) |
| Prijaté splátky pôžičiek a termínovaných vkladov | | 23 157 | 37 895 |
| Splatené zmenky | | - | 31 029 |
| Prijaté úroky | | 8 421 | 3 332 |
| Peňažné toky získané (použitý) z (v) investičnej činnosti | | 766 | (103) |
| FINANČNÁ ČINNOSŤ | | | |
| Príjmy z úverových zdrojov | | - | 19 450 |
| Splátky úverových zdrojov | | (2 977) | (2 518) |
| Zaplatené úroky | | (1 722) | (1 418) |
| Splátky finančných leasingov | | (45) | - |
| Zaplatené navýšenie vlastného imania dcérskej spoločnosti | | - | 125 |
| Vyplatené dividendy | | (8 905) | (11 097) |
| Peňažné toky získané (použitý) z (v) finančnej činnosti | | (13 649) | 4 542 |
| Čistý prírastok (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | | (7 868) | 3 578 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia | | 16 471 | 13 344 |
| Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky a ekvivalenty | | 338 | (451) |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia | 23 | 8 941 | 16 471 |

Poznámky uvedené na stranách 8 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Všeobecné informácie
2. Významné účtovné zásady
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady
4. Informácie o segmentoch
5. Efekt prírastkov v dôsledku kombinácie aktív
6. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy
7. Spotreba materiálu a tovarov
8. Nakupované služby
9. Osobné náklady
10. Ostatné prevádzkové náklady
11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto
12. Úrokové a podobné výnosy a náklady
13. Dane z príjmov
14. Budovy, pozemky a zariadenie
15. Goodwill a nehmotný majetok
16. Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach
17. Zásoby
18. Pohľadávky z obchodného styku
19. Termínované vklady v bankách
20. Ostatný finančný majetok
21. Poskytnuté pôžičky
22. Ostatné pohľadávky
23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty
24. Vlastné imanie
25. Zisk na akciu
26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka
27. Záväzky z obchodného styku
28. Prijaté úvery
29. Rezervy
30. Ostatné záväzky
31. Údaje o reálnej hodnote
32. Informácie o riadení rizika
33. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu
34. Spriaznené osoby
35. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka
36. Podmienený majetok a podmienené záväzky

1. Všeobecné informácie

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

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

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Orgány spoločnosti:

Predstavenstvo:

Ing. Branislav Babík, predseda (od 11. júna 2009)
Ing. Rudolf Križan, člen (od 11. júna 2009)
Ing. Marián Mlynárik, člen (od 24. júna 2010 do 1. novembra 2012)

Dozorná rada:

Joe Sita, predseda (od 29. júna 2011)
JUDr. Jarmila Jánošová (od 17. decembra 2010)
Milan Kučera (od 11. júna 2009 do 29. júna 2011,
od 1. augusta 2011)

1.1. Akcionári materskej spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2012 a k 31. decembru 2011 bola nasledovná:

| 31. decembra 2012 | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva | |
|---|---------------------------|---------------|------------------|---------------|
| | v tis. EUR | % | | % |
| ANJOU ENTERPRISES LIMITED | 64 156 | 18,32 | | 18,32 |
| RMSM1 LIMITED | 44 015 | 12,57 | | 12,57 |
| NIKROC INVESTMENTS LIMITED | 36 729 | 10,49 | | 10,49 |
| J&T BANKA, a.s. | 31 651 | 9,04 | | 9,04 |
| DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED | 25 881 | 7,39 | | 7,39 |
| Poštová banka, a.s. | 25 090 | 7,16 | | 7,16 |
| J&T FINANCE GROUP, a.s. | 23 000 | 6,57 | | 6,57 |
| CLEARSTREAM BANKING S.A. | 20 000 | 5,71 | | 5,71 |
| Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv | 79 728 | 22,75 | | 22,75 |
| Celkom | 350 250 | 100,00 | | 100,00 |

| 31. decembra 2011 | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva | |
|---|---------------------------|---------------|------------------|---------------|
| | v tis. EUR | % | | % |
| ANJOU ENTERPRISES LIMITED | 60 691 | 17,33 | | 17,33 |
| NIKROC INVESTMENTS LIMITED | 47 462 | 13,55 | | 13,55 |
| RMSM1 LIMITED | 44 015 | 12,57 | | 12,57 |
| J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED | 33 920 | 9,68 | | 9,68 |
| J&T BANKA, a.s. | 31 370 | 8,96 | | 8,96 |
| DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED | 28 702 | 8,19 | | 8,19 |
| MINGLE CONSULTANCY LIMITED | 22 985 | 6,56 | | 6,56 |
| CLEARSTREAM BANKING S.A. | 20 000 | 5,71 | | 5,71 |
| Poštová banka, a.s. | 19 480 | 5,56 | | 5,56 |
| Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv | 41 625 | 11,89 | | 11,89 |
| Celkom | 350 250 | 100,00 | | 100,00 |

1.2. Definícia konsolidovanej Skupiny

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností (súhrnne nazývané "Skupina") a podiel Skupiny v spoločne ovládanej spoločnosti.

Hlavnými aktivitami Skupiny sú hotelierstvo, reštauračné služby a pohostinská činnosť.

1.3. Spoločnosti Skupiny zahrnuté do konsolidácie**31. decembra 2012**

| | Sídlo | Efektívny podiel v % | Forma kontroly | Metóda konsolidácie |
|--------------------------------|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| Best Hotel Properties a.s. | Hodžovo nám. 2 Bratislava 811 06 Slovensko | | materská spoločnosť | |
| Baltschug, LLC | Ul. Baltchug 1, Moskva, 115035, Ruská federácia | 75 | nepriama | úplná |
| BHP Tatry, s.r.o. | Dvořákovo nábrežie 6 Bratislava 811 02 Slovensko | 100 | priama | úplná |
| DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o | Hodžovo nám. 2 Bratislava 816 25 Slovensko | 100 | priama | úplná |
| Hotel Kadashevskaya, LLC | Kadashevskaya Naberezhnaya 26, Moskva, 115035, Ruská federácia | 99 | nepriama | úplná |
| WITTILY INVESTMENT LIMITED | 41 Themistokli Dervi, HAWAII NICOSIA TOWER, 2nd floor, Flat/Office 202, Nicosia, P.C. 1066, Cyprus | 100 | priama | úplná |
| ZION SPA, s.r.o. | Dvořákovo nábrežie 6 Bratislava 811 02 Slovensko | 100 | priama | úplná |
| CHERRES a.s. | Jakubská 649/8, Praha 1, 11000 Česká republika | 50 | - | vlastného imania |

31. decembra 2011

| | | Efektívny podiel v % | Forma kontroly | Metóda konsolidácie |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Best Hotel Properties a.s. | materská spoločnosť | | | |
| Baltschug, LLC | | 75 | nepriama | úplná |
| BHP Tatry, s.r.o. | | 100 | priama | úplná |
| DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. | | 100 | priama | úplná |
| Hotel Kadashevskaya, LLC | | 99 | nepriama | úplná |
| WITTILY INVESTMENT LIMITED | | 100 | priama | úplná |
| CHERRES a.s. | | 50 | - | vlastného imania |

2. Významné účtovné zásady

2.1. Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ („IFRS“) a v súlade so zákonom NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

Účtovná závierka bola schválená predstavenstvom dňa 29. apríla 2013.

2.2. Východiská pre zostavenie

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe obstarávacích cien, okrem:

- Budov, pozemkov a zariadení, ktoré boli k 31. decembru 2012 ocenené reálnou hodnotou;
- Finančného majetku oceneného reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia a majetku; a
- Závazkov identifikovaných v procese alokácie kúpnej ceny a súvisiacich pohľadávok z podmienených platieb, ktoré boli ocenené ich reálnou hodnotou.

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

Účtovné metódy aplikované Skupinou v tejto účtovej závierke boli konzistentné s účtovnými politikami v účtovnej závierke k 31. decembru 2011, okrem účtovných politik popísaných v bode 2.3 a 2.4.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadné účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v bode 3.

2.3. Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných účtovných štandardov a interpretácií

- (i) *Počas obdobia od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 nadobudli účinnosť nasledovné Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, dodatky a interpretácie k štandardom, a boli Skupinou pri zostavovaní tejto účtovnej závierky aplikované*

Dodatok k IAS 1 – Prezentácia účtovnej závierky (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2012 a neskôr). Dodatok ponecháva možnosť prezentácie zisku alebo straty a ostatných súčastí komplexného výsledku buď v jednom výkaze alebo v dvoch samostatných, ale navzájom nadväzujúcich výkazoch. Avšak dodatok vyžaduje dodatočné zverejnenia v ostatných súčastiach komplexného výsledku tak, že položky ostatných súčastí komplexného výsledku sú zoskupené do dvoch kategórií: (a) položky, ktoré nebudú následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát; a (b) položky, ktoré budú následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát, keď budú splnené určité podmienky. Daň z príjmov, ktorá sa týka položiek ostatných súčastí komplexného výsledku sa vyžaduje alokovať na rovnakej báze. Keďže Skupina prezentuje v rámci ostatných súčastí komplexného výsledku len položky, ktoré budú následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát, nemala aplikácia tohto dodatku vplyv na Skupinovú účtovnú závierku.

Dodatok k IAS 12 - Dane z príjmov (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2012). Dodatok zavádza výnimku zo všeobecných požiadaviek na oceňovanie v IAS 12, pokiaľ ide o investície v nehnuteľnostiach oceňované reálnou hodnotou. Oceňovanie odložených daňových pohľadávok a záväzkov, v tomto prípade, je založené na predpoklade, že účtovná hodnota investície v nehnuteľnosti bude spätne získaná výhradne jej predajom. Toto neplatí len v prípade, ak je investíciu v nehnuteľnosti možné odpisovať a je držaná v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je v podstate spotrebovať všetky ekonomické úžitky plynúce z majetku počas jeho životnosti. Aplikácia tohto dodatku nemala významný vplyv na účtovnú závierku, keďže Skupina nemá žiadne investície v nehnuteľnostiach.

Dodatok k IFRS 7 – Finančné nástroje: Zverejňovanie (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2011 alebo neskôr) umožňuje čitateľom účtovnej závierky lepšie porozumieť započítateľným transakciám s finančnými aktívami (napríklad sekuritizácia), vrátane definovania prípadných rizík, ktoré môžu nastať v spoločnosti pri započítateľných transakciách. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje vplyv dodatku na jej finančné výkazy. Aplikácia

tohto dodatku nemala významný vplyv na účtovnú závierku, z dôvodu povahy operácií Skupiny a druhom finančného majetku, ktoré drží.

(ii) Nové a novelizované účtovné pravidlá IFRS, ktoré boli vydané, ale nie sú doteraz účinné a neboli použité pri príprave tejto účtovnej závierky

Dodatok k IAS 19 – Zamestnanecké požitky (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 a neskôr). Dodatok mení účtovanie o programe so stanovenými požitkami a o požitkoch vyplývajúcich z predčasného ukončenia pracovného pomeru. Najvýznamnejšia zmena súvisí s účtovaním zmien záväzkov zo stanovených požitkov a majetku programu. Dodatok vyžaduje okamžité vykázanie zmien záväzkov zo stanovených požitkov a reálnej hodnoty majetku programu, ak nastanú, čím ruší koridorovú metódu povolenú v pôvodnej verzii IAS 19 a urýchľuje vykázanie minulých nákladov na služby. Dodatok vyžaduje okamžité vykázanie všetkých aktuárskych ziskov a strát v okamihu nastania prostredníctvom ostatných súčastí komplexného výsledku tak, aby čistá hodnota majetku alebo záväzkov z požitkov vykázaná v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii odrážala plnú hodnotu programového deficitu alebo prebytku. Neočakáva sa, že tieto zmeny budú mať vplyv na finančnú situáciu a výkonnosť Skupiny.

Dodatok k IAS 27 - Individuálna účtovná závierka, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, predpisuje požiadavky na účtovanie a zverejňovanie investícií do dcérskych spoločností, spoločných podnikov a pridružených podnikov, keď účtovná jednotka zostavuje individuálnu účtovnú závierku. Spoločnosť analyzuje dopad tohto štandardu na jej účtovnú závierku.

Dodatok k IAS 28 - Investície do pridružených podnikov a spoločných podnikov, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, predpisuje spôsob účtovania investícií do pridružených podnikov a stanovuje požiadavky na uplatňovanie metódy vlastného imania pri účtovaní investícií do pridružených podnikov a spoločných podnikov. Spoločnosť analyzuje dopad tohto štandardu na jej účtovnú závierku.

Dodatok k IAS 32 - Finančné nástroje: Prezentácia - Započítavanie finančného majetku a finančných záväzkov, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, poskytuje ďalšie usmernenie, aby sa znížila miera nekonzistentnosti pri uplatňovaní štandardu v praxi. Spoločnosť analyzuje dopad tohto štandardu na jej účtovnú závierku

Dodatok k IFRS 1 - Prvé uplatnenie – Ťažká hyperinflácia a odstránenie pevne stanovených dátumov pre prvouplatniteľov, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2013, zavádza novú výnimku, konkrétne takú, že účtovné jednotky, ktoré boli dotknuté ťažkou hyperinfláciou, môžu použiť reálnu hodnotu ako reprodukčnú cenu svojho majetku a záväzkov vo svojom otváracom výkaze o finančnej situácii podľa IFRS. Tento štandard nie je relevantný pre aktivity spoločnosti.

IFRS 9 – Finančné nástroje (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr). IFRS 9 vydaný v novembri 2009 zavádza nové požiadavky na klasifikáciu a oceňovanie finančného majetku. Dodatok k IFRS 9 z októbra 2010 obsahuje nové požiadavky na klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov a na ich zrušenie (odúčtovanie). Kľúčové požiadavky sú uvedené nižšie:

- IFRS 9 vyžaduje, aby finančný majetok vykázaný v súlade s IAS 39 Finančné nástroje: Účtovanie a Oceňovanie, bol následne oceňovaný v zostatkovej alebo reálnej hodnote. Konkrétne, dlhové investície držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je zhromažďovať zmluvné peňažné toky a majú zmluvné peňažné toky, ktoré sú iba splátky istín a úrokov z nesplatenj istiny, sú vo všeobecnosti oceňované zostatkovou hodnotou na konci nasledujúcich účtovných období. Všetky ostatné dlhové investície a kapitálové nástroje sú oceňované reálnou hodnotou na konci nasledujúcich účtovných období.
- Zisky a straty z precenenia finančného majetku oceňovaného reálnou hodnotou sú účtované do výkazu ziskov a strát, okrem investícií do kapitálových nástrojov, ktoré nie sú držané na obchodovanie IFRS 9 stanovuje pri prvotnom vykázaní neodvolateľnú voľbu prezentácie všetkých zmien v reálnej hodnote z investície v ostatných súčastiach komplexného výsledku. Voľba je možná pre jednotlivé akcie. Žiadna suma vykázaná v ostatných súčastiach komplexného výsledku nemôže byť neskôr preklasifikovaná do výkazu ziskov a strát.
- Najvýznamnejší vplyv IFRS 9, pokiaľ ide o klasifikáciu a oceňovanie finančných nástrojov, súvisí s účtovaním zmien reálnej hodnoty finančných záväzkov (oceňovaných reálnou hodnotou cez výkaz ziskov a strát) v dôsledku zmien úverového rizika týchto záväzkov. Konkrétne podľa IFRS 9 pre finančné záväzky oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát platí, že zmena v reálnej hodnote finančného záväzku, ktorá vznikla v dôsledku zmeny úverového rizika záväzku je vykázaná v ostatných súčastiach komplexného výsledku, pokiaľ by vykázanie účinkov zmeny v úverovom riziku záväzku nevytvorilo alebo nerozšírilo účtovný nesúlad vo výkaze ziskov a strát. Zmeny v reálnej

hodnote vzťahujúce sa k úverovému riziku finančného záväzku nie sú následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát. Predtým podľa IAS 39 celková čiastka zmeny v reálnej hodnote finančného záväzku oceňovaného reálnou hodnotou cez výkaz ziskov a strát bola vykázaná vo výkaze ziskov a strát.

Manažment Skupiny predpokladá, že IFRS 9 bude aplikovaný v Skupinovej účtovnej závierke za účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2015. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje vplyv štandardu na finančné výkazy.

IFRS 10 – Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 27 (2011) Individuálna účtovná závierka (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 a neskôr). IFRS 10 poskytuje jednotný model uplatňovaný pri analýze kontroly pri všetkých investíciách, vrátane investícií v jednotkách, ktoré sú v súčasnosti SPEs v rámci SIC-12. IFRS 10 zavádza nové požiadavky na posúdenie kontroly, ktoré sú odlišné od súčasných požiadaviek v IAS 27 (2008). Podľa nového jednotného kontrolného modelu, investor kontroluje svoju investíciu, keď (1) je vystavený alebo má právo na premenlivé výnosy zo svojho zapojenia do investície, (2) je schopný ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojej moci nad investíciou a (3) existuje vzťah medzi mocou a výnosmi. Nový štandard taktiež obsahuje požiadavky na zverejnenie a požiadavky týkajúce sa zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Tieto požiadavky sú prevzaté z IAS 27 (2008). Skupina neočakáva, že nový štandard bude mať vplyv na účtovnú závierku, keďže posúdenie kontroly nad súčasnými investíciami podľa nového štandardu nepredpokladá zmenu predchádzajúcich záverov týkajúcich sa kontroly Skupiny nad jej investíciami.

IFRS 11 - Spoločné dohody, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr, stanovuje zásady finančného vykazovania pre strany spoločnej dohody. Spoločnosť predpokladá, že tento štandard nebude relevantný pre jej aktivity.

IFRS 12 – Zverejnenia podielov v iných spoločnostiach (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 a neskôr). IFRS 12 požaduje dodatočné zverejnenia týkajúce sa významných posúdení a predpokladov, ktoré sú potrebné na určenie povahy záujmov v dcérskych účtovných jednotkách, spoločných a pridružených podnikoch a v nekonsolidovaných štruktúrovaných spoločnostiach. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje vplyv štandardu na jej finančné výkazy.

IFRS 13 – Oceňovanie reálnou hodnotou (s platnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 a neskôr, s povolenou predčasnou aplikáciou). IFRS 13 zavádza jednotnú bázu pre ocenenie reálnou hodnotou a zverejnenia týkajúce sa oceňovania reálnou hodnotou. Štandard definuje reálnu hodnotu, zavádza rámec pre oceňovanie reálnou hodnotou a vyžaduje zverejnenia týkajúce sa oceňovania reálnou hodnotou. Rozsah IFRS 13 je široký, platí tak pre položky finančných nástrojov ako aj nefinančných nástrojov, pre ktoré iné IFRS vyžadujú alebo umožňujú ocenenie reálnou hodnotou a pre zverejnenia týkajúce sa oceňovania reálnou hodnotou, s výnimkami za určitých okolností. Vo všeobecnosti, požiadavky na zverejnenia podľa IFRS 13 sú rozsiahlejšie ako tie vyžadované v súčasnosti platnými štandardmi. Napríklad, kvantitatívne a kvalitatívne zverejnenia založené na trojstupňovej hierarchii reálnej hodnoty súčasne vyžadované pre finančné nástroje len podľa IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejňovanie budú rozšírené štandardom IFRS 13 tak, aby boli pokryté všetky aktíva a záväzky v rámci rozsahu.

Manažment očakáva, že IFRS 13 bude aplikovaný v Skupinovej účtovnej závierke za účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2013 a táto aplikácia nového štandardu môže ovplyvniť čiastky vykázané v účtovnej závierke a vyústiť v rozsiahlejšie zverejnenia v účtovnej závierke.

IFRIC 20 - Náklady na odstraňovanie skrývky v produkčnej fáze povrchovej ťažby, účinný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr, poskytuje usmernenie k vykazovaniu nákladov na odstraňovanie skrývky počas produkcie ako majetku a k prvotnému a následnému oceňovaniu majetku z odstraňovania skrývky s cieľom znížiť rôzne postupy účtovných jednotiek uplatňované v praxi v otázke spôsobu účtovania nákladov na odstraňovanie skrývky vzniknutých v produkčnej fáze povrchovej ťažby. Spoločnosť predpokladá, že interpretácia nebude relevantná pre jej aktivity.

2.4. Zmena účtovných zásad

(i) *Ocenenie budov, pozemkov a zariadení*

K 31. decembru 2012, v súlade s IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia, Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené (pozri účtovnú zásadu 2.12). V predchádzajúcom roku Skupina oceňovala budovy, pozemky a zariadenia obstarávacími cenami zníženými o oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty.

Z dôvodu precenenia majetku Skupiny na trhovú hodnotu bola k 31. decembru 2012 zaúčtovaná strata vo výške 59 911 tis. EUR a k nej prislúchajúca odložená daň vo výške 13 780 tis. EUR priamo do konsolidovaného výkazu súhrnného výsledku hospodárenia za rok 2012. Zároveň bola, ako časť ostatného súhrnného výsledku hospodárenia, zaúčtovaná rezerva z precenenia vo výške 82 657 tis. EUR a k nej prislúchajúci odložený daňový záväzok vo výške 16 530 tis. EUR. Celkový dopad na hodnotu vlastného imania Skupiny pred kurzovým rozdielom predstavoval 19 996 tis. EUR, pozri časť 3.3.

Vplyv zo zmeny účtovnej zásady je tiež vykázaný v bode 3.3 Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov

2.5. Východiská pre konsolidáciu

(i) *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Spoločnosťou. Kontrola existuje, ak má Spoločnosť oprávnenie, priamo alebo nepriamo, riadiť finančné a prevádzkové hospodárenie nejakej spoločnosti s cieľom získania výhod z jej aktivít. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú v súčasnosti uplatniteľné alebo zameniteľné, sa berie do úvahy pri posudzovaní, či má Spoločnosť kontrolu nad inou spoločnosťou. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Spoločnosti v iných spoločnostiach na základe práva Spoločnosti kontrolovať tieto spoločnosti bez ohľadu na to, či v skutočnosti je kontrola uplatňovaná alebo nie. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

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

Spoločne ovládané spoločnosti sú také, nad aktivitami ktorých má Skupina spoločnú kontrolu, založenú na zmluvnej dohode. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny na vykázaných ziskoch a stratách spoločne ovládaných spoločností podľa metódy vlastného imania odo dňa vzniku spoločnej kontroly do dňa, keď došlo k zániku spoločného ovládania spoločností. V prípade, že podiel Skupiny na stratách spoločne ovládanej spoločnosti prekročí hodnotu investície v spoločne ovládanej spoločnosti, vykáže sa nulová hodnota investície a Skupina nepokračuje vo vykazovaní podielu na stratách v spoločne ovládanej spoločnosti.

(iii) *Transakcie eliminované pri konsolidácii*

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

(iv) *Metóda akvizície*

Pri účtovaní o nákupe dcérskych spoločností je použitá metóda akvizície. Plnenie prevedené v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt, ktoré má k dátumu obstarania majetok prevedený nadobúdateľom, záväzky, ktoré vznikli nadobúdateľovi voči bývalým vlastníkom obstarávaného subjektu, a podiely na vlastnom imaní emitované nadobúdateľom. Náklady súvisiace s akvizíciou sú zaúčtované priamo do výsledku hospodárenia.

Identifikovaný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

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

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

(v) Daňový efekt zahrnutia kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové efekty, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu kapitálových fondov konsolidovaných dcérskych spoločností do účtovníctva materskej spoločnosti, keďže v najbližšej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku nezdanené pri zdroji a Skupina predpokladá, že tieto fondy budú použité ako zdroj samofinancovania každej konsolidovanej dcérskej spoločnosti.

(vi) Zjednotenie účtovných metód

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

(vii) Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2012 bolo zahrnutých 8 spoločností (2011: 7 spoločností). Všetky konsolidované spoločnosti zostavili svoju účtovnú závierku k 31. decembru 2012. Tieto spoločnosti sú uvedené v bode 1.3 podľa vlastníckej hierarchie.

2.6. Cudzía mena

(i) Transakcie v cudzej mene

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

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

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

(ii) Účtovné závierky zahraničných podnikov

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

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

2.7. Finančné nástroje

(i) Klasifikácia

Finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia sú tie, ktoré Skupina drží najmä na obchodovanie za účelom krátkodobého dosiahnutia zisku.

Investície držané do splatnosti sú nederivátové finančné aktíva s fixnými alebo stanoviteľnými platbami a fixnou splatnosťou, ktoré má účtovná jednotka úmysel a schopnosť držať až do splatnosti.

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

Cenné papiere určené na predaj predstavujú nederivátový finančný majetok, ktorý nie je zaradený ako finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia, vklady v bankách a poskytnuté úvery alebo finančný majetok držaný do splatnosti.

(ii) Vykazovanie

Skupina vykazuje finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia a cenné papiere určené na predaj v deň realizácie obchodu.

Vklady v bankách a poskytnuté úvery sú účtované v deň, keď sú Skupinou nadobudnuté.

(iii) Oceňovanie

Finančné nástroje sú pri prvotnom vykázaní ocenené reálnou hodnotou. V prípade, že finančný nástroj nie je oceňovaný reálnou hodnotou cez hospodársky výsledok, toto ocenenie sa zvýši aj o náklady súvisiace s obstaraním alebo vydaním finančného nástroja.

Následne po prvotnom vykázaní je finančný majetok oceňovaný reálnou hodnotou, okrem úverov, pohľadávok a investícií držaných do splatnosti, ktoré sú oceňované v umorovanej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sú finančné záväzky ocenené v umorovanej hodnote. Pri oceňovaní umorovanou hodnotou je rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a nominálnou hodnotou vykazovaný vo výsledku hospodárenia počas doby trvania príslušného majetku alebo záväzku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

(iv) Princípy oceňovania reálnou hodnotou

Reálna hodnota finančných nástrojov je založená na ich kótovanej trhovej hodnote v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, bez akýchkoľvek znížení o náklady súvisiace s obstaraním. V prípade, keď nie je k dispozícii kótovaná trhová hodnota, reálna hodnota nástroja je odhadnutá manažmentom s použitím techník oceňovacích modelov alebo diskontovania budúcich peňažných tokov.

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

Skupina stanovuje reálnu hodnotu použitím nasledovnej hierarchie:

Úroveň 1: Kótovaná trhová cena (neupravená) na aktívnom trhu pre identický nástroj.

Úroveň 2: Oceňovacie techniky založené na pozorovateľných vstupoch pozorovateľných priamo (t.j. ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien).

Úroveň 3: Oceňovacie techniky využívajúce významné vstupy nepozorovateľné na trhu.

Pokiaľ pre finančný nástroj neexistuje aktívny trh, jeho reálna hodnota sa odhaduje pomocou oceňovacích techník založených na odhade manažmentu, ktoré sú odvodené z dostupných informácií o odhadoch, ktoré by boli použité k určeniu trhovej ceny tohto nástroja.

(v) Zisky a straty pri následnom precenení

Zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú pre finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia vykazované vo výsledku hospodárenia.

Zisky a straty vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú pre cenné papiere určené na predaj oceňované v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia. Zmena reálnej hodnoty cenných papierov určených na predaj je odúčtovaná z ostatného súhrnného výsledku hospodárenia do výsledku hospodárenia v momente predaja. Úrokové výnosy a náklady pre cenné papiere určených na predaj sú vykazované vo výsledku hospodárenia s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

(vi) Odúčtovanie

Finančný majetok je odúčtovaný vtedy, keď Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré sú v tomto majetku obsiahnuté. Toto sa stane vtedy, keď sú tieto práva uplatnené, zaniknú alebo sa ich Skupina vzdá. Finančný záväzok je odúčtovaný v prípade, keď záväzok špecifikovaný v zmluve zanikne uplynutím času, je splnený alebo zrušený.

Majetok určený na predaj a majetok oceňovaný reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia, ktorý je predaný, je odúčtovaný a príslušné pohľadávky voči kupujúcim na úhradu sú zaúčtované dňom, keď sa Skupina zaviazne majetok predať.

Nástroje držané do splatnosti a úvery a preddavky sú odúčtované v deň, keď sú Skupinou predané.

2.8. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažných prostriedkov v pokladni a v bankách a krátkodobých vysoko likvidných investícií s pôvodnou dobou splatnosti tri mesiace a menej.

2.9. Zásoby

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizačnej hodnote podľa toho, ktorá je nižšia. Čistá realizačná hodnota je odhadovaná predajná cena v rámci bežného obchodovania, znížená o odhadované náklady na dokončenie a náklady na predaj. Úbytok zásob podobnej povahy je oceňovaný použitím váženého aritmetického priemeru.

Nakupované zásoby sú ocenené v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa cenu obstarania a ostatné priamo priraditeľné náklady súvisiace s obstaraním zásob a ich uložením v existujúcej lokalite a stave.

2.10. Započítavanie

Finančný majetok a záväzky sa vzájomne započítavajú a ich čistá hodnota je vykázaná v súvahe vtedy, keď má Skupina právne vymožiteľný nárok na vzájomný zápočet vykázaných hodnôt a keď existuje úmysel vysporiadať transakcie na základe ich čistého rozdielu.

2.11. Zníženie hodnoty (impairment)

Účtovná hodnota majetku Skupiny iného než zásob (pozri účtovnú zásadu 2.9) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu 2.19) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto náznak, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie, zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej tento majetok patrí.

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

Návratná hodnota finančného majetku Skupiny držaného do splatnosti a pohľadávok vykazovaných v umorovanej hodnote je stanovená ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou (t.j. efektívna úroková miera vypočítaná pri prvotnom vykázaní tohto finančného majetku). Krátkodobé pohľadávky sa nediskontujú.

Návratná hodnota ostatného majetku je hodnota, ktorá je vyššia spomedzi jeho reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a úžitkovej hodnoty (angl. value in use). Pri stanovovaní úžitkovej hodnoty sa odhadované budúce peňažné toky diskontujú na ich súčasnú hodnotu použitím takej diskontnej miery pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý negeneruje do značnej miery samostatné peňažné toky, sa návratná hodnota určuje pre skupinu jednotiek generujúcich hotovosť, do ktorej tento majetok patrí.

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

Strata zo zníženia hodnoty týkajúca sa investícií do majetkových účastí vykázaných ako určené na predaj sa nezruší alebo nezniží cez výsledok hospodárenia. Ak sa reálna hodnota dlhového nástroja určeného na predaj zvýši a ak tento nárast môže byť objektívne pripísaný udalosti, ktorá nastala po znížení jeho hodnoty vykázananej vo výsledku hospodárenia, tak sa táto strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži. Toto zrušenie alebo zníženie je vykázané vo výsledku hospodárenia.

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

Pre ostatný majetok sa strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži, ak existuje náznak, že toto zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a došlo k zmene predpokladov použitých pri stanovení návratnej hodnoty.

Strata zo zníženia hodnoty môže byť zrušená alebo znížená len do takej výšky, aby účtovná hodnota neprevýšila účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty.

2.12. Budovy, pozemky a zariadenie

(i) *Vlastný majetok*

Budovy, pozemky a zariadenia jednotlivých hotelov sú vykázané v reálnej hodnote k dátumu precenenia, znížené o následné oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty ktoré nastanú po dni precenenia. Precenenie je prehodnocované v pravidelných intervaloch tak aby sa účtovná hodnota majetku významne neodlišovala od jeho reálnej hodnoty.

Pri precenení majetku smerom nahor oproti zostatkovej hodnote, ktorá by existovala ak by k preceneniu nedošlo, je prírastok z precenenia súčasťou ostatného súhrnného výsledku hospodárenia vykazovanom vo vlastnom imaní. V prípade že bol daný majetok už precenený smerom nadol do výkazu ziskov a strát, zvýšenie hodnoty majetku je vykázané vo výkaze ziskov a strát až do sumy predchádzajúceho precenenia smerom nadol.

Pri precenení majetku smerom nadol oproti zostatkovej hodnote ktorá by existovala keby k preceneniu nedošlo, účtuje sa zníženie ceny majetku do výkazu ziskov a strát. V prípade že bol daný majetok už precenený smerom nahor, je následné zníženie hodnoty majetku účtované oproti vlastnému kapitálu, do výšky kým nie je daná rezerva vyčerpaná. Odpisy majetku sa po precenení určujú z precenenej časti majetku a vykazujú sa ako náklad vo výkaze zisková a strát.

Rozdiel medzi precenenou účtovnou hodnotou a daňovou hodnotou majetku vedie k povinnosti účtovať o odloženej dani. Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do ostatného výsledku hospodárenia je taktiež zohľadňovaná v ostatnom výsledku hospodárenia.

(ii) *Leasing*

Zmluvy o prenájme majetku, pri ktorých Skupina znáša podstatnú časť rizík a úžitkov vyplývajúcich z vlastníctva tohto majetku, sú klasifikované ako finančný leasing. Prenajatý majetok je vykázaný v hodnote, ktorá je nižšia z nasledujúcich hodnôt: z reálnej hodnoty alebo súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok na začiatku prenájmu, zníženej o oprávky (pozri nižšie) a zohľadňujúcej zníženie hodnoty majetku (pozri účtovnú zásadu 2.11).

(iii) *Následné výdavky*

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

(iv) *Odpisy*

Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti jednotlivých položiek budov, pozemkov a zariadenie. Pozemky sa neodpisujú. Odhadované životnosti sú nasledovné:

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

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

hotely, stanovená ako suma jednoročných odpisov jednotlivých kategórií / hodnota celej budovy jedného hotela, je 40 – 51 rokov.

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

(v) Kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky

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

2.13. Nehmotný majetok

(i) Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovaného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície.

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

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

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

Goodwill z nadobudnutia pridružených spoločností a spoločne ovládaných spoločností je zahrnutý v investíciách do pridružených spoločností alebo spoločne ovládaných spoločností.

Uzavreté zmluvy predstavujú druh nehmotného majetku vykázaného pri akvizíciách hotelov v zmysle IFRS 3, z dôvodu prenajatých hotelových priestorov (izby a konferenčné priestory) zákazníkom na obdobie rokov 2012 až 2026.

(ii) Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a ostatný nehmotný majetok nadobudnutý Skupinou je vykázaný v obstarávacej cene po odpočítaní amortizácie (pozri nižšie) a strát zo zníženia jeho hodnoty (pozri účtovnú zásadu 2.11).

Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

(iii) Amortizácia

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

| <i>v rokoch</i> | <i>Životnosť</i> |
|--------------------------|------------------|
| Softvér | 4 |
| Uzavreté zmluvy | individuálne |
| Ostatný nehmotný majetok | 4 až 6 |

2.14. Rezervy

Skupina v súvahe zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná alebo zmluvná povinnosť ako dôsledok minulej udalosti a je pravdepodobné, že pri vysporiadaní tejto povinnosti dôjde k úbytku ekonomických úžitkov a tento úbytok je možné spoľahlivo odhadnúť.

(i) Krátkodobé zamestnanecké požitky

Závazky vyplývajúce z krátkodobých zamestnaneckých požitkov sú vyjadrené na nediskontovanej báze a sú vykázané ako náklady v čase vykonania práce zamestnancami. V prípade, že Skupina má zákonnú alebo zmluvnú povinnosť ako dôsledok minulej práce vykonanej zamestnancami a výšku záväzku je možné spoľahlivo odhadnúť, vytvorí sa rezerva vo výške odhadovanej krátkodobej peňažnej odmeny alebo plánovaného podielu na zisku.

2.15. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky sú vykázané v umorovanej hodnote.

2.16. Tržby z poskytovania služieb

Skupina účtuje hlavne o tržbách z ubytovania a reštauračných zariadení, ktoré sa zúčtujú do výsledku hospodárenia po poskytnutí služby. Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tieto tržby sa zúčtujú po ich poskytnutí.

Tržby za poskytnuté služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

2.17. Úrokové a podobné výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady sú účtované vo výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia. Všetky náklady na úvery a pôžičky sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

2.18. Ostatné finančné náklady a výnosy

V rámci Ostatných finančných nákladov a výnosov Skupina vykazuje finančné náklady a výnosy, okrem úrokových a obdobných nákladov a výnosov, ktoré nie sú súčasťou prevádzkových nákladov a výnosov. V rámci tejto položky sa vykazuje aj precenenie EBITDA pohľadávky z kúpy hotela Crowne Plaza Bratislava. Vid' bod 3.1 (iv).

2.19. Odložená a splatná daň z príjmov

Daň z príjmov bežného účtovného obdobia sa skladá zo splatnej a odloženej dane.

Splatná daň je očakávaný daňový záväzok zo zdaniteľného príjmu bežného účtovného obdobia, s použitím daňových sadzieb, ktoré boli platné ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a všetky úpravy daňového záväzku v súvislosti s predchádzajúcimi účtovnými obdobiami.

Odložená daň je účtovaná s použitím súvahovej metódy a je vypočítaná zo všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnými hodnotami majetku a záväzkov stanovených pre účely finančného vykazovania a hodnotami, ktoré sa používajú pre daňové účely. Nasledovné dočasné rozdiely neboli zohľadnené: prvotné vykázanie majetku a záväzkov, ktoré neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk a rozdiely týkajúce sa investícií v dcérskych spoločnostiach, pre ktoré je pravdepodobné, že sa v dohľadnej budúcnosti nezrušia. Pri prvotnom vykázaní goodwillu sa nevykazujú žiadne dočasné rozdiely. Výška odloženej dane je založená na očakávanom spôsobe realizácie alebo zúčtovania účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, s použitím daňových sadzieb platných ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, resp. k tomuto dňu schválených.

Daň z príjmov sa účtuje priamo do výsledku hospodárenia okrem tej časti, ktorá sa týka položiek vykázaných priamo v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia. V takom prípade sa daň z príjmov účtuje v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia.

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

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

Odložená daň zo zmien účtovných hodnôt účtovaných do ostatného výsledku hospodárenia je taktiež zohľadňovaná v ostatnom výsledku hospodárenia alebo vlastnom imaní a nie vo výkaze ziskov a strát.

2.20. Splátky operatívneho a finančného leasingu

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

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

2.21. Dividendy

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

2.22. Vykazovanie podľa segmentov

Prevádzkové segmenty sú časti spoločnosti, ktoré sú schopné generovať výnosy a náklady, o ktorých sú k dispozícii finančné informácie, ktoré pravidelne vyhodnocujú osoby s rozhodovacou kompetenciou pri rozhodovaní o rozdelení zdrojov a pri určovaní výkonnosti. Vedenie sleduje a za jednotlivé segmenty považuje jednotlivé hotely, ktoré sú vo vlastníctve Skupiny.

V geografickom členení sú majetok a výnosy prezentované podľa geografickej lokality.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie priebežnej účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje použitie určitých zásadných účtovných odhadov. Takisto si vyžaduje, aby manažment v procese aplikácie účtovných zásad spoločnosti použil svoj úsudok. Tieto účtovné odhady budú preto zákonite iba zriedka zhodné so skutočnými výsledkami. Odhady a predpoklady, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, sú opísané v ďalšom texte. Odhady a predpoklady sú priebežne prehodnocované. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tom období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

3.1. Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny

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

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

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

Detaily podnikových kombinácií uskutočnených Skupinou v rokoch 2012 a 2011 sú uvedené nižšie:

(i) ZION SPA

Dňa 16. januára 2012 došlo k akvizícií 100% podielu v spoločnosti ZION SPA, s.r.o., ktorá je poskytovateľom wellness služieb v hoteloch vlastnených Skupinou v Slovenskej republike. Obstarávacia cena spoločnosti bola 0 tis. EUR. Spoločnosť ku dňu obstarania mala záporné vlastné imanie vo výške 97 tis. EUR. Reálna hodnota kúpenej spoločnosti sa významne nelíšila od účtovej hodnoty.

V súvislosti s touto kúpou bol k dátumu akvizície vykázany goodwill vo výške 97 tis. EUR. K dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky prebehlo testovanie na zníženie hodnoty a goodwill bol v plnej výške odpísaný do výsledku hospodárenia. Viď bod 3.2 (i).

(ii) Grand Hotel Kempinski High Tatras

Dňa 31. januára 2011 Skupina uzavrela kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností, ktorej predmetom je prevod pozemkov a stavieb, v ktorých je prevádzkovaný 5-hviezdičkový Grand Hotel Kempinski High Tatras za kúpnu cenu vo výške 31 409 tis. EUR a stala sa tak novým vlastníkom hotela Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese. V súvislosti so zaplatením kúpnej ceny Skupina čerpala úver vo výške 19 450 tis. EUR. Dňa 31. januára 2011 Skupina ďalej uzavrela kúpnu zmluvu na hnuťelné veci, ktorej predmetom je prevod vybavenia, zariadenia a zásob za kúpnu cenu vo výške 2 918 tis. EUR.

V súvislosti s touto kúpou bol vykázany záporný goodwill vo výške 166 tis. EUR vo výsledku hospodárenia za rok 2011.

(iii) Kempinski Hotel River Park

Dňa 27. decembra 2010 Skupina uzavrela kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností, ktorej predmetom je prevod pozemkov a stavieb, v ktorých je prevádzkovaný 5-hviezdičkový hotel Kempinski Hotel River Park za kúpnu cenu vo výške 59 700 tis. EUR. Dňa 1. januára 2011 bol ukončený proces akvizície hotela Kempinski Hotel River Park poslednou fázou a to prevzatím prevádzky hotela na základe zmluvy o podmienkach prevodu prevádzkovania hotela so spoločnosťou Bratislavské nábrežie, s.r.o. Súčasťou tejto zmluvy bol aj zámer nadobúdateľa (spoločnosti Best Hotel Properties a.s.), na základe ktorého došlo k postúpeniu nasledovných zmlúv: Manažérska zmluva, Zmluva o poskytovaní marketingových služieb a služieb centrály so spoločnosťou Kempinski Hotels s.a. zo spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o. na spoločnosť Best Hotel Properties a.s. trojdohodou všetkých troch strán.

V súvislosti s touto kúpou bol vykázaný záporný goodwill vo výške 253 tis. EUR vo výsledku hospodárenia za rok 2011.

(iv) EBITDA pohľadávka z kúp hotela Crowne Plaza Bratislava

Dňa 28. apríla 2010 Skupina kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávacia cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 845 tis. EUR. V prípade, že spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v troch po sebe idúcich obdobiach (2011 až 2013) nedosiahne kumulované hodnoty EBITDA vo výške 7 000 tis. EUR, tak sa pôvodný majiteľ zaviazal, že bude kúpna cena dodatočne znížená o čiastku 8 300 tis. EUR. Reálna hodnota tejto podmienenej pohľadávky (ďalej označená aj ako 'EBITDA pohľadávka') bola k dátumu akvizície vyčíslená na 2 036 tis. EUR a táto čiastka a súvisiaci odložený daňový záväzok vo výške 387 tis. EUR boli vykázané samostatne v konsolidovanom výkaze finančnej pozície. V roku 2011 prišlo k preceneniu tejto pohľadávky na základe zmeny pravdepodobnosti jej uplatnenia na 100%. K 31. decembru 2011 Skupina vykázala EBITDA pohľadávku v súčasnej hodnote 7 424 tis. EUR. K 31. decembru 2012 sa zvýšila súčasná hodnota tejto pohľadávky na 7 781 tis. EUR. Dodatkou k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR. Pre viac informácií viď bod 22. Ostatné pohľadávky.

(v) Úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z podnikových kombinácií v roku 2011

| tis. EUR | Grand Hotel | | Dcérske spoločnosti celkom |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Kempinski High Tatras | Kempinski Hotel River Park | |
| Majetok | | | |
| Budovy, pozemky a zariadenie | 205 | (1 773) | (1 568) |
| Nehmotný majetok | - | 2 086 | 2 086 |
| Závazky | | | |
| Prijaté úvery a pôžičky | - | - | - |
| Odložený daňový záväzok | (39) | (60) | (99) |
| Celkový čistý vplyv na výkazy finančnej pozície | 166 | 253 | 419 |

3.2. Testovanie na zníženia hodnoty

(i) Goodwill a testovanie na zníženie hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ročná účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu vykazaného pri podnikovej kombinácii. Skupina testuje na zníženie hodnoty aj ostatný nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti a podnikové jednotky, kde bola identifikovaná potreba takéhoto testovania. V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim hotovosť (angl. cash-generating unit, CGU), pre ktoré sa očakáva, že budú mať úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách. Zníženie hodnoty je určené posúdením návratnej hodnoty CGU, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty (angl. value in use), ktorá odráža očakávané budúce diskontované peňažné toky alebo na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj. Úžitková hodnota bola odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Diskontné sadzby použité pri odhadovaní peňažných tokov boli vypočítané ako vážený aritmetický priemer nákladov kapitálu CGU.

Popis testovania pre zníženie hodnoty goodwillu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka je uvedený nižšie.

Hotel Kadashevskaya, LLC

V roku 2012 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri akvizícii spoločnosti Hotel Kadashevskaya, LLC.

Zostatková cena goodwillu alokovaná pre CGU bola k 31. decembru 2012 952 tis. EUR. Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty,

boli očakávané výnosy, vyhodnotené manažmentom a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na ruskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 3,2 % a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 10,4%.

Pretože zostatková hodnota CGU nepresahovala jej návratnú hodnotu nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty, a to ani v prípadoch ak by došlo ku zníženiu čistých peňažných tokov o 10 % oproti odhadu manažmentu alebo ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10%, t.j. by bola na úrovni 11,4%.

V roku 2011 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol pri akvizícii spoločnosti Hotel Kadashevskaya, LLC v hodnote 952 tis. EUR.

Zostatková cena goodwillu alokovaná pre CGU predstavovala 952 tis. EUR. Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli manažmentom vyhodnotené očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na ruskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 3,5 % a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 12,3%.

Pretože zostatková hodnota CGU v roku 2011 nepresahovala jej návratnú hodnotu nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty, a to ani v prípadoch ak by došlo ku zníženiu čistých peňažných tokov o 10 % oproti odhadu manažmentu alebo ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10%, t.j. by bola na úrovni 13,5%.

ZION SPA, s.r.o.

Vzhľadom k výške hodnoty investície v spoločnosti ZION SPA, s.r.o. a finančnému výsledku ktorú spoločnosť vykázala v roku 2012, bola hodnota goodwillu odpísaná v priebehu roka 2012.

(ii) Testovanie zníženia hodnoty majetku

K 31. decembru 2012 bol hmotný majetok spoločnosti precenený na reálnu hodnotu, z tohto dôvodu nebol tento majetok testovaný na zníženie hodnoty.

V roku 2011 prebehli nasledujúce testovanie na zníženie hodnoty majetku. Skupina vyhodnocovala dôvody a následne uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku k 30. septembru 2011:

Hotel Crowne Plaza Bratislava

V roku 2011 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2011 do 30. septembra 2011), než predpokladal manažment pri akvizícii tejto spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU vid' bod 4. Informácie o segmentoch, Hotel Crowne Plaza Bratislava). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovými predpokladmi, ktoré boli zároveň najcitlivejšími faktormi pri stanovení návratnej hodnoty, boli manažmentom vyhodnotené očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na slovenskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií, a taktiež z podpísania nového kontraktu v roku 2011 (vid' bod 3.4), z ktorého vyplývajúce výnosy boli zahrnuté v podnikateľskom pláne. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie dvanástich rokov, nakoľko po skončení tohto obdobia pride k daňovému odpísaniu prevažnej časti hodnoty budovy hotela, čo má významný dopad na výpočet terminálnej hodnoty. Miera rastu použitá

na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto dvanásťročného obdobia bola stanovená vo výške 2,6% a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 10,2%.

Pretože zostatková hodnota CGU v roku 2011 nepresahovala jej návratnú hodnotu, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by Skupina neuzatvorila kontrakt uvedený vyššie (viď bod 3.4), strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 25 308 tis. EUR. Ak by projektované čisté peňažné toky boli znížené o 10% oproti odhadu manažmentu, strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 4 118 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10% oproti odhadu manažmentu t.j. jej výsledná hodnota by bola 11,2% , strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 3 910 tis. EUR.

Grand Hotel Kempinski High Tatras

V roku 2011 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od akvizície 1. februára 2011 do 30. septembra 2011), než predpokladal manažment pri akvizícii tejto spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU viď bod 4. Informácie o segmentoch, Grand Hotel Kempinski High Tatras). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola odvodená z podnikateľského plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovým predpokladom, ktorý bol zároveň najcitlivejším faktorom pri stanovení návratnej hodnoty, boli vyhodnotený manažmentom očakávané výnosy a diskontná sadzba. Prístup manažmentu pri stanovení váhy každého kľúčového predpokladu vychádzal z historických skúseností na slovenskom hotelovom trhu, pričom tieto sú konzistentné s externými zdrojmi informácií, a taktiež z podpísania nového kontraktu v roku 2011 (viď bod 3.4), z ktorého vyplývajúce výnosy sú zahrnuté v podnikateľskom pláne. Projektovanie peňažných tokov použité pri určovaní úžitkovej hodnoty pokrýva obdobie piatich rokov. Miera rastu použitá na extrapoláciu projektovaných peňažných tokov po skončení tohto päťročného obdobia bola stanovená vo výške 2,6% a je považovaná za primeranú v rámci trhu a krajiny, na ktorých spoločnosť podniká. Diskontná sadzba bola 10,2%.

Pretože zostatková hodnota CGU nepresahovala jej návratnú hodnotu, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by Skupina neuzatvorila kontrakt uvedený vyššie (viď bod 3.4), strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 10 952 tis. EUR. Ak by projektované čisté peňažné toky boli znížené o 10% oproti odhadu manažmentu, strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 2 677 tis. EUR. Ak by diskontná sadzba bola zvýšená o 10% oproti odhadu manažmentu t.j. jej výsledná hodnota by bola 11,2%, strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 2 743 tis. EUR.

Kempinski Hotel River Park Bratislava

V roku 2011 Skupina uskutočnila testovanie na zníženie hodnoty majetku. Dôvodom bola nižšia dosiahnutá EBITDA spoločnosti za sledované obdobie (od 1. januára 2011 do 30. septembra 2011), než predpokladal manažment pri akvizícii tejto spoločnosti.

Potenciálne zníženie hodnoty je určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty CGU (pre účtovnú hodnotu CGU viď bod 4. Informácie o segmentoch, Kempinski Hotel River Park Bratislava). Hodnota návratnosti CGU bola stanovená ako priemer hodnôt porovnateľných transakcií hotelov. Tieto transakcie boli upravené o koeficienty zohľadňujúce počet izieb, polohu, úroveň hotela a taktiež obdobie uskutočnenia jednotlivých transakcií (obdobie pred krízou/počas krízy), tak aby čo najvernejšie odrážali hodnotu hotela. Takto vypočítaná hodnota bola ešte navýšená o súčasnú hodnotu dodatočných výnosov vyplývajúcich z nového kontraktu v roku 2011 (viď bod 3.4). Diskontná sadzba bola 10,2%.

Pretože zostatková hodnota CGU nepresahovala jej návratnú hodnotu, nebola identifikovaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. Ak by Skupina neuzatvorila kontrakt uvedený vyššie (viď bod 3.4), strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 21 388 tis. EUR. Ak by z použitých porovnateľných transakcií bola vylúčená jedna transakcia s najpozitívnejším vplyvom na ocenenie, strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 3 698 tis. EUR. Ak by projektované čisté peňažné toky z nového kontraktu boli znížené o 10%, strata zo zníženia hodnoty by predstavovala 1 488 tis. EUR.

3.3. Precenenie majetku týkajúceho sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov

V roku 2012 Skupina zmenila účtovnú zásadu z použitia modelu ocenenia obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené.

Vplyv zo zmeny účtovnej zásady na výkaz finančnej pozície je vykázaný v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR

| | Budovy, pozemky a zariadenie | Odložená daňová pohľadávka/ (záväzkov) | Vlastné imanie |
|---|------------------------------------|---|-------------------|
| Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy obstarávacích cien | 275 477 | (31 620) | 380 254 |
| Vplyv zmeny účtovných zásad počas roku 2012 (a+b): | 22 700 | (2 742) | 19 958 |
| a) Vplyv zmeny účtovných zásad bez kurzových rozdielov | 22 746 | (2 750) | 19 996 |
| <i>Precenenie do výsledku hospodárenia</i> | <i>(59 911)</i> | <i>13 780</i> | <i>(46 131)</i> |
| <i>Precenenie do vlastného imania</i> | <i>82 657</i> | <i>(16 530)</i> | <i>66 127</i> |
| b) Kurzový rozdiel | (46) | 8 | (38) |
| Nová hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy trhovej hodnoty | 298 177 | (34 362) | 400 212 |

Vplyv precenenia podľa jednotlivých preceňovaných hotelov je vykázaný v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR

| | Hotel Baltschug Kempinski Moskva | Kempinski Hotel River Park Bratislava | Grand Hotel Kempinski High Tatras | Hotel Crowne Plaza Bratislava | Celkom |
|--|---|--|--|--|----------|
| Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy obstarávacích cien | 126 243 | 61 567 | 32 105 | 55 539 | 275 454 |
| Hodnota k 31. decembru 2012 podľa metódy trhovej hodnoty na základe posudkov HVS | 208 900 | 41 500 | 20 100 | 27 700 | 298 200 |
| Precenenie do vlastného imania | 82 657 | | | | 82 657 |
| Precenenie do výsledku hospodárenia | | (20 067) | (12 005) | (27 839) | (59 911) |
| Odložená daň do vlastného imania | (16 530) | | | | (16 530) |
| Odložená daň do výsledku hospodárenia | | 4 616 | 2 761 | 6 403 | 13 780 |

Hodnota majetku k 31. decembru 2012 podľa jednotlivých preceňovaných hotelov v tabuľke vyššie zahŕňa aj hmotný aj nehmotný majetok.

Precenenie majetku bolo uskutočnené manažmentom Skupiny za asistencie externého experta spoločnosti HVS – London Office, ktorý ocenil majetok hotelov ako nezávislý expert podľa Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). HVS použilo techniku oceňovania príjmový prístup "Income capitalization approach" a trhový prístup „Sales comparison approach“ pri všetkých oceňovaných hoteloch.

Zamestnanci HVS v rámci svojej práce na ocenení hotelov absolvovali osobné návštevy jednotlivých hotelov, prehliadky majetku a stretnutia s manažmentom hotelov ako aj manažmentom celej Skupiny. Kľúčové informácie pre HVS obsahovali historické prevádzkové výsledky, pôdorysy majetku ako aj porovnateľné tržby z oblasti trhu, stretnutia s predstaviteľmi konkurenčných hotelov a osobami pracujúcimi v hotelovom obore v rámci daného trhu.

Precenenie bolo uskutočnené k 31. decembru 2012 a týka sa majetku nasledovných hotelov:

Hotel Baltschug Kempinski Moskva

Hotel Baltschug Kempinski v súčasnosti prebieha zásadnou renováciou v celkovej odhadovanej hodnote 30 miliónov EUR ktorej ukončenie sa predpokladá ku koncu roka 2014. Manažment Skupiny je názoru, že po ukončení rekonštrukcie si hotel Baltschug Kempinski upevní pozíciu medzi lídrami na trhu moskovských luxusných hotelov a dosiahne nárast obsadenosti hotela, cien a tržieb.

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku po ukončení rekonštrukcie bola stanovená spoločnosťou HVS k 1. januáru 2015 na hodnotu 253 000 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

| | |
|---|-------|
| Diskontná sadzba | 10,4% |
| Equity yield rate | 13% |
| Terminal capitalization rate po 10 roku | 7,0% |
| Stabilizovaná miera inflačného rastu | 5,0% |

Na stanovenie reálnej hodnoty k 31. decembru 2012, manažment Skupiny odpočítal od HVS stanovenej hodnoty predpokladané náklady na dokončenie rekonštrukcie, prirátal plánované čisté príjmy v rokoch 2013 a 2014 a diskontoval hodnotu použitím diskontného faktoru 10,4% a miery rastu 3,2%. Celková reálna hodnota hotela Kempinski Baltschug bola určená v sume 208 900 tis. EUR k 31. decembru 2012.

Kempinski Hotel River Park Bratislava

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 41 500 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

| | |
|---|-------|
| Diskontná sadzba | 10,8% |
| Equity yield rate | 15% |
| Terminal capitalization rate po 10 roku | 7,0% |
| Stabilizovaná miera inflačného rastu | 2,5% |

Grand Hotel Kempinski High Tatras

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 20 100 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

| | |
|---|-------|
| Diskontná sadzba | 11,3% |
| Equity yield rate | 15% |
| Terminal capitalization rate po 10 roku | 7,0% |
| Stabilizovaná miera inflačného rastu | 2,5% |

Hotel Crowne Plaza Bratislava

Hodnota majetku, vybavenia a pozemku bola stanovená HVS k 31. decembru 2012 na hodnotu 27 700 tis. EUR. Významné premenné použité v rámci ocenenia HVS sú nasledovne:

| | |
|---|-------|
| Diskontná sadzba na hotel | 10,7% |
| Diskontná sadzba na retail cast | 8,5% |
| Equity yield rate | 15% |
| Terminal capitalization rate po 10 roku | 7,0% |
| Stabilizovaná miera inflačného rastu | 2,5% |

Analýza senzitivity

Keďže stanovenie reálnej hodnoty majetku hotelov, ich vybavenia a pozemkov je vo veľkej miere závislé na naplnení predpokladaných budúcich peňažných tokov ako aj situácie na jednotlivých trhoch na ktorých hotely pôsobia, existuje neistota pri stanovení reálnej hodnoty. Vplyv zmeny použitých diskontných sadzieb a peňažných tokov o 10% oproti odhadu manažmentu, by mal nasledovný vplyv na majetok a na vlastne imanie skupiny k 31. decembru 2012:

| v tis. EUR | Reálna hodnota majetku | Vplyv zmeny na hodnotu majetku | | Vplyv zmeny na vlastne imanie* | |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| | | 10% | -10% | 10% | -10% |
| Zmena diskontnej sadzby o +/- 10% | | | | | |
| Hotel Baltshug Kempinski Moskva | 208 900 | (30 110) | 40 447 | (24 088) | 32 357 |
| Kempinski Hotel River Park Bratislava | 41 500 | (3 083) | 3 366 | (2 374) | 2 592 |
| Grand Hotel Kempinski High Tatras | 20 100 | (1 563) | 1 751 | (1 203) | 1 348 |
| Hotel Crowne Plaza Bratislava | 27 700 | (1 928) | 2 039 | (1 484) | 1 570 |
| Zmena peňažných tokov o +/- 10% | | | | | |
| Hotel Baltshug Kempinski Moskva | 208 900 | 22 768 | (22 767) | 17 531 | (17 531) |
| Kempinski Hotel River Park Bratislava | 41 500 | 4 133 | (4 164) | 3 183 | (3 206) |
| Grand Hotel Kempinski High Tatras | 20 100 | 2 021 | (2 001) | 1 556 | (1 541) |
| Hotel Crowne Plaza Bratislava | 27 700 | 2 731 | (2 802) | 2 103 | (2 158) |

* Vplyv zmeny na vlastne imanie zahŕňa aj vplyv zmeny hodnoty na odloženú daň

3.4. Zánik podmieneného majetku a podmienených záväzkov z roku 2011

Dňa 30. decembra 2011 Skupina uzavrela 3 zmluvy so spoločnosťou Berkshire BLUE CHIP, a.s., ktorých predmetom bol nájom ubytovacích kapacít a konferenčných miestností. Zmluvy sa týkali jednotlivých hotelov v portfóliu Skupiny:

1. Grand Hotel Kempinski High Tatras; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 750 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú;
2. Hotel Crowne Plaza v Bratislave; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 1 250 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú; a
3. Hotel Kempinski Hotel River Park Bratislava; Celkový objem nájomného vyplývajúceho zo zmluvy na rok 2012 predstavoval 2 800 tis. EUR a zmluva bola uzavretá na obdobie 15 rokov (od roku 2012 do 2026).

Ku dňu 26. novembra 2012, Skupina ukončila všetky 3 zmluvy s Berkshire BLUE CHIP, a.s. z dôvodu neplnenia predmetu zmlúv. V rámci neplnenia a následného ukončenia zmlúv Skupina zinkasovala zmluvnú pokutu 3 300 tis. EUR (viď bod 6. Tržby z hotelových a súvisiacich služieb a ostatné prevádzkové výnosy).

3.5. Finančné nástroje v reálnej hodnote

Skupina vykazuje tento majetok v reálnej hodnote (v tis. EUR):

| k 31. decembru 2012 | Úroveň 1 | Úroveň 3 |
|--------------------------|----------|----------|
| Ostatný finančný majetok | 16 735 | - |
| Ostatné pohľadávky | - | 7 781 |
| k 31. decembru 2011 | Úroveň 1 | Úroveň 3 |
| Ostatný finančný majetok | 20 788 | - |
| Ostatné pohľadávky | - | 7 424 |

Ak by sa reálna hodnota líšila o 10 % od hodnôt odhadnutých manažmentom, čistá zostatková hodnota finančných nástrojov v úrovni 3 by bola o 778 tis. EUR vyššia alebo nižšia než ako je vykázaná k 31. decembru 2012 (2011: o 742 tis. EUR).

4. Informácie o segmentoch

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012

| v tis. EUR | Hotel Baltchug Kempinski Moskva | | Hotel Crowne Plaza Bratislava | | Hotel Kadashevskaya Moskva | | Kempinski Hotel River Park Bratislava | | Grand Hotel Kempinski High Tatras | | Medzi-segmentová eliminácia | Ostatné | Celkom |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------|---------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| Tržby z ubytovania | 13 048 | | 3 068 | | 1 645 | | 4 275 | | 2 515 | | (14) | - | 24 537 |
| Tržby zo stravovania | 7 366 | | 1 760 | | 1 068 | | 2 652 | | 2 040 | | (14) | - | 14 872 |
| Ostatné hotelové tržby | 2 190 | | 965 | | 30 | | 1 222 | | 1 217 | | (819) | 1 503 | 6 308 |
| Celkom hotelové tržby externé | 22 604 | | 5 714 | | 2 735 | | 8 115 | | 5 396 | | - | 1 153 | 45 717 |
| Celkom hotelové tržby interné | - | | 79 | | 8 | | 34 | | 376 | | (847) | 350 | - |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 87 | | 1 542 | | - | | - | | 860 | | (339) | 1 295 | 3 445 |
| Spotreba materiálu a tovarov | (4 606) | | (664) | | (506) | | (1 617) | | (1 035) | | - | (187) | (8 615) |
| Nakupované služby | (2 892) | | (1 477) | | (315) | | (1 673) | | (1 760) | | 408 | (1 141) | (8 850) |
| Osobné náklady | (7 780) | | (2 251) | | (533) | | (2 798) | | (1 511) | | 8 | (1 125) | (15 990) |
| Ostatné prevádzkové náklady | (2 808) | | (1 051) | | (1 142) | | (1 532) | | (1 397) | | 770 | (843) | (8 003) |
| Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto | (340) | | (81) | | (42) | | (85) | | (45) | | - | 2 292 | 1 699 |
| Odpis a amortizácia | (5 113) | | (1 410) | | (2) | | (4 528) | | (1 274) | | - | (42) | (12 369) |
| Tvorba opravných položiek | 53 | | 1 | | - | | (30) | | (32) | | - | - | (8) |
| Znehodnotenie goodwillu | - | | - | | - | | - | | - | | - | (97) | (97) |
| Zisk/(strata) z precenenie majetku | - | | (27 839) | | - | | (20 067) | | (12 005) | | - | - | (59 911) |
| Úrokové výnosy/(náklady) | 309 | | (1 107) | | 21 | | - | | (1 939) | | - | 9 810 | 7 094 |
| Daň z príjmu | (39) | | 5 010 | | (46) | | 4 463 | | 3 003 | | - | (1 239) | 11 152 |
| Zisk/(strata) segmentu | (525) | | (23 534) | | 178 | | (19 718) | | (11 363) | | - | 10 226 | (44 736) |

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

**Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za obdobie
za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2011**

v tis. EUR

| | Hotel Baltshug Kempinski Moskva | | Hotel Crowne Plaza Bratislava | | Hotel Kadashvskaya Moskva | | Kempinski Hotel River Park Bratislava | | Grand Hotel Kempinski High Tarras | | Medzi- segmentová eliminácia | Celkom |
|--|--|----------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|----------------|--|---------------|---|----------------|------------------------------------|--------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Tržby z ubytovania | 13 200 | 3 337 | 1 685 | 2 411 | 7 428 | 4 314 | 1 800 | - | - | (14) | 23 593 | |
| Tržby zo stravovania | 7 123 | 1 697 | 716 | 6 | 2 377 | 39 | 1 618 | - | - | (14) | 13 517 | |
| Ostatné hotelové tržby | 2 250 | 1 446 | 16 | 2 411 | 1 471 | 935 | 489 | - | - | (59) | 6 548 | |
| Celkom hotelové tržby externé | 22 573 | 6 443 | 2 411 | 7 428 | 5 | 39 | 4 314 | 489 | - | (87) | 43 658 | |
| Celkom hotelové tržby interné | - | 37 | 6 | 6 | 5 | 39 | - | - | - | - | - | |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 99 | 29 | 7 | 7 | 192 | 30 | 30 | 13 | 13 | (36) | 334 | |
| Spotreba materiálu a tovarov | (3 635) | (614) | (402) | (402) | (1 366) | (904) | (904) | (19) | (19) | - | (6 940) | |
| Nakupované služby | (3 421) | (1 410) | (213) | (213) | (1 597) | (1 128) | (1 128) | (910) | (910) | 84 | (8 595) | |
| Osobné náklady | (6 797) | (2 166) | (585) | (585) | (2 790) | (1 398) | (1 398) | (612) | (612) | - | (14 348) | |
| Ostatné prevádzkové náklady | (2 390) | (994) | (1 077) | (1 077) | (2 324) | (1 248) | (1 248) | (198) | (198) | 39 | (8 192) | |
| Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto | (263) | (89) | (44) | (44) | (78) | (80) | (80) | 10 071 | 10 071 | (4 343) | 5 174 | |
| Podiel na strate spoločných podnikov | - | - | - | - | - | - | - | (362) | (362) | - | (362) | |
| Odpis a amortizácia | (7 361) | (1 479) | (173) | (173) | (2 428) | (1 182) | (1 182) | (21) | (21) | - | (12 644) | |
| Záporný goodwill | - | - | - | - | 253 | 166 | 166 | - | - | - | 419 | |
| Tvorba opravných položiek | (21) | (3) | - | - | - | - | - | - | - | - | (24) | |
| Úrokové výnosy/(náklady) | 804 | (1 061) | 1 | 1 | - | (1 820) | (1 820) | 11 434 | 11 434 | - | 9 358 | |
| Daň z príjmu | 341 | 204 | 11 | 11 | (350) | 163 | 163 | (753) | (753) | - | (384) | |
| Zisk/(strata) segmentu | (71) | (1 103) | (58) | (58) | (3 055) | (3 048) | (3 048) | 19 132 | 19 132 | (4 343) | 7 454 | |

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

Výsledok vo výške (4 343) tis. EUR v časti Medzisegmentová eliminácia predstavuje vyplatené dividendy zo spoločnosti Baltshug, LLC do spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED vo výške (4 347) tis. EUR. Zvyšok tohto výsledku vo výške 4 tis. EUR vznikol z dôvodu kurzových rozdielov pri eliminácii vzájomného majetku a záväzkov jednotlivých spoločností v Skupine.

**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2012**

v tis. EUR

| | Hotel Baltshug Kempinski Moskva | Hotel Crowne Plaza Bratislava | Hotel Kadashevskaya Moskva | Kempinski Hotel River Park Bratislava | Grand Hotel Kempinski High Tatra | Ostatné | Medzisegmentová eliminácia | Celkom |
|---|--|--|----------------------------------|--|--|----------------|-------------------------------|----------------|
| Budovy, pozemky a zariadenie | 208 900 | 27 696 | 4 | 41 434 | 20 059 | 84 | - | 298 177 |
| Goodwill a nehmotný majetok | - | 4 | 955 | 66 | 50 | 12 | - | 1 087 |
| Zásoby | 1 091 | 50 | 50 | 326 | 384 | 22 | - | 1 923 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 3 791 | 729 | 39 | 625 | 292 | 852 | (531) | 5 797 |
| Terminované vklady v bankách | - | - | 414 | - | - | - | - | 414 |
| Poskytnuté pôžičky | - | - | - | - | - | 162 579 | (25 618) | 136 961 |
| Ostatný finančný majetok | - | - | - | - | - | 16 735 | - | 16 735 |
| Odložená daňová pohľadávka | - | - | 204 | 3 429 | 3 130 | - | - | 6 763 |
| Pohľadávky zo splatnej dane z príjmu | 79 | 26 | - | - | - | 4 | - | 109 |
| Ostatné pohľadávky | 208 | 78 | 461 | 207 | 217 | 9 040 | - | 10 211 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 2 243 | 588 | 223 | 928 | 1 477 | 3 482 | - | 8 941 |
| Majetok celkom | 216 312 | 29 171 | 2 350 | 47 015 | 25 609 | 192 810 | (26 149) | 487 118 |
| Prijaté úvery a pôžičky | - | 25 305 | - | - | 38 655 | 5 | (25 618) | 38 347 |
| Závazky z obchodného styku | 1 798 | 776 | 56 | 891 | 1 140 | 975 | (531) | 5 105 |
| Odložený daňový záväzok | 38 908 | 2 217 | - | - | - | - | - | 41 125 |
| Závazky zo splatnej dane z príjmu | - | - | - | - | - | 132 | - | 132 |
| Rezervy | 59 | 74 | 1 | 56 | 20 | 32 | - | 242 |
| Ostatné záväzky | 597 | 270 | 44 | 370 | 200 | 474 | - | 1 955 |
| Závazky celkom | 41 362 | 28 642 | 101 | 1 317 | 40 015 | 1 618 | (26 149) | 86 906 |

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

**Informácie o majetku a záväzkoch
k 31. decembru 2011**

v tis. EUR

| | Hotel Baltshug Kempinski Moskva | Hotel Crowne Plaza Bratislava | Hotel Kadashvskaya Moskva | Hotel Kempinski Bratislava Park | Grand Hotel Kempinski High Tatras | Ostatné | Medzisegmentová eliminácia | Celkom |
|---|--|--|---------------------------------|--|---|----------------|-------------------------------|----------------|
| Budov., pozemky a zariadenie | 120 768 | 56 656 | 5 | 62 244 | 33 131 | 86 | - | 272 890 |
| Goodwill a nehmotný majetok | - | 4 | 955 | 2 243 | 101 | 7 | - | 3 310 |
| Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zásoby | 1 089 | 54 | 57 | 456 | 440 | - | - | 2 096 |
| Pohl'advky z obchodného styku | 2 607 | 704 | 15 | 510 | 201 | 1 143 | (128) | 5 052 |
| Termínované vklady v bankách | - | - | 121 | - | - | - | - | 121 |
| Poskytnuté pôžičky | - | - | - | - | - | 153 470 | (20 748) | 132 722 |
| Ostatný finančný majetok | - | - | - | - | - | 20 788 | - | 20 788 |
| Odložená daňová pohľadávka | - | - | 242 | - | 125 | - | - | 367 |
| Pohl'advky zo splatnej dane z príjmu | 5 | 26 | - | - | - | 232 | - | 263 |
| Ostatné pohľadávky | 284 | 54 | 441 | 123 | 231 | 7 483 | (3) | 8 613 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 9 197 | 295 | 269 | 454 | 1 691 | 4 565 | - | 16 471 |
| Majetok celkom | 133 950 | 57 793 | 2 105 | 66 030 | 35 920 | 187 774 | (20 879) | 462 693 |
| Prijaté úvery a pôžičky | - | 25 475 | - | - | 36 687 | - | (20 748) | 41 414 |
| Závazky z obchodného styku | 785 | 677 | 30 | 1 037 | 2 132 | 549 | (131) | 5 079 |
| Odložený daňový záväzok | 22 293 | 7 227 | - | 1 034 | - | - | - | 30 554 |
| Závazky zo splatnej dane z príjmu | 33 | - | - | - | - | - | - | 33 |
| Rezervy | - | 48 | - | 46 | 14 | - | - | 108 |
| Ostatné záväzky | 520 | 304 | 45 | 391 | 132 | 315 | - | 1 707 |
| Závazky celkom | 23 631 | 33 731 | 75 | 2 508 | 38 965 | 864 | (20 879) | 78 895 |

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

Informácie o geografických oblastiach (majetok)

v tis. EUR

| | Ruská federácia | | Slovensko | | Celkom | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
| Goodwill a nehmotný majetok | 955 | 955 | 132 | 2 355 | 1 087 | 3 310 |
| Budovy, pozemky a zariadenie | 208 904 | 120 773 | 89 273 | 152 117 | 298 177 | 272 890 |
| Odlôžená daňová pohľadávka | 204 | 242 | 6 559 | 125 | 6 763 | 367 |
| Celkom | 210 063 | 121 970 | 95 964 | 154 597 | 306 027 | 276 567 |

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012

v tis. EUR

| | Ruská federácia | | Slovensko | | Európa - ostatné krajiny | | Ázia - ostatné krajiny | | Celkom | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
| Tržby z hotelových služieb | 19 633 | 8 890 | 8 890 | 2 987 | 9 888 | 2 328 | 1 991 | 45 717 | 24 537 | 24 537 |
| Tržby z ubytovania | 11 413 | 2 340 | 2 340 | 1 993 | 6 357 | 1 122 | 1 312 | 14 872 | 14 872 | 14 872 |
| Tržby zo stravovania | 6 410 | 3 304 | 3 304 | 766 | 2 738 | 1 146 | 508 | 6 308 | 6 308 | 6 308 |
| Ostatné hotelové tržby | 1 810 | 3 246 | 3 246 | 228 | 793 | 60 | 171 | 3 445 | 3 445 | 3 445 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 87 | 511 | 511 | - | 2 847 | - | - | - | 49 162 | 49 162 |
| Výnosy celkom | 19 720 | 9 401 | 9 401 | 2 987 | 12 735 | 2 328 | 1 991 | 49 162 | 49 162 | 49 162 |

Informácie o geografických oblastiach (výnosy) podľa lokácie zákazníkov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2011

v tis. EUR

| | Ruská federácia | | Slovensko | | Európa - ostatné krajiny | | Ázia - ostatné krajiny | | Celkom | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2010 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2010 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2010 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2010 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2010 |
| Tržby z hotelových služieb | 6 950 | 9 245 | 9 245 | 6 783 | 14 446 | 2 481 | 3 753 | 43 658 | 23 593 | 23 593 |
| Tržby z ubytovania | 4 221 | 2 188 | 2 188 | 4 196 | 9 093 | 1 564 | 2 331 | 13 517 | 13 517 | 13 517 |
| Tržby zo stravovania | 2 070 | 3 487 | 3 487 | 2 019 | 4 124 | 715 | 1 102 | 6 548 | 6 548 | 6 548 |
| Ostatné hotelové tržby | 659 | 3 570 | 3 570 | 568 | 1 229 | 202 | 320 | 334 | 334 | 334 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 106 | 228 | 228 | - | - | - | - | - | 43 992 | 43 992 |
| Výnosy celkom | 7 056 | 9 473 | 9 473 | 6 783 | 14 446 | 2 481 | 3 753 | 43 992 | 43 992 | 43 992 |

Informácie o hlavnom zákazníkovi

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

Dodatočné informácie k segmentom

Náklady a výnosy v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sú u novo nakúpených spoločností uvedené od dátumu akvizície, t.j. pre Grand Hotel Kempinski High Tatra od 31. januára 2011 a pre ZION SPA od 16. januára 2012.

Skupina nevlastní majetok Hotela Kadashevskaya Moskva, ale budovu hotela a jeho zariadenie má spoločnosť Hotel Kadashevskaya, LLC prenajatú od spoločnosti OAO Interznanie.

5. Efekt prírastkov v dôsledku kombinácie aktív

Prírastky v dôsledku kombinácie aktív v roku 2012 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny (informácie týkajúce sa akvizície aktív sú popísané v bode 3.1):

| <i>v tis. EUR</i> | ZION SPA |
|---|-----------------|
| Budovy, pozemky a zariadenie | 54 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 265 |
| Ostatné pohľadávky | 12 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 32 |
| Rezervy | (13) |
| Záväzky z obchodného styku | (107) |
| Prijaté úvery a pôžičky | (112) |
| Ostatné záväzky | (228) |
| Čistý identifikovaný majetok | (97) |
| Goodwill z akvizície | 97 |
| Obstarávacia cena podľa kúpnej zmluvy | - |
| Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch | - |
| Hotovosť získaná akvizíciou | 32 |
| Čistý peňažný (výdaj)/príjem | 32 |
| Zisk/(strata) odo dňa akvizície | 9 |
| Zisk/(strata) nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2012 | 9 |
| Výnosy nadobudnutej spoločnosti za celý rok 2012 | 1 142 |

Prírastky v dôsledku kombinácie aktív v roku 2011 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

| <i>v tis. EUR</i> | Kempinski Hotel River Park Bratislava | Grand Hotel Kempinski High Tatras | Celkom |
|---|--|--|-----------------|
| Budovy, pozemky a zariadenie | (1 773) | 34 220 | 32 447 |
| Nehmotný majetok | 2 086 | 119 | 2 205 |
| Zásoby | - | 240 | 240 |
| Odložený daňový záväzok | (60) | (39) | (99) |
| Čistý identifikovaný majetok | 253 | 34 540 | 34 793 |
| Negatívny goodwill z akvizície | (253) | (166) | (419) |
| Obstarávacia cena podľa kúpnej zmluvy | - | 34 374 | 34 374 |
| Zaplatená odmena, vysporiadaná v peniazoch | - | (34 374) | (34 374) |
| Čistý peňažný výdaj | - | (34 374) | (34 374) |
| Strata odo dňa akvizície | (3 055) | (3 048) | (6 103) |
| Strata nadobudnutých spoločností za celý rok 2011 | (3 055) | (3 091) | (6 146) |
| Výnosy nadobudnutých spoločností za celý rok 2011 | 7 625 | 4 789 | 12 414 |

K prevodu budovy hotela Kempinski Hotel River Park došlo dňa 27. decembra 2010, ale k prevodu prevádzky hotela došlo až 1. januára 2011. Z tohto dôvodu efekt prírastku je precenenie už vlastnených aktív.

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

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|--------------------------------------|--|--|
| Tržby z ubytovania | 24 537 | 23 593 |
| Tržby zo stravovania | 14 872 | 13 517 |
| Tržby z ostatných hotelových služieb | 6 308 | 6 548 |
| Tržby z hotelových služieb | 45 717 | 43 658 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 3 445 | 334 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 3 445 | 334 |
| Výnosy celkom | 49 162 | 43 992 |

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2012 predstavujú predovšetkým zmluvné pokuty vo výške 3 300 tis. EUR z neplnenia a následného ukončenia zmlúv s Berkshire BLUE CHIP, a.s.

7. Spotreba materiálu a tovarov

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|--------------------------|--|--|
| Náklady na predaný tovar | (2 492) | (2 376) |
| Materiál na marketing | (115) | (50) |
| Spotreba materiálu | (6 008) | (4 514) |
| Celkom | (8 615) | (6 940) |

8. Nakupované služby

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|---|--|--|
| Spotreba energií | (2 367) | (2 312) |
| Nájom a služby spojené s nájmom | (1 693) | (1 381) |
| Náklady na reklamu a reprezentáciu | (1 627) | (1 497) |
| Náklady na opravu a údržbu | (1 467) | (1 530) |
| Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo | (1 073) | (1 367) |
| Doprava, ubytovanie, cestovné | (163) | (200) |
| Ostatné správne náklady | (460) | (308) |
| Celkom | (8 850) | (8 595) |

Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo obsahujú náklady za overenie konsolidovanej a individuálnej účtovnej závierky audítorskými spoločnosťami vo výške 236 tis. EUR (2011: 265 tis. EUR).

9. Osobné náklady

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|---|--|--|
| Mzdové náklady | (11 114) | (10 021) |
| Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu | (912) | (684) |
| Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné) | (3 055) | (2 723) |
| Ostatné sociálne náklady | (909) | (920) |
| Celkom | (15 990) | (14 348) |

Priemerný počet zamestnancov Skupiny počas obdobia od 1. januára až 31. decembra 2012 bol 748, z toho riadiacich pracovníkov 49 (2011: 707, z toho 45 riadiacich pracovníkov).

10. Ostatné prevádzkové náklady

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|-----------------------------|--|--|
| Poistenie | (135) | (200) |
| Dane a poplatky | (1 591) | (1 485) |
| Administratívne náklady | (2 066) | (1 697) |
| Ostatné prevádzkové náklady | (4 211) | (4 810) |
| Celkom | (8 003) | (8 192) |

11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|--|--|--|
| Náklady na poplatky a provízie | (907) | (1 330) |
| Kurzové zisky (straty) | (64) | 346 |
| Zisk (strata) z precenenia a predaja finančných nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia | 947 | 5 940 |
| Zníženie kúpnej ceny DHS | 1 200 | - |
| Dividendy | 523 | 218 |
| Celkom | 1 699 | 5 174 |

Skupina vlastnila k 31. decembru 2012 akcie spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. v celkovom počte 366 986 ks (31. decembra 2011: 480 637 ks). Precenením týchto akcií na reálnu hodnotu Skupina vytvorila zisk vo výške 958 tis. EUR (2011: 646 tis. EUR), ktorý je zahrnutý v položke Zisk (strata) z precenenia a predaja finančných nástrojov. K týmto akciám bola k 31. decembru 2012 priznaná dividenda vo výške 523 tis. EUR (2011: 218 tis. EUR).

Dňa 28. apríla 2010 Spoločnosť kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávacía cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 845 tis. EUR. Dodatkom k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR.

Súčasťou nákladov na poplatky a provízie sú platby týkajúce sa správy portfólia cenných papierov vo výške 310 tis. EUR (2011: 669 tis. EUR).

12. Úrokové a podobné výnosy a náklady

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|-------------------|--|--|
| Úrokové výnosy | 8 592 | 11 005 |
| Úrokové náklady | (1 498) | (1 647) |
| Celkom | 7 094 | 9 358 |

Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity, ktoré sú úročené fixným úrokom vo výške 5,5 % p.a. (do 30. júna 2012 úrok 7,5%) a v priebehu obdobia od 1. januára do 31. decembra 2012 vytvorili výnos 7 394 tis. EUR (2011: 9 898 tis. EUR). Úrok bol znížený na základe dlhodobého poklesu úrokových sadzieb. K 31. decembru 2012 bola istina zmeniek v sume 114 361 tis. EUR (k 31. decembru 2011: 122 163 433 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 9 238 tis. EUR (2011: 9 898 tis. EUR).

Pozri tiež bod 21. Poskytnuté pôžičky.

13. Dane z príjmov

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|---|--|--|
| Splatná daň | | |
| Daň bežného účtovného obdobia | (1 797) | (2 259) |
| Zrážková daň | (183) | (218) |
| Odložená daň – výnos/(náklad) | | |
| Zúčtovanie dočasných rozdielov | 12 835 | 2 093 |
| Zmena v daňovej sadzbe | 297 | - |
| Celková daň z príjmov - výnos/(náklad) | 11 152 | (384) |

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

| | 2012 | | | 2011 | | |
|---------------------------------|-----------------------|--|----------------|-----------------------|--|----------------|
| | Pred daňou | Daňový (náklad) / výnos | Po dani | Pred daňou | Daňový (náklad) / výnos | Po dani |
| Rezerva z prepočtu cudzích mien | 3 928 | - | 3 928 | (2 816) | - | (2 816) |
| Rezerva z precenenia | 82 657 | (16 530) | 66 127 | - | - | - |
| Celkom | 86 585 | (16 530) | 70 055 | (2 816) | - | (2 816) |

Odložená daň z príjmov je vypočítaná použitím zákonom stanovenej daňovej sadzby, ktorej platnosť sa predpokladá v období, v ktorom sa pohľadávka zrealizuje alebo záväzok vyrovná. Ostatný súhrnný výsledok hospodárenia je vykázaný po zdanení.

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Slovenskej republike, Skupina použila sadzbu 23% vyplývajúcu zo zvýšenej sadzby dane z príjmov právnických osôb na 23% s účinnosťou od 1. januára 2013 (2012: 19%). Z tohto dôvodu Skupina vykázala v tabuľke vyššie aj dopad zvýšenia daňovej sadzby na daňové zaťaženie Skupiny.

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

| | 1. januára 2012 | | 1. januára 2011 | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2011 |
| | <i>v %</i> | <i>v tis. EUR</i> | <i>v %</i> | <i>v tis. EUR</i> |
| Zisk/(strata) za obdobie | | (44 736) | | 7 454 |
| Náklad na daň z príjmov | | (11 152) | | 384 |
| Zisk/(strata) pred zdanením | | (55 888) | | 7 838 |
| Teoretická daň | 19,00 | (10 619) | 19,00 | 1 489 |
| Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách | (0,01) | 4 | (0,45) | (35) |
| Daňovo neuznané náklady | (0,47) | 263 | 3,67 | 288 |
| Nezdaňované výnosy | 0,87 | (484) | (25,91) | (2 031) |
| Straty minulých rokov, pre ktoré bola zaúčtovaná odložená daňová pohľadávka v tomto roku | 0,81 | (454) | - | - |
| Daňová strata bežného obdobia, pre ktorú nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka | (0,45) | 252 | 5,82 | 456 |
| Zmena daňovej sadzby | 0,53 | (297) | | |
| Zrážková daň z dividend | (0,33) | 183 | 2,77 | 217 |
| Celkom | 19,95 | (11 152) | 4,90 | 384 |

Pozri tiež bod 26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. Budovy, pozemky a zariadenie

| <i>v tis. EUR</i> | Budovy a pozemky | Samostatne hnutel'né veci a súbory hnutel'ných vecí | Obstaranie majetku | Ostatný hmotný majetok | Celkom |
|---|---------------------|---|-----------------------|------------------------------|-----------------|
| Obstarávacia cena | | | | | |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2011 | 232 862 | 22 436 | 892 | 1 487 | 257 677 |
| Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov | 29 820 | 1 880 | - | 747 | 32 447 |
| Prírastky | 2 563 | 2 461 | 1 402 | 143 | 6 569 |
| Úbytky | (119) | - | - | - | (119) |
| Kurzové rozdiely | (2 663) | (408) | (48) | - | (3 119) |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | 262 463 | 26 369 | 2 246 | 2 377 | 293 455 |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2012 | 262 463 | 26 369 | 2 246 | 2 377 | 293 455 |
| Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov | - | 54 | - | - | 54 |
| Prírastky | 5 087 | 1 997 | 1 280 | 189 | 8 553 |
| Úbytky | - | (321) | (60) | - | (381) |
| Precenenie do výsledku hospodárenia | (57 700) | (1 775) | - | (436) | (59 911) |
| Precenenie do vlastného imania | 75 745 | 6 057 | 855 | - | 82 657 |
| Presun oprávok* | (15 053) | (14 742) | - | (1 225) | (31 020) |
| Presuny | 1 855 | 383 | (2 238) | - | - |
| Kurzové rozdiely | 4 058 | 635 | 77 | - | 4 770 |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | 276 455 | 18 657 | 2 160 | 905 | 298 177 |
| Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku | | | | | |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2011 | (3 644) | (4 829) | (1) | (32) | (8 506) |
| Odpis bežného účtovného obdobia | (5 565) | (6 219) | - | (595) | (12 379) |
| Kurzové rozdiely | 123 | 196 | 1 | - | 320 |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | (9 086) | (10 852) | - | (627) | (20 565) |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2012 | (9 086) | (10 852) | - | (627) | (20 565) |
| Odpis bežného účtovného obdobia | (5 765) | (3 827) | - | (598) | (10 190) |
| Úbytky | - | 254 | - | - | 254 |
| Presun oprávok do brutto hodnoty* | 15 053 | 14 742 | - | 1 225 | 31 020 |
| Kurzové rozdiely | (202) | (317) | - | - | (519) |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | - | - | - | - | - |
| Zostatková hodnota | | | | | |
| k 31. decembru 2011 | 253 377 | 15 517 | 2 246 | 1 750 | 272 890 |
| k 31. decembru 2012 | 276 455 | 18 657 | 2 160 | 905 | 298 177 |

* Tento presun predstavuje elimináciu oprávok preceneného majetku na reálnu hodnotu k dátumu precenenia.

Prírastky v jednotlivých položkách majetku predstavovali v priebehu roka 2012 najmä obstaranie majetku súvisiace s renováciou hotela Baltschug Kempinski Moskva. S touto renováciou súvisí aj úbytok v položke Obstaranie majetku vo výške (60) tis. EUR.

Precenenie majetku na trhovú hodnotu k 31. decembru 2012

Skupina zmenila metódu ocenenia majetku obstarávacou cenou na model ocenenia trhovou hodnotou pre skupinu majetku týkajúcu sa hotelov, ich vybavenia a pozemkov, na ktorých sú postavené (pozri bod 2.4 a 3.3).

V predchádzajúcom roku Skupina oceňovala budovy, pozemky a zariadenia obstarávacími cenami zníženými o oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty.

Hodnota majetku pri pôvodnom ocenení

| <i>v tis. EUR</i> | Samostatne hnutelné veci a súbory | | | Ostatný | Celkom |
|---|---|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| | Budovy a pozemky | hnutelných vecí | Obstaranie majetku | hmotný majetok | |
| Obstarávací cena | 273 509 | 29 117 | 1 305 | 2 566 | 306 497 |
| Oprávky a straty z zníženia hodnoty majetku | (15 053) | (14 742) | - | (1 225) | (31 020) |
| Zostatková hodnota k 31. decembru 2012 | 258 456 | 14 375 | 1 305 | 1 341 | 275 477 |

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil majetok a zariadenie, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 47 570 tis. EUR (31. decembra 2011: 73 892 tis. EUR).

Ostatné informácie k majetku

Spoločnosť má poistený hnutelný a nehnuteľný majetok v celkovej hodnote 225 149 tis. EUR (2011: 217 312 tis EUR).

15. Goodwill a nehmotný majetok

| <i>v tis. EUR</i> | Goodwill | Uzavreté zmluvy | Ostatný nehmotný majetok | Celkom |
|---|--------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| Obstarávacia cena | | | | |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2011 | 952 | 285 | 274 | 1 511 |
| Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov | - | 2 086 | 119 | 2 205 |
| Prírastky | - | - | 10 | 10 |
| Úbytky | - | (284) | (8) | (292) |
| Kurzové rozdiely | - | - | - | - |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | 952 | 2 087 | 395 | 3 434 |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2012 | 952 | 2 087 | 395 | 3 434 |
| Prírastky v dôsledku kombinácie podnikov | 97 | - | - | 97 |
| Prírastky | - | - | 23 | 23 |
| Úbytky | - | (2 087) | - | (2 087) |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | 1 049 | - | 418 | 1 467 |
| Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku | | | | |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2011 | - | (114) | (30) | (144) |
| Odpis bežného účtovného obdobia | - | (170) | (95) | (265) |
| Úbytky | - | 284 | 1 | 285 |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | - | - | (124) | (124) |
| Počiatkový stav k 1. januáru 2012 | - | - | (124) | (124) |
| Odpis bežného účtovného obdobia | - | (2 086) | (93) | (2 179) |
| Úbytky | - | 2 086 | - | 2 086 |
| Tvorba opravných položiek | (97) | - | (66) | (163) |
| Kurzové rozdiely | - | - | - | - |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | (97) | - | (283) | (380) |
| Zostatková hodnota | | | | |
| k 31. decembru 2011 | 952 | 2 087 | 271 | 3 310 |
| k 31. decembru 2012 | 952 | - | 135 | 1 087 |

V priebehu roka 2012 došlo k odpísaniu zmluvy získanej v pri akvizícii Kempinski Hotel River Park vo výške 2 086 tis. EUR. Vid' bod 5. Efekt v prírastkov v dôsledku kombinácie aktív.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použil nehmotný majetok, ktorého zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 50 tis. EUR (31. decembra 2011: 101 tis. EUR).

16. Investície v spoločne ovládaných spoločnostiach

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

| <i>v tis. EUR</i> | Krajina | Podiel | Hodnota investície k 31. decembru 2012 | Hodnota investície k 31. decembru 2011 |
|-------------------|-----------------|---------------|---|---|
| CHERRES a.s. | Česká republika | 50% | - | - |

Vzhľadom k výške hodnoty investície v spoločnosti CHERRES a.s. a výške podielu na strate, ktorú spoločnosť vykázala v roku 2011, bola hodnota investície úplne odpísaná. Z tohto dôvodu podiel na strate spoločnosti CHERRES a.s. za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2012 predstavoval 0 tis. EUR (za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2011: 362 tis. EUR).

Súhrnné finančné údaje o spoločne ovládanej spoločnosti vykazané v ich celkovej hodnote (100%):

| <i>v tis. EUR</i> | Výnosy | Náklady | Zisk/ (Strata) | Neobežný majetok | Obežný majetok | Neobežné záväzky | Obežné záväzky | Vlastné imanie |
|-------------------|---------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 31. decembra 2011 | 1 408 | (2 930) | (1 522) | 1 333 | 496 | 757 | 4 237 | (3 165) |
| 31. decembra 2012 | 1 402 | (2 451) | (1 049) | 1 288 | 265 | 1 561 | 4 286 | (4 294) |

17. Zásoby

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Materiál | 1 849 | 1 178 |
| Tovar a náhradné diely | 74 | 918 |
| Celkom | 1 923 | 2 096 |

Skupina zameriavajúca sa na hotelový biznis má s tým spojené zásoby, a to najmä zásoby týkajúce sa reštauračných a barových služieb. K 31. decembru 2012 aj 31. decembru 2011 neboli žiadne zásoby predmetom záložného práva.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili zásoby, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 384 tis. EUR (31. decembra 2011: 440 tis. EUR).

18. Pohľadávky z obchodného styku

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 824 | 3 195 |
| Opravné položky k pohľadávkam | (146) | (224) |
| Celkom pohľadávky podliehajúce risk analýze | 2 678 | 2 971 |
| Poskytnuté preddavky | 3 119 | 2 081 |
| Celkom nefinančné pohľadávky | 3 119 | 2 081 |
| Celkom | 5 797 | 5 052 |
| <i>Dlhodobé</i> | - | 93 |
| <i>Krátkodobé</i> | 5 797 | 4 959 |
| Celkom | 5 797 | 5 052 |

K 31. decembru 2012 evidovala Skupina pohľadávky po splatnosti vo výške 834 tis. EUR (31. decembra 2011: 1 189 tis. EUR).

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili pohľadávky z obchodného styku, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 283 tis. EUR (31. decembra 2011: 171 tis. EUR).

19. Termínované vklady v bankách

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Termínované vklady | 414 | 121 |
| Celkom | 414 | 121 |
| <i>Dlhodobé</i> | - | - |
| <i>Krátkodobé</i> | 414 | 121 |
| Celkom | 414 | 121 |

Z celkovej sumy termínovaných vkladov predstavoval k 31. decembru 2012 nevyplatený akumulovaný úrok čiastku 18 tis. EUR (31. decembra 2011: 1 tis. EUR).

20. Ostatný finančný majetok

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Akcie v reálnej hodnote vykazované do výsledku hospodárenia | 16 735 | 20 788 |
| Dlhopisy v akumulovanej hodnote určené na predaj | - | - |
| Celkom | 16 735 | 20 788 |
| <i>Dlhodobé</i> | - | - |
| <i>Krátkodobé</i> | 16 735 | 20 788 |
| Celkom | 16 735 | 20 788 |

Skupina v priebehu obdobia od 1. januára do 31. decembra 2012 nakúpila akcie spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s. v celkovom počte 96 790 kusov (obdobie od 1. januára do 31. decembra 2011: nakúpila 373 738 ks) a predala akcie spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s. v celkovom počte 210 441 kusov (obdobie od 1. januára do 31. decembra 2011: predala 0 ks). Hodnota 366 986 ks akcií k 31. decembru 2012 predstavovala 16 735 tis. EUR (k 31. decembru 2011: 20 788 tis. EUR). Hodnota jednej akcie k 31. decembru 2012 bola 45,60 EUR (31. decembra 2011: 43,25 EUR). Tieto akcie sú vykázané v portfóliu Finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia.

Pre výsledok z precenenia týchto akcií vid' bod 11. Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto.

V marci 2012 Skupina nakúpila 144 dlhopisov spoločnosti J&T Global Finance II., v celkovej nominálnej hodnote 14 400 tis. EUR. Kúpna cena týchto dlhopisov predstavovala 14 489 tis. EUR. Rozdiel medzi kúpnou cenou a nominálnou predstavovali úroky od emitovania dlhopisov. Dlhopisy boli úročené úrokovou sadzbou 6,4% p.a. Dlhopisy sú obchodované na Burze cenných papierov v Bratislave.

Skupina predala všetky dlhopisy v roku 2012 pred ich splatnosťou. Úrokové výnosy sú vo výške 315 tis. EUR.

21. Poskytnuté pôžičky

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Poskytnuté pôžičky | 13 362 | 660 |
| Zmenky v portfóliu úverov a pohľadávok | 123 599 | 132 062 |
| Celkom | 136 961 | 132 722 |
| <i>Dlhodobé</i> | 768 | 660 |
| <i>Krátkodobé</i> | 136 193 | 132 062 |
| Celkom | 136 961 | 132 722 |

Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity B.V., zostatková hodnota zmeniek k 31. decembru 2012 bola 123 599 tis. EUR vrátane úrokov vo výške 9 238 tis. EUR (31. decembra 2011: 132 062 tis. EUR vrátane úrokov vo výške 9 898 tis. EUR). Efektívna úroková miera predstavovala v roku 2012 6,5% p.a. (2011: 7,5% p.a.).

Zvyšok krátkodobého zostatku tvorí pôžička spoločnosti J&T Private Equity B.V. vo výške 12 594 tis. EUR vrátane úrokov vo výške 134 tis. EUR.

Dlhodobú časť zostatku tvorí pôžička spoločnosti CHERRES a.s. vo výške 768 tis. EUR vrátane akumulovaného úroku vo výške 76 tis. EUR (31. decembra 2011: 660 tis. EUR vrátane úrokov vo výške 25 tis. EUR).

22. Ostatné pohľadávky

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ostatné pohľadávky vykázané v umorovanej hodnote | | |
| DPH | 24 | 84 |
| Pohľadávky voči zamestnancom | 135 | 90 |
| Ostatné | 1 985 | 342 |
| Celkom pohľadávky v umorovanej hodnote | 2 144 | 516 |
| Ostatné pohľadávky vykázané v reálnej hodnote | | |
| EBITDA pohľadávka | 7 781 | 7 424 |
| Celkom pohľadávky v reálnej hodnote | 7 781 | 7 424 |
| Celkom pohľadávky podliehajúce risk analýze | | |
| | 9 925 | 7 940 |
| Ostatné | 286 | 673 |
| Celkom nefinančné pohľadávky | 286 | 673 |
| Celkom ostatné pohľadávky | | |
| | 10 211 | 8 613 |
| <i>Dlhodobé</i> | 7 781 | 7 424 |
| <i>Krátkodobé</i> | 2 430 | 1 189 |
| Celkom | 10 211 | 8 613 |

EBITDA pohľadávka vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti (EBITDA) dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2012 vyčíslená na 7 781 tis. EUR (31. decembra 2011: 7 424 tis. EUR). Pri stanovení reálnej hodnoty EBITDA pohľadávky bol manažmentom stanovený predpoklad nedosiahnutia minimálnej hodnoty ziskovosti (EBITDA) na úrovni 100% (2011: 100%). Diskontná sadzba predstavovala 4,73%.

Ostatné pohľadávky vo výške 1 985 tis. EUR zahŕňajú najmä pohľadávku z dodatočného zníženia kúpnej ceny za prevod obchodného podielu v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v čiastke 1 200 tis. EUR. Pohľadávka bola uhradená v priebehu januára 2013.

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili ostatné pohľadávky, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 217 tis. EUR (31. decembra 2011: 231 tis. EUR).

23. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| Peniaze v hotovosti | 229 | 159 |
| Bežné účty v bankách | 7 936 | 10 229 |
| Termínované vklady v bankách do 3 mesiacov | 776 | 6 083 |
| Celkom | 8 941 | 16 471 |

Zábezpeka

Na zabezpečenie bankových úverov sa použili peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktorých zostatková hodnota bola k 31. decembru 2012 vo výške 1 477 tis. EUR (31. decembra 2011: 1 691 tis. EUR).

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

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2012 pozostáva z 35 025 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 10 EUR za jednu akciu (31. decembra 2011: 35 025 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 10 EUR za jednu akciu).

Akcionári majú nárok na výplatu dividendy a každá akcia má zásadne hodnotu jedného hlasu na valnom zhromaždení Spoločnosti, ale v priebehu roka 2011 a 2012 niektorí akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, ktoré upravujú ich podiel hlasovacích práv oproti ich podielu na základnom imaní (viď bod 1.1).

24.2. Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond vo výške 2 002 tis. EUR (31. decembra 2011: 1 180 tis. EUR) je zahrnutý v nerozdelenom zisku. Zákonný rezervný fond sa podľa slovenskej legislatívy povinne ročne vytvára v minimálnej výške 10% z čistého zisku spoločnosti a minimálne do výšky 20% z upísaného základného imania (kumulatívne). Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na úhradu strát spoločnosti a nesmie sa použiť na výplatu dividend. Výpočet rezervného fondu je uskutočnený v súlade s lokálnymi právnymi predpismi.

24.3. Zmena v rezerve z prepočtu cudzích mien

Rezerva z prepočítania cudzích mien zahŕňa všetky kurzové rozdiely, ktoré vznikajú z prevodu účtovných závierok zahraničných podnikov v rámci konsolidačného celku.

24.4. Nekontrolné podiely

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hotel Kadashevskaya, LLC | 13 | 11 |
| Baltschug LLC | 43 737 | 27 580 |
| Celkom | 43 750 | 27 591 |

25. Zisk na akciu

Kalkulácia zisku pripadajúceho na akciu k 31. decembru 2012 je založená na váženom priemernom počte akcií 35 025 000 kusov (31. decembra 2011: 35 025 000 kusov) a na zisku za účtovné obdobie pripadajúceho na akcionárov materskej Spoločnosti.

| | 1. januára 2012 | 1. januára 2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
| Zisk/(strata) pripadajúci na vlastníkov Skupiny (tis. EUR) | (44 606) | 7 742 |
| Vážený priemerný počet kmeňových akcií (ks) | 35 025 000 | 35 025 000 |
| Zisk/(strata) pripadajúci na akciu (EUR) – základný i zriedený | (1,274) | 0,213 |

26. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka

Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Budovy, pozemky a zariadenie | (35 029) | (30 467) |
| Nehmotný majetok | (6) | (409) |
| Daňové straty | 1 136 | 1 234 |
| Ostatné rozdiely | (463) | (545) |
| Celkom | (34 362) | (30 187) |

Nezaučtovaná odložená daňová pohľadávka

Odložená daňová pohľadávka nebola zaučtovaná k nasledovným položkám:

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Daňové straty | 3 720 | 2 389 |
| Celkom | 3 720 | 2 389 |

Predpokladané umorovanie daňovej straty

Odložená daňová pohľadávka z neumorených strát z minulých období sa účtuje len do výšky, do akej bude môcť byť v budúcnosti pravdepodobne umorená voči budúcim daňovým ziskom. Predpokladané posledné obdobia na umorenie daňových strát, ku ktorým nebola zaučtovaná odložená daňová pohľadávka sú nasledovné:

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2013 | 5 | - |
| 2014 | - | - |
| 2015 | - | - |
| 2016 | - | - |
| 2017 a ďalej | 3 715 | 2 389 |
| Celkom | 3 720 | 2 389 |

Pohyb dočasných rozdielov v priebehu roka

| <i>v tis. EUR</i> | Budovy, pozemky a zariadenie | Nehmotný majetok | Daňové straty | Ostatné dočasné rozdiely | Celkom |
|--|---|-----------------------------|--------------------------|---|-----------------|
| Zostatok k 1. januáru 2011 | (32 608) | (34) | 983 | (1 036) | (32 695) |
| Vykázané do výsledku hospodárenia | 1 323 | 21 | 257 | 492 | 2 093 |
| Efekt akvizícií | 297 | (396) | - | - | (99) |
| Kurzové rozdiely | 521 | - | (6) | (1) | 514 |
| Zostatok k 31. decembru 2011 | (30 467) | (409) | 1 234 | (545) | (30 187) |
| Vykázané do výsledku hospodárenia | 12 756 | 403 | (107) | 80 | 13 132 |
| Vykázané do ostatného súhrnného výsledku | (16 530) | - | - | - | (16 530) |
| Efekt akvizícií | - | - | - | - | - |
| Kurzové rozdiely | (788) | - | 9 | 2 | (777) |
| Zostatok k 31. decembru 2012 | (35 029) | (6) | 1 136 | (463) | (34 362) |

27. Závazky z obchodného styku

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Závazky z obchodného styku | 4 162 | 4 410 |
| Ostatné | 3 | 24 |
| Celkom záväzky podliehajúce risk analýze | 4 165 | 4 434 |
| Prijaté preddavky | 940 | 645 |
| Celkom nefinančné záväzky | 940 | 645 |
| Celkom | 5 105 | 5 079 |
| <i>Dlhodobé</i> | - | 6 |
| <i>Krátkodobé</i> | 5 105 | 5 073 |
| Celkom | 5 105 | 5 079 |

K 31. decembru 2012 evidovala Skupina obchodné záväzky po splatnosti vo výške 687 tis. EUR (31. decembra 2011: 349 tis. EUR).

28. Prijaté úvery

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Prijaté úvery od bánk | 38 321 | 41 414 |
| Prijaté úvery od iných finančných inštitúcií | 26 | - |
| Celkom | 38 347 | 41 414 |
| <i>Dlhodobé</i> | 2 | 18 360 |
| <i>Krátkodobé</i> | 38 345 | 23 054 |
| Celkom | 38 347 | 41 414 |

Skupina má k 31. decembru 2012 úver od Tatra banky, a.s. vo výške 19 959 tis. EUR (31. decembra 2011: 22 135 tis. EUR), ktorý je rozdelený do dvoch tranží. Prvá tranža má k 31. decembru 2012 zostatok 11 149 tis. EUR (31. decembra 2011: 11 743 tis. EUR) a je úročená fixným úrokom 5,17 % p.a., druhá tranža vo výške 8 810 tis. EUR (31. decembra 2011: 10 389 tis. EUR) je úročená sadzbou 1,1 % + 3M EURIBOR. Úver je štvrťročne splácaný nerovnomernými splátkami. Konečná splatnosť je 31. decembra 2016. Alikvotný úrok k 31. decembru 2012 predstavoval 0 tis. EUR (k 31. decembru 2011: 2 tis. EUR).

K 31. decembru 2012 aj 2011 je celý úver vykázaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov.

Záruku k tomuto úveru poskytla J&T Banka, a.s. vo výške 250 tis. EUR.

Ďalej má Skupina úver od Všeobecnej úverovej banky, a.s., ktorého istina k 31. decembru 2012 predstavovala 18 360 tis. EUR (k 31. decembru 2011: 19 053 tis. EUR). Tento úver je štvrťročne splácaný konštantnou čiastkou, je úročený variabilnou sadzbou 1M EURIBOR s maržou 3%. Konečná splatnosť je 15. decembra 2015. Alikvotný úrok k 31. decembru 2012 predstavoval 2 tis. EUR (k 31. decembru 2011: 226 tis. EUR).

K 31. decembru 2012 je celý úver vykázaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov.

Skupina predpokladá splatenie oboch úverov v pôvodne dohodnutých termínoch. Ako je opísané v bode 35. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina v priebehu prvého kvartálu 2013 obdržala od financujúcich bank potvrdenie že banky nemajú v úmysle vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úverov nakoľko Skupina k 31. decembru 2012 nespĺnila bankové kovenanty. Na základe vyhlásení bánk a rokovaní vedenia Skupiny s bankami o zmene kovenantov, vedenie Skupiny verí že risk z nedosiahnutia kovenantov na nepretržité trvanie činnosti Skupiny je malý.

29. Rezervy

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rezerva na nevyčerpanú dovolenku | 224 | 108 |
| Ostatné | 18 | - |
| Celkom | 242 | 108 |

K 31. decembru 2012 aj 31. decembru 2011 mala Skupina iba krátkodobé rezervy.

30. Ostatné záväzky

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Záväzky voči zamestnancom | 527 | 460 |
| Zádržné | 250 | 225 |
| Záväzky zo sociálneho fondu | 42 | 34 |
| Ostatné daňové záväzky | 341 | 276 |
| Ostatné záväzky | 709 | 647 |
| Celkom záväzky podliehajúce risk analýze | 1 869 | 1 642 |

| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Ostatné záväzky | 86 | 65 |
| Celkom nefinančné záväzky | 86 | 65 |

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| Celkom | 1 955 | 1 707 |
|---------------|--------------|--------------|

K 31. decembru 2012 aj k 31. decembru 2011 mala Skupina iba krátkodobé Ostatné záväzky. K 31. decembru 2012 aj k 31. decembru 2011 neevidovala Skupina Ostatné záväzky po splatnosti.

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

| <i>tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stav na začiatku roka | 34 | 26 |
| Prírastok v dôsledku akvizície | 2 | - |
| Tvorba | 30 | 30 |
| Čerpanie | (24) | (22) |
| Stav ku koncu roka | 42 | 34 |

31. Údaje o reálnej hodnote

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

| <i>v tis. EUR</i> | Účtovná hodnota | | Reálna hodnota | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
| Finančný majetok | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 678 | 2 971 | 2 678 | 5 052 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 2 253 | 779 | 2 253 | 1 189 |
| Termínované vklady v bankách | 414 | 121 | 414 | 120 |
| Poskytnuté pôžičky | 136 961 | 132 722 | 136 913 | 132 705 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 8 941 | 16 471 | 8 941 | 16 417 |
| Finančné záväzky | | | | |
| Záväzky z obchodného styku | 4 165 | 4 434 | 4 165 | 4 434 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 38 347 | 41 414 | 39 092 | 44 566 |
| Ostatné záväzky a záväzkov zo splatnej dane z príjmu | 2 001 | 1 675 | 2 001 | 1 675 |

31.1. Odhady reálnych hodnôt

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

- Vklady a úvery: reálna hodnota bola vypočítaná na základe predpokladaných budúcich diskontovaných príjmov zo splátok istiny a úrokov. Pri odhadoch predpokladaných budúcich peňažných tokov boli vzaté do úvahy aj riziká z nesplatenia ako aj skutočnosti, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty úverov vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade úverov s fixnou úrokovou sadzbou.
- Pohľadávky/záväzky z obchodného styku a ostatný majetok/záväzky: pre pohľadávky/záväzky so zostatkovou dobou splatnosti menšou ako jeden rok sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu. Ostatné pohľadávky/záväzky sa pre určenie reálnej hodnoty odúročujú.

32. Informácie o riadení rizika

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

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

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

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

32.1. Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, zmenkových pohľadávkach (ostatné pohľadávky), preddavkoch a poskytnutých pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov vyjadruje najvyššiu možnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota preto vysoko prevyšuje očakávané straty, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky. Pred uzatvorením významných zmlúv, vedenie skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje kreditné riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

| v tis. EUR | Právnické | | Banky | Ostatné | Fyzické | Ostatné | Celkom |
|--|---------------|------------|--------------|---------------------|------------|------------|----------------|
| | osoby | Štát | | finančné inštitúcie | osoby | | |
| Majetok | | | | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 659 | - | 12 | 7 | - | - | 2 678 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 9 764 | 135 | - | - | 135 | - | 10 034 |
| Termínované vklady v bankách | - | - | 414 | - | - | - | 414 |
| Poskytnuté pôžičky | 768 | - | - | 136 193 | - | - | 136 961 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | - | - | 8 712 | - | - | 229 | 8 941 |
| Celkom | 13 191 | 135 | 9 138 | 136 200 | 135 | 229 | 159 028 |

K 31. decembru 2011 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

| <i>v tis. EUR</i> | Právnické | | Banky | Ostatné | Fyzické | Ostatné | Celkom |
|---|---------------|------------|---------------|------------------------|------------|------------|----------------|
| | osoby | Štát | | finančné inštitúcie | osoby | | |
| Majetok | | | | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 841 | - | 28 | 16 | 86 | - | 2 971 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 7 480 | 353 | - | - | 370 | - | 8 203 |
| Termínované vklady v bankách | - | - | 121 | - | - | - | 121 |
| Poskytnuté pôžičky | 660 | - | - | 132 062 | - | - | 132 722 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | - | - | 16 312 | - | - | 159 | 16 471 |
| Celkom | 10 981 | 353 | 16 461 | 132 078 | 456 | 159 | 160 488 |

K 31. decembru 2012 z celkovej sumy 136 961 tis. EUR (31. decembru 2011: 132 722 tis. EUR) poskytnutých pôžičiek predstavovala pôžička poskytnutá spoločnosťou J&T Private Equity B.V. sumu 136 193 tis. EUR (31. decembru 2011: 132 062 tis. EUR).

Zníženie hodnoty finančného majetku

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

| <i>v tis. EUR</i> | Do splatnosti | Po splatnosti | | | | Celkom |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | | 1 - 30 dní | 31 - 180 dní | 181 - 365 dní | Viac ako 1 rok | |
| Pohľadávky z obchodného styku | | | | | | |
| Brutto | 1 844 | 121 | 113 | 88 | 658 | 2 824 |
| Opravná položka | - | - | (3) | - | (143) | (146) |
| Účtová hodnota | 1 844 | 121 | 110 | 88 | 515 | 2 678 |

Ostatné položky finančného majetku sú v kategórii do splatnosti a Skupina nepredpokladá u nich zníženie hodnoty.

K 31. decembru 2011 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku zo zníženia hodnoty finančného majetku:

| <i>v tis. EUR</i> | Do splatnosti | Po splatnosti | | | | Celkom |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | | 1 - 30 dní | 31 - 180 dní | 181 - 365 dní | Viac ako 1 rok | |
| Pohľadávky z obchodného styku | | | | | | |
| Brutto | 1 782 | 365 | 474 | 344 | 230 | 3 195 |
| Opravná položka | - | - | (1) | (96) | (127) | (224) |
| Účtová hodnota | 1 782 | 365 | 473 | 248 | 103 | 2 971 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | | | | | | |
| Brutto | 8 184 | - | - | 19 | - | 8 203 |
| Opravná položka | - | - | - | - | - | - |
| Účtová hodnota | 8 184 | - | - | 19 | - | 8 203 |

Ostatné položky finančného majetku sú v kategórii do splatnosti a Skupina nepredpokladá u nich zníženie hodnoty.

32.2. Riziko likvidity

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

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

| v tis. EUR | Účtovná hodnota | Budúci | | | | |
|---|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| | | peňažný tok | Do 3 mesiacov | 3 mesiace až 1 rok | 1 rok až 5 rokov | Nad 5 rokov |
| Majetok | | | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 678 | 2 678 | 2 639 | 39 | - | - |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 10 034 | 10 553 | 513 | 1 740 | 8 300 | - |
| Termínované vklady v bankách | 414 | 435 | - | 435 | - | - |
| Poskytnuté pôžičky | 136 961 | 137 691 | 123 599 | 13 279 | 813 | - |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 8 941 | 8 941 | 8 941 | - | - | - |
| Celkom | 159 028 | 160 298 | 135 692 | 15 493 | 9 113 | - |
| Záväzky | | | | | | |
| Záväzky z obchodného styku | 4 165 | (4 165) | (4 138) | (27) | - | - |
| Prijaté úvery a pôžičky | 38 347 | (39 537) | (1 883) | (37 651) | (3) | - |
| Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov | 2 001 | (2 001) | (1 809) | (192) | - | - |
| Celkom | 44 513 | (45 703) | (7 830) | (37 870) | (3) | - |
| Záruky a prísľuby | - | - | - | - | - | - |

Poskytnuté pôžičky do 3 mesiacov v hodnote 123 599 tis. EUR k 31. decembru 2012 predstavujú pohľadávku za zmenku, ktorá je splatná na videnie. Táto pôžička nebude splatená do 3 mesiacov. Skupina plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutej pôžičky je v horizonte do 3 rokov.

Časť úverov vo výške 18 924 tis. EUR od Tatra banky, a.s. a vo výške 18 707 tis. EUR od Všeobecnej úverovej banky, a.s. sú vykázané v splatnosti 3 mesiace až 1 rok z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov. Vedenie Skupiny predpokladá, že k splateniu tohto úveru príde až neskôr, a to v pôvodne dohodnutých termínoch (viď bod 28. Prijaté úvery).

K 31. decembru 2011 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

| v tis. EUR | Účtovná hodnota | Budúci peňažný tok | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------|
| | | Do 3 mesiacov | 3 mesiace až 1 rok | 1 rok až 5 rokov | Nad 5 rokov | |
| Majetok | | | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 971 | 2 957 | 2 678 | 186 | 93 | - |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 8 203 | 9 080 | 681 | 99 | 8 300 | - |
| Termínované vklady v bankách | 121 | 124 | - | 124 | - | - |
| Poskytnuté pôžičky | 132 722 | 132 960 | 132 062 | - | 898 | - |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 16 471 | 16 548 | 16 548 | - | - | - |
| Celkom | 160 488 | 161 669 | 151 969 | 409 | 9 291 | - |
| Záväzky | | | | | | |
| Záväzky z obchodného styku | 4 434 | (4 439) | (4 421) | (11) | (7) | - |
| Prijaté úvery a pôžičky | 41 414 | (47 587) | (2 155) | (22 628) | (22 804) | - |
| Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov | 1 675 | (1 675) | (1 340) | (335) | - | - |
| Celkom | 47 523 | (53 701) | (7 916) | (22 974) | (22 811) | - |
| Záruky a prísľuby | - | - | - | - | - | - |

Poskytnuté pôžičky do 3 mesiacov v hodnote 132 062 tis. EUR k 31. decembru 2011 predstavujú pohľadávku za zmenku, ktorá je splatná na videnie. Táto pôžička nebude splatená do 3 mesiacov. Skupina plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutej pôžičky je v horizonte do 3 rokov.

Časť úveru vo výške 19 353 tis. EUR od Tatra banky, a.s. je vykázaná v splatnosti 3 mesiace až 1 rok z dôvodu nesplnenia bankových kovenantov. Vedenie Skupiny predpokladá, že k splateniu tohto úveru príde až neskôr, a to v pôvodne dohodnutých termínoch.

32.3. Menové riziko

Skupina je vystavená riziku zmien vo výmenných kurzoch bežne používaných cudzích mien, ktoré môže ovplyvniť jej finančnú situáciu a peňažné toky. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj kurzu RUB/EUR z dôvodu vysokej volatility tohto výmenného kurzu. Manažment pravidelne sleduje, či nie je veľký rozdiel medzi záväzkami a pohľadávkami v cudzej mene. Pomerne veľké množstvo peňažných prostriedkov a vkladov v bankách v mene ruský rubel' manažment nepovažuje za rizikový, keďže tieto prostriedky sú určené na budúcu renováciu hotela a s tým aj spojené budúce výdavky/náklady v mene ruský rubel'.

K 31. decembru 2012 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

| <i>v tis. EUR</i> | EUR | RUB | Ostatné | Celkom |
|--|----------------|--------------|------------|----------------|
| Majetok | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 1 873 | 731 | 74 | 2 678 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 9 399 | 635 | - | 10 034 |
| Termínované vklady v bankách | - | 414 | - | 414 |
| Poskytnuté pôžičky | 136 961 | - | - | 136 961 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 6 706 | 2 219 | 16 | 8 941 |
| Celkom | 154 939 | 3 999 | 90 | 159 028 |
| Závazky | | | | |
| Závazky z obchodného styku | 2 458 | 1 542 | 165 | 4 165 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 38 347 | - | - | 38 347 |
| Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov | 1 359 | 642 | - | 2 001 |
| Celkom | 42 164 | 2 184 | 165 | 44 513 |

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

K 31. decembru 2011 bola Skupina vystavená nasledovnému menovému riziku:

| <i>v tis. EUR</i> | EUR | RUB | Ostatné | Celkom |
|--|----------------|---------------|------------|----------------|
| Majetok | | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 2 404 | 567 | - | 2 971 |
| Ostatné pohľadávky a pohľadávky zo splatnej dane z príjmov | 8 015 | 188 | - | 8 203 |
| Termínované vklady v bankách | - | 121 | - | 121 |
| Poskytnuté pôžičky | 132 722 | - | - | 132 722 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty | 6 996 | 9 475 | - | 16 471 |
| Celkom | 150 137 | 10 351 | - | 160 488 |
| Závazky | | | | |
| Závazky z obchodného styku | 3 752 | 570 | 112 | 4 434 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 41 414 | - | - | 41 414 |
| Ostatné záväzky a záväzok zo splatnej dane z príjmov | 1 110 | 565 | - | 1 675 |
| Celkom | 46 276 | 1 135 | 112 | 47 523 |

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

Analýza senzitivity

Posilnenie eura o 1 % oproti rubľu by malo negatívny vplyv na finančný majetok a finančné záväzky.

Vplyv na portfólio

| <i>v tis. EUR</i> | 2012 | 2011 |
|-------------------|------|------|
| RUB | 18 | 114 |

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

32.4. Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku zmien v úrokových sadzbách. Objem tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Doba, na ktorú je pre finančný nástroj stanovená pevná sadzba preto vyjadruje vystavenie riziku zmien v úrokových sadzbách. Prehľad uvedený nižšie vyjadruje vystavenie Skupiny riziku zmien v úrokových sadzbách pre finančné nástroje, ktorých cena sa mení v závislosti od zmeny trhovej sadzby ešte pred splatnosťou, sa bral do úvahy dátum najbližšej zmeny úrokovej sadzby.

Skupina má nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú mieru:

| <i>v tis. EUR</i> | 31. decembra 2012 | 31. decembra 2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Fixná úroková sadzba</u> | | |
| Majetok | 146 087 | 156 574 |
| Záväzky | (11 176) | (11 744) |
| Celkom | 134 911 | 144 830 |
| <u>Variabilná úroková sadzba</u> | | |
| Majetok | - | - |
| Záväzky | (27 172) | (29 441) |
| Celkom | (27 172) | (29 441) |

Analýza senzitivity

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

| <i>v tis. EUR</i> | 1. januára 2012 31. decembra 2012 | 1. januára 2011 31. decembra 2011 |
|-------------------|--|--|
| 100 bb rast | (272) | (294) |
| 100 bb pokles | 272 | 294 |

32.5. Prevádzkové riziko

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

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

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

Skupina je tiež vystavená riziku poklesu návštevnosti hotelov a reštaurácií. Návštevnosť hotelov je závislá od počtu novootvorených hotelov v danom meste s čím je spätý aj pokles cien za ubytovanie. Zároveň je návštevnosť hotela závislá aj od vývoja makroekonomickej situácie, keď v čase hospodárskych kríz sa prejavuje šetrenie nákladov spoločností (napr. znížením počtu konferencií), ale aj nižšia návštevnosť turistickú klientely, ktorá môže byť ovplyvnená rôznymi negatívnymi okolnosťami ako sú prípadné bombové a teroristické útoky v danom meste, ale i výbuch sopky a následné obmedzenie leteckej dopravy, čo má tiež za následok pokles klientely.

Manažment pravidelne sleduje vývoj novootvorených, prípadne zrekonštruovaných hotelov na danom trhu, rovnako aj cenový vývoj v konkurenčných hoteloch. Nepredvídateľné situácie typu miestnych alebo globálnych katastrof nemôže Skupina predvídať nijakým spôsobom.

33. Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu

Stratégiou Skupiny pre zachovanie silnej kapitálovej bázy je udržiavať dôveru investorov, veriteľov a trhu a tiež podporovať ďalší rast vlastného podnikania.

Skupina v roku 2011 začala renováciu hotela Baltshug Kempinski Moskva, ktorej zostávajúca hodnota k 31. decembru 2012 je odhadovaná manažmentom skupiny na 16 600 tis. EUR. Skupina predpokladá ukončenie renovácie v roku 2014.

Vedenie Skupiny pristupuje k riadeniu kapitálu s cieľom zabezpečiť dostatočné množstvo prostriedkov na plánované investície v tom období, na ktoré boli investície naplánované.

Ani na Spoločnosť a ani na jej dcérske spoločnosti sa nevzťahujú žiadne externé požiadavky na riadenie kapitálu.

34. Spriaznené osoby**Identifikácia spriaznených osôb**

V nasledujúcom prehľade je uvedené, ku komu je Skupina vo vzťahu spriaznenej osoby k 31. decembru 2012 a k 31. decembru 2011 alebo počas obdobia od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 a obdobia od 1. januára 2011 do 31. decembra 2011. Spriaznené osoby zahŕňajú:

- (1) Akcionár alebo spoločnosť ovládaná akcionárom Skupiny
- (2) Spoločnosti, ktoré spoločne ovládajú alebo majú podstatný vplyv na účtovnú jednotku a jej dcérske a pridružené spoločnosti
- (3) Spoločne ovládané spoločnosti, v ktorých je Skupina spoločníkom
- (4) Členovia vrcholového manažmentu Spoločnosti alebo akcionárov Skupiny
- (5) Iné spriaznené osoby

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami počas rokov 2012 a 2011 je nasledovný:

| v tis. EUR | Ref. | 31. decembra 2012 | | 31. decembra 2011 | |
|---------------------------------|------|-------------------|-----------|-------------------|----------|
| | | Pohľadávky | Závazky | Pohľadávky | Závazky |
| CHERRES a.s. | (3) | 768 | - | 669 | - |
| Členovia vrcholového manažmentu | (4) | 8 | 21 | 1 | - |
| Celkom | | 776 | 21 | 670 | - |

Skupina nemala k 31. decembru 2011 žiadne iné zostatky pohľadávok alebo záväzkov ku spriazneným osobám.

| v tis. EUR | Ref. | 1. januára 2012 | | 1. januára 2011 | |
|---------------------------------|------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | | Výnosy | Náklady | Výnosy | Náklady |
| CHERRES a.s. | (3) | 51 | - | 34 | - |
| Členovia vrcholového manažmentu | (4) | 1 | (364) | 1 | (345) |
| Celkom | | 52 | (364) | 35 | (345) |

Transakcie so štatutárnymi orgánmi, ktorí sú spriaznenými osobami Skupiny

Celkové odmeny zahrnuté v Osobných nákladoch sú vo výške 364 tis. EUR (2011: 345 tis. EUR). Štatutárnym orgánom Skupiny neboli v priebehu roka 2012 a 2011 poskytnuté žiadne pôžičky.

Pozri tiež bod 22. Ostatné pohľadávky.

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

Skupina v priebehu prvého kvartálu 2013 obdržala od financujúcich bank potvrdenie že banky nemajú v úmysle vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úverov nakoľko Skupina k 31. decembru 2012 nesplnila bankové kovenanty. Na základe vyhlásení bánk a rokovaní vedenia Skupiny s bankami o zmene kovenantov, vedenie Skupiny verí, že vplyv rizika z nesplnených kovenantov na nepretržité trvanie činnosti Skupiny je malý.

36. Podmieneny majetok a podmienené záväzky

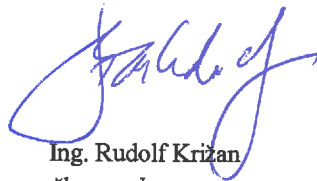
Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského a ruského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

Súdne spory

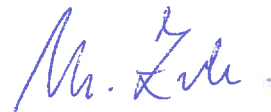
K 31. decembru 2012 vedie Skupina súdny spor proti americkej spoločnosti Vision Airlines kvôli neuhradeným pohľadávkam za hotelové služby v hodnote 225 tis. EUR. Skupina vytvorila k uvedenej pohľadávke opravnú položku vo výške 50%.



Ing. Branislav Babík
predseda predstavenstva



Ing. Rudolf Krizan
člen predstavenstva



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

Best Hotel Properties a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej zvierky
k 31. decembru 2012

Obsah

Správa nezávislého audítora

Súvaha k 31. decembru 2012

Výkaz ziskov a strát za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2012



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. ("spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2012, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2012 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2012 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2012 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

30. apríla 2013

Bratislava, Slovenská republika



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

Zodpovedný audítor:
Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Súvaha

k 31. decembru 2012

SÚVAHA

k 31. 12. 2012 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Účtovná zvierka

 - riadna
 - mimoriadna

Účtovná zvierka

 - zostavená
 - schválená

Za obdobie

| mesiac | rok |
|--------|------|
| 01 | 2012 |
| 12 | 2012 |

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

55. 10. 0

(vyznačí sa)Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

| mesiac | rok |
|--------|------|
| 01 | 2011 |
| 12 | 2011 |

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Best Hotel Properties a.s.

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

Hodžovónámestie 2

PSČ

81106

Obec

Bratislava

Telefón



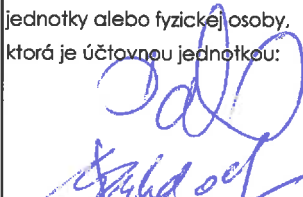
02 / 43640511

Fax

02 / 43640511

E-mail

ekoteam@ekoteam.com

| | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| Zostavená dňa: 25.3.2013 | Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: | Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky: | Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
| Schválená dňa: |  |  |  |

| 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 |
| | Spolu majetok r. 002 + r. 030 + r. 061 | 001 | 377 703 305 | 28 746 902 | 348 956 403 | 364 148 692 |
| A. | Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021 | 002 | 195 903 125 | 28 228 115 | 167 675 010 | 195 751 001 |
| A.I. | Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010) | 003 | 216 819 | 139 888 | 76 931 | 163 276 |
| A.I.1. | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 004 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Softvér (013)-/073, 091A/ | 005 | 209 283 | 138 255 | 71 028 | 156 619 |
| | 3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/ | 006 | 7 536 | 1 633 | 5 903 | 6 657 |
| | 4. Goodwill (015) - /075, 091A/ | 007 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/ | 008 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093 | 009 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A | 010 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A.II. | Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až 020) | 011 | 68 357 865 | 26 856 308 | 41 501 557 | 64 104 023 |
| A.II.1. | Pozemky (031)-092A | 012 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Stavby (021) - /081, 092A/ | 013 | 61 268 579 | 22 748 659 | 38 519 920 | 58 526 123 |
| | 3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)-/082, 092A/ | 014 | 6 895 234 | 4 040 674 | 2 854 560 | 5 383 648 |
| | 4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)-/085, 092A/ | 015 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5. Základné stádo a fažné zvieratá (026)-/086,092A/ | 016 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032)-/089, 08X, 092A/ | 017 | 194 052 | 66 975 | 127 077 | 194 052 |
| | 7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042)-094 | 018 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| | 8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)-095A | 019 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098 | 020 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A.III. | Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až 029) | 021 | 127 328 441 | 1 231 919 | 126 096 522 | 131 483 702 |
| A.III.1. | Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A | 022 | 109 361 960 | 0 | 109 361 960 | 110 561 959 |
| | 2. Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A | 023 | 1 231 919 | 1 231 919 | 0 | 0 |
| | 3. Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065)-096A | 024 | 16 734 562 | 0 | 16 734 562 | 20 787 550 |
| | 4. Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A | 025 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo nadku c | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------|--|---------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--|
| | | | 1 | | 2 | 3 |
| | | | Brutto-časť 1 | Korekcia-časť 2 | Netto | Netto |
| 5. | Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A | 026 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A | 027 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A | 028 | 0 | 0 | 0 | 134 193 |
| 8. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A | 029 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. | Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055 | 030 | 181 543 768 | 518 787 | 181 024 981 | 168 219 150 |
| B.I. | Zásoby súčet (r. 032 až 037) | 031 | 326 022 | 0 | 326 022 | 456 157 |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 032 | 322 860 | 0 | 322 860 | 454 038 |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/ | 033 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Výrobky (123)-194 | 034 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Zvieratá (124) - 195 | 035 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/ | 036 | 3 162 | 0 | 3 162 | 2 119 |
| 6. | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A | 037 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B.II. | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až 045) | 038 | 38 114 782 | 518 787 | 37 595 995 | 28 830 799 |
| B.II.1. | Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A | 039 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 040 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A | 041 | 25 618 284 | 0 | 25 618 284 | 20 747 641 |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A | 042 | 767 938 | 0 | 767 938 | 659 543 |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A | 043 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A | 044 | 8 300 000 | 518 787 | 7 781 213 | 7 423 615 |
| 7. | Odložená daňová pohľadávka (481A) | 045 | 3 428 560 | 0 | 3 428 560 | 0 |
| B.III. | Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až 054) | 046 | 138 791 442 | 0 | 138 791 442 | 138 233 483 |
| B.III.1. | Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A | 047 | 1 281 475 | 0 | 1 281 475 | 904 656 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 048 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A | 049 | 0 | 0 | 0 | 4 287 000 |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A | 050 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A | 051 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Sociálne poistenie (336) - 391A | 052 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A | 053 | 4 299 | 0 | 4 299 | 228 043 |
| 8. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A | 054 | 137 505 668 | 0 | 137 505 668 | 132 813 784 |

DIČ: 2021371957

Súvaha Úč POD 1-01

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------|--|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------|--|
| | | | 1 | | 2 | 3 |
| | | | Brutto-časť 1 | Korekcia časť 2 | Netto | Netto |
| B.IV. | Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060) | 055 | 4 311 522 | 0 | 4 311 522 | 698 711 |
| B.IV.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 056 | 47 464 | 0 | 47 464 | 48 887 |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X +/- 261) | 057 | 4 264 058 | 0 | 4 264 058 | 649 824 |
| 3. | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA | 058 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X) | 059 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291 | 060 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065) | 061 | 256 412 | 0 | 256 412 | 178 541 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 062 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 063 | 91 175 | 0 | 91 175 | 58 555 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 064 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 065 | 165 237 | 0 | 165 237 | 119 986 |

DIČ: 2021371957

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna- čenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
| | Spolu vlastné imanie a záväzky r.067 + r.088 + r.121 | 066 | 348 956 403 | 364 148 692 |
| A. | Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087 | 067 | 346 276 430 | 360 717 530 |
| A.I. | Základné imanie súčet (r. 069 až 072) | 068 | 350 250 000 | 350 250 000 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 069 | 350 250 000 | 350 250 000 |
| 2. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (/-/ 252) | 070 | 0 | 0 |
| 3. | Zmena základného imania +/- 419 | 071 | 0 | 0 |
| 4. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353) | 072 | 0 | 0 |
| A.II. | Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079) | 073 | 1 066 027 | 724 000 |
| A.II.1. | Emisné ážio (412) | 074 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatné kapitálové fondy (413) | 075 | 0 | 0 |
| 3. | Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418) | 076 | 0 | 0 |
| 4. | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 077 | 1 066 027 | 724 000 |
| 5. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415) | 078 | 0 | 0 |
| 6. | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416) | 079 | 0 | 0 |
| A.III. | Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083) | 080 | 2 001 925 | 1 180 384 |
| A.III.1. | Zákonný rezervný fond (421) | 081 | 2 001 925 | 1 180 384 |
| 2. | Nedeliteľný fond (422) | 082 | 0 | 0 |
| 3. | Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X) | 083 | 0 | 0 |
| A.IV. | Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086 | 084 | 36 105 | 347 732 |
| A.IV.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 085 | 36 105 | 347 732 |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (/-/429) | 086 | 0 | 0 |
| A.V. | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121) | 087 | -7 077 627 | 8 215 414 |
| B. | Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118 | 088 | 2 679 973 | 3 360 062 |
| B.I. | Rezervy súčet (r. 090 až r. 093) | 089 | 391 401 | 306 760 |
| B.I.1. | Rezervy zákonné dlhodobé (451A) | 090 | 0 | 0 |
| 2. | Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A) | 091 | 391 401 | 306 760 |
| 3. | Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA) | 092 | 0 | 0 |
| 4. | Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 093 | 0 | 0 |
| B.II. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105) | 094 | 28 884 | 992 579 |
| B.II.1. | Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A) | 095 | 0 | 0 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 096 | 0 | 0 |
| 3. | Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A) | 097 | 0 | 0 |

DIČ: 2021371957

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna- čenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
| 4. | Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A) | 098 | 0 | 0 |
| 5. | Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A) | 099 | 0 | 0 |
| 6. | Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 100 | 0 | 0 |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 101 | 0 | 0 |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 102 | 0 | 0 |
| 9. | Záväzky zo sociálneho fondu (472) | 103 | 28 884 | 17 863 |
| 10. | Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A) | 104 | 0 | 0 |
| 11. | Odložený daňový záväzok (481A) | 105 | 0 | 974 716 |
| B.III. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116) | 106 | 2 259 688 | 2 060 723 |
| B.III.1. | Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA) | 107 | 1 751 975 | 1 677 395 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 108 | 0 | 0 |
| 3. | Nevyfakturované dodávky (326, 476A) | 109 | 0 | 0 |
| 4. | Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A) | 110 | 0 | 0 |
| 5. | Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 111 | 0 | 0 |
| 6. | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A) | 112 | 9 602 | 9 787 |
| 7. | Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A) | 113 | 217 046 | 181 220 |
| 8. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A) | 114 | 94 375 | 93 213 |
| 9. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 115 | 181 112 | 93 679 |
| 10. | Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X) | 116 | 5 578 | 5 429 |
| B.IV. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A) | 117 | 0 | 0 |
| B.V. | Bankové úvery r. 119 + r. 120 | 118 | 0 | 0 |
| B.V.1. | Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA) | 119 | 0 | 0 |
| 2. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 120 | 0 | 0 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125) | 121 | 0 | 71 100 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 122 | 0 | 0 |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 123 | 0 | 11 764 |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 124 | 0 | 0 |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 125 | 0 | 59 336 |

Výkaz ziskov a strát

za obdobie od 1. januára 2012
do 31. decembra 2012

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

k 31. 12. 2012 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Účtovná zvierka

- riadna
 - mimoriadna

Účtovná zvierka

- zostavená
 - schválená

Za obdobie

| mesiac | rok |
|--------|---------|
| od 0 1 | 2 0 1 2 |
| do 1 2 | 2 0 1 2 |

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

| mesiac | rok |
|--------|---------|
| od 0 1 | 2 0 1 1 |
| do 1 2 | 2 0 1 1 |

(vyznačuje sa)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 2

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefón



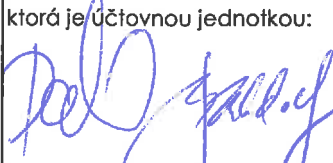
0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

Fax

0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

E-mail

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

| | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| Zostavený dňa: 25.3.2013 | Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:  | Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:  | Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:  |
| Schválený dňa: | | | |

| DIČ: 2021371957 | | Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01 | | |
|-----------------|---|----------------------------------|-----------------------|---|
| Ozna- čenie | Text | Číslo riadku | Skutočnosť | |
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | 1 | 2 |
| I. | Tržby z predaja tovaru (604, 607) | 01 | 38 431 | 47 775 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507) | 02 | 14 965 | 33 126 |
| + | Obchodná marža r. 01 - r. 02 | 03 | 23 466 | 14 649 |
| II. | Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07 | 04 | 9 384 627 | 7 937 208 |
| II.1. | Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606) | 05 | 9 384 627 | 7 937 208 |
| 2. | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtovná skupina 61) | 06 | 0 | 0 |
| 3. | Aktivácia (účtovná skupina 62) | 07 | 0 | 0 |
| B. | Výrobná spotreba r. 09 + r. 10 | 08 | 6 684 413 | 6 042 363 |
| B.1. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A) | 09 | 2 369 862 | 2 109 097 |
| 2. | Služby (účtovná skupina 51) | 10 | 4 314 551 | 3 933 266 |
| + | Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08 | 11 | 2 723 680 | 1 909 494 |
| C. | Osobné náklady súčet (r. 13 až 16) | 12 | 3 324 045 | 3 371 270 |
| C.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 13 | 2 493 248 | 2 575 933 |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 14 | 50 000 | 25 000 |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 15 | 756 773 | 745 781 |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 16 | 24 024 | 24 556 |
| D. | Dane a poplatky (účtovná skupina 53) | 17 | 31 584 | 3 693 |
| E. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553) | 18 | 24 344 488 | 2 449 368 |
| III. | Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642) | 19 | 198 | 0 |
| F. | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542) | 20 | 818 | 0 |
| G. | Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/- 547) | 21 | -357 598 | 876 385 |

DIČ: 2021371957

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Označenie | Text | Číslo riadku | Skutočnosť | |
|-----------|--|--------------|-----------------------|--|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | 1 | 2 |
| IV. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657) | 22 | 1 095 826 | 193 059 |
| H. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545 546, 548, 549, 555, 557) | 23 | 489 840 | 397 730 |
| V. | Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-) (697) | 24 | 0 | 0 |
| I. | Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-) (597) | 25 | 0 | 0 |
| * | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r. 11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r.25) | 26 | -24 013 473 | -4 995 893 |
| VI. | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661) | 27 | 23 912 720 | 0 |
| J. | Predané cenné papiere a podiely (561) | 28 | 23 308 052 | 0 |
| VII. | Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32 | 29 | 3 929 831 | 4 389 964 |
| VII.1 | Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A) | 30 | 3 407 000 | 4 171 901 |
| 2. | Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A) | 31 | 522 831 | 218 063 |
| 3. | Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A) | 32 | 0 | 0 |
| VIII. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666) | 33 | 314 756 | 0 |
| K. | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566) | 34 | 0 | 0 |
| IX. | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667) | 35 | 0 | 0 |
| L. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 36 | 0 | 0 |
| M. | Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565 | 37 | 0 | 381 919 |
| X. | Výnosové úroky (662) | 38 | 9 140 125 | 11 338 000 |
| N. | Nákladové úroky (562) | 39 | 0 | 702 |
| XI. | Kurzové zisky (663) | 40 | 2 782 | 4 417 |
| O. | Kurzové straty (563) | 41 | 2 101 | 119 343 |

DIČ: 2021371957

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Označenie | Text | Číslo nadku | Skutočnosť | |
|-----------|---|-------------|-----------------------|--|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | 1 | 2 |
| XII. | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668) | 42 | 0 | 0 |
| P. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 43 | 402 527 | 747 316 |
| XIII. | Prevod finančných výnosov (-) (698) | 44 | 0 | 0 |
| R. | Prevod finančných nákladov (-) (598) | 45 | 0 | 0 |
| * | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29+ r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (- r. 45) | 46 | 13 587 534 | 14 483 101 |
| ** | Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46 | 47 | -10 425 939 | 9 487 208 |
| S. | Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50 | 48 | -3 348 312 | 1 271 794 |
| S.1 | - splatná (591, 595) | 49 | 1 054 964 | 921 950 |
| 2. | - odložená (+/- 592) | 50 | -4 403 276 | 349 844 |
| ** | Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48 | 51 | -7 077 627 | 8 215 414 |
| XIV. | Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68) | 52 | 0 | 0 |
| T. | Mimoriadne náklady (účtová skupina 58) | 53 | 0 | 0 |
| * | Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53 | 54 | 0 | 0 |
| U. | Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57 | 55 | 0 | 0 |
| U.1. | - splatná (593) | 56 | 0 | 0 |
| 2. | - odložená (+/- 594) | 57 | 0 | 0 |
| * | Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55 | 58 | 0 | 0 |
| *** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54] | 59 | -10 425 939 | 9 487 208 |
| V. | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596) | 60 | 0 | 0 |
| *** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60] | 61 | -7 077 627 | 8 215 414 |

Poznámky účtovnej závierky

k 31. decembru 2012

**Poznámky
individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2012**

v - eurocentoch - celých eurách

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
0 1 2 0 1 2 do 1 2 2 0 1 2

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 1 do 1 2 2 0 1 1

Dátum vzniku účtovnej jednotky

0 5 0 2 1 9 9 8

Účtovná závierka

*)
 - riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná závierka

*)
 - zostavená
 - schválená

IČO

3 5 7 4 0 7 0 1

DIČ

2 0 2 1 3 7 1 9 5 7

Kód SK NACE

5 5 . 1 0 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

2

PSC

8 1 1 0 6

Názov obce

B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

Číslo faxu

0 2 / 4 3 6 4 0 5 1 1

E-mailová adresa

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

| | | | |
|-----------------------------|--|---|---|
| Zostavené dňa: 25.3.2013 | Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: | Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky: | Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
| Schválené dňa: | | | |

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

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

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 2012 | 2011 |
|---|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 164 | 157 |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 165 | 168 |
| počet vedúcich zamestnancov | 8 | 7 |

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2011, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 28. júna 2012.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2011 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2011 bola zverejnená v obchodnom vestníku a na stránke Spoločnosti www.besthotelproperties.sk.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 28. júna 2012 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r.o., číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

| | | |
|--------------------------|----------------|---|
| Stav k 31. decembru 2012 | Predstavenstvo | Ing. Branislav Babík – predseda Ing. Rudolf Križan - člen |
| | Dozorná rada | Joe Sita – predseda JUDr. Jarmila Jánošová Mílan Kučera |

| | | |
|----------------------------|----------------|---|
| Stav k 1.januáru 2012 bol: | Predstavenstvo | Ing. Branislav Babík – predseda Ing. Rudolf Križan - člen Ing. Marián Mlynárik – člen (do 4. decembra 2012) |
| | Dozorná rada | Joe Sita – predseda JUDr. Jarmila Jánošová Milan Kučera |

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2012 a k 31. decembru 2011 bola nasledovná:

| 31. decembra 2012 | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva |
|---|---------------------------|---------------|------------------|
| | v tis. EUR | % | % |
| ANJOU ENTERPRISES LIMITED | 64 156 | 18,32 | 18,32 |
| RMSM1 LIMITED | 44 015 | 12,57 | 12,57 |
| NIKROC INVESTMENTS LIMITED | 36 729 | 10,49 | 10,49 |
| J & T BANKA, a.s. | 31 651 | 9,04 | 9,04 |
| DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED | 25 881 | 7,39 | 7,39 |
| Poštová banka, a.s. | 25 090 | 7,16 | 7,16 |
| J&T FINANCE GROUP, a.s. | 23 000 | 6,57 | 6,57 |
| CLEARSTREAM BANKING S.A. | 20 000 | 5,71 | 5,71 |
| Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv | 79 728 | 22,75 | 22,75 |
| Celkom | 350 250 | 100,00 | 100,00 |

| 31. decembra 2011 | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva |
|---|---------------------------|---------------|------------------|
| | v tis. EUR | % | % |
| ANJOU ENTERPRISES LIMITED | 60 691 | 17,33 | 17,33 |
| NIKROC INVESTMENTS LIMITED | 47 462 | 13,55 | 13,55 |
| RMSM1 LIMITED | 44 015 | 12,57 | 12,57 |
| J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED | 33 920 | 9,68 | 9,68 |
| J&T BANKA, a.s. | 31 370 | 8,96 | 8,96 |
| DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED | 28 702 | 8,19 | 8,19 |
| MINGLE CONSULTANCY LIMITED | 22 985 | 6,56 | 6,56 |
| CLEARSTREAM BANKING S.A. | 20 000 | 5,71 | 5,71 |
| Poštová banka, a.s. | 19 480 | 5,56 | 5,56 |
| Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv | 41 625 | 11,89 | 11,89 |
| Celkom | 350 250 | 100,00 | 100,00 |

Akcionári vlastnia 35 025 000 kmeňových, zaknihovaných akcií v menovitej hodnote 10 EUR v celkovej hodnote 350 250 000 EUR.

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky je v sídle Spoločnosti: Hodžovo námestie 2, 811 06, Bratislava. Konsolidovaná účtovná závierka je zverejňovaná na stránke Spoločnosti www.besthotelproperties.sk.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

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

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

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

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje

na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Od 1. januára 2010 sa dlhodobým nehmotným majetkom rozumejú zložky nehmotného majetku, ktorých ocenenie je vyššie ako 100 EUR vrátane a doba použiteľnosti dlhšia ako 1 rok. Spoločnosť nehmotný majetok s ocenením do 100 EUR účtuje na osobitnom analytickom účte k účtu 518 – Ostatné služby – 518.

1. Doba odpisovania software majetku je 48 mesiacov. Metóda odpisovania je lineárna.
2. Doba odpisovania licencie je podľa trvania licencie. Metóda odpisovania je lineárna
3. Doba odpisovania ochranných známkov je doba trvania registrácie.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Od 1. januára 2010 sa dlhodobým hmotným majetkom rozumejú zložky hmotného majetku, ktorého ocenenie je vyššie ako 50 EUR vrátane a doba použiteľnosti dlhšia ako 1 rok. Spoločnosť bude hmotný majetok s ocenením do 50 EUR účtovať ako spotrebu materiálu na účte 501 Spotreba materiálu.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

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

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

Pre stavby sa určujú nasledovné komponenty a životnosti:

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

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

V prípade podozrenia na zníženie hodnoty dlhodobého hmotného a nehmotného majetku Spoločnosť porovnáva účtovnú hodnotu tohto majetku s jeho návratnou hodnotou. Ak Spoločnosť zistí, že návratná hodnota majetku je nižšia ako jeho účtovná hodnota, a tento rozdiel je dočasný charakteru, účtuje opravnú položku vo výške tohto rozdielu.

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou. Reálna hodnota cenných papierov je založená na ich kótovanej trhovej hodnote v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, bez akýchkoľvek znížení o náklady súvisiace s obstaraním. V prípade, keď nie je k dispozícii kótovaná trhová hodnota, reálna hodnota nástroja je odhadnutá manažmentom s použitím techník oceňovacích modelov alebo diskontovania budúcich peňažných tokov.

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

(d) Zásoby

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

Obstarávacía cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

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

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

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

(e) Pohľadávky

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

(f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

(g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(i) 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.

(j) Odložené dane

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

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

(k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(l) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastníka, nie nájomca.

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

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

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

(m) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(n) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(o) Cudzia mena

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

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

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

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

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(p) Výnosy

Spoločnosť účtuje hlavne o tržbách z ubytovania a reštauračných zariadení, ktoré sa zúčtujú do výsledku hospodárenia po poskytnutí služby. Ostatné služby predstavujú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tieto tržby sa zúčtujú po ich poskytnutí.

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

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2011 do 31. decembra 2011 je uvedený v tabuľkách na stranách 9 až 12.

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

Zostatková cena majetku, ku ktorému neboli vytvárané opravné položky je 78 487 EUR a predstavuje majetok nesúvisiaci s prevádzkou hotela.

Spoločnosť v roku 2012 obstarala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok v celkovej hodnote 1 656 694 EUR, z čoho najvýznamnejšiu položku predstavujú parkovacie miesta v celkovej hodnote 1 470 573 EUR.

Dlhodobý majetok je poistený nasledovne:

| | <u>Poistná hodnota:</u> |
|------------------------|-------------------------|
| Blok E Hotel Kempinski | 58 876 760 EUR |
| Heliport | 800 000 EUR |
| Hnutelný majetok | 9 615 593 EUR |
| Súbor zásob | 400 000 EUR |
| ostatné | 4 123 240 EUR |

Majetok je poistený v poisťovni Generali Slovensko poisťovňa a.s., Bratislava. Zmluva je platná od 27. decembra 2010 na dobu neurčitú.

Od 1. júla 2012 je Spoločnosť poistená na zodpovednosť za enviromentálnu škodu na 1 000 000 EUR.

Best Hotel Properties a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

31.12.2012

| Dlhodobý nehmotný majetok | Bežné účtovné obdobie | | | | | | | | Spolu |
|------------------------------------|-----------------------------|---------|------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h | |
| | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok | | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 209 283 | 7 536 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 819 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 209 283 | 7 536 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 819 |
| Oprávky | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 52 664 | 879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 543 |
| Prírastky | 0 | 52 321 | 754 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 075 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 104 985 | 1 633 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106 618 |
| Opravné položky | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 33 270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 270 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 33 270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 270 |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 156 619 | 6 657 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 276 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 71 028 | 5 903 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 76 931 |

| Dlhodobý nehmotný majetok | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | | | | Spolu | |
|---|--|-----------------------------|---------|------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|----------------|
| | a | b | c | d | e | f | g | | h |
| | Prvotné ocenenie | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 16 483 | 7 536 | 0 | 0 | 0 | 192 000 | 0 | 216 019 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 | 0 | 800 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 192 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | -192 800 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 209 283 | 7 536 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 819 |
| Oprávky | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 343 | 126 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 469 |
| Prírastky | 0 | 52 321 | 753 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 074 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 52 664 | 879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 543 |
| Opravné položky | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 16 140 | 7 410 | 0 | 0 | 0 | 192 000 | 0 | 215 550 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 156 619 | 6 657 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 276 |

Besi Hotel Properties a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2012

| Dlhodobý hmotný majetok | Bežné účtovné obdobie | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------|---|---|------------------------------------|--|--|---|-------|------------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| | Pozemky | Stavby | Samostatné hmuteľné veci a súbory hnuteľných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvieratá | Ostatný dlhodobý hmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok | Spolu | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 59 798 006 | 6 712 343 | 0 | 0 | 194 052 | 200 | 0 | 0 | 66 704 601 |
| Prírastky | 0 | 1 470 573 | 185 864 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 656 437 |
| Úbytky | 0 | 0 | 3 173 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 173 |
| Presuny | 0 | 0 | 200 | 0 | 0 | 0 | -200 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 61 268 579 | 6 895 234 | 0 | 0 | 194 052 | 0 | 0 | 0 | 68 357 865 |
| Oprávky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 1 271 883 | 1 328 695 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 600 578 |
| Prírastky | 0 | 1 176 497 | 1 244 930 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 421 427 |
| Úbytky | 0 | 0 | 3 173 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 173 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 2 448 380 | 2 570 452 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 018 832 |
| Opravné položky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 20 300 279 | 1 470 222 | 0 | 0 | 66 975 | 0 | 0 | 0 | 21 837 476 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 20 300 279 | 1 470 222 | 0 | 0 | 66 975 | 0 | 0 | 0 | 21 837 476 |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 58 526 123 | 5 383 648 | 0 | 0 | 194 052 | 200 | 0 | 0 | 64 104 023 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 38 519 920 | 2 854 560 | 0 | 0 | 127 077 | 0 | 0 | 0 | 41 501 557 |

31.12.2011

| Dlhodobý hmotný majetok | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | | | | | | |
|---|--|------------|---|---|------------------------------------|--|--|---|------------|---|
| | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| | Pozemky | Stavby | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvieratá | Ostatný dlhodobý hmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok | Spolu | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 59 700 000 | 6 538 597 | 0 | 0 | 187 371 | 0 | 14 916 | 66 440 884 | |
| Prírastky | 0 | 98 006 | 1 73 746 | 0 | 0 | 6 681 | 200 | 0 | 278 633 | |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 916 | 14 916 | |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 59 798 006 | 6 712 343 | 0 | 0 | 194 052 | 200 | 0 | 66 704 601 | |
| Oprávky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 97 837 | 106 448 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 204 285 | |
| Prírastky | 0 | 1 174 046 | 1 222 247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 396 293 | |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 1 271 883 | 1 328 695 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 600 578 | |
| Opravné položky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 59 602 163 | 6 432 149 | 0 | 0 | 187 371 | 0 | 14 916 | 66 236 599 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 58 526 123 | 5 383 648 | 0 | 0 | 194 052 | 200 | 0 | 64 104 023 | |

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2011 do 31. decembra 2011 je uvedený v tabuľke na stranách 15 a 16.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2012 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2012 podnikov je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte kurzom ECB k 31. decembru 2012):

| Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Bežné účtovné obdobie (rok 2012) | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|--|---|
| | Podiel účtovnej jednotky na ZI v % | Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v % | Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku |
| a | b | c | d | e | f |
| a) Dcérske účtovné jednotky | | | | | |
| DIAMOND HOTELS SLOVAKIA s.r.o., Bratislava | 100 | 100 | 260 396 | -364 014 | 19 349 819 |
| BHP Tatry, s.r.o., Bratislava | 100 | 100 | -14 399 905 | -11 179 285 | 5 000 |
| ZION SPA, s.r.o., Bratislava | 100 | 100 | 40 382 | 83 496 | 1 |
| WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cyprus | 100 | 100 | 80 977 685 | 3 403 836 | 90 007 140 |
| b) Účtovné jednotky s podstatným vplyvom | | | | | |
| Spoločné podniky | | | | | |
| CHERRES a.s., Praha | 50 | 50 | -4 294 037 | -1 040 968 | 0 |
| c) Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | | | | | |
| Tatry Mountain resorts, a.s., Liptovský Mikuláš | 5,47 | 5,47 | 265 932 323 | 6 371 417 | 16 734 562 |
| d) Obstarávaný dlhodobý finančný majetok na účely vykonania vplyvu v inej účtovnej jednotke | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | | | | | 126 096 522 |

V roku 2012 Spoločnosť kúpila 100% podiel v spoločnosti ZION SPA, s.r.o., ktorá zabezpečuje prevádzku wellness zariadení v hoteloch vlastnených Spoločnosťou. Obstarávacia cena obchodného podielu bola 1 EUR.

Dňa 28. apríla 2010 Spoločnosť kúpila 100% podiel v spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá vlastní 4-hviezdičkový hotel Crowne Plaza Bratislava. Obstarávacia cena spoločnosti bola podľa zmluvy o prevode obchodného podielu 28 845 tis. EUR. V prípade, že spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., v troch po sebe idúcich obdobiach (2011 až 2013) nedosiahne kumulované hodnoty EBITDA vo výške 7 000 tis. EUR, tak sa pôvodný majiteľ zaviazal, že bude kúpna cena dodatočne znížená o čiastku 8 300 tis. EUR.

Dodatkom k Zmluve o prevode obchodného podielu bolo zároveň dohodnuté, že ak spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., nedosiahne v roku 2012 EBITDA vo výške 3 000 tis. EUR, zníži sa kúpna cena o čiastku 1 200 tis. EUR.

Spoločnosť vykazuje tieto pohľadávky v súvahe a o tieto hodnoty bola znížená hodnota investície v dcérskej spoločnosti.

Investícia v spoločnosti CHERRES a.s. bola precenená na nulovú hodnotu k 31. decembru 2011 vzhľadom na výsledky spoločnosti.

Na podiely v dcérskom podniku BHP Tatry, s.r.o., v hodnote 5 000 EUR bolo v prospech VÚB banky zriadené záložné právo.

Akcie spoločnosti Tatry mountain resorts, a.s. sú kótované na regulovanom trhu a sú ocenené trhovou cenou platnou 31. decembra 2012 v sume 45,60 EUR / ks (2011: 43,25 EUR). K 31. decembru 2012 spoločnosť vlastní 366 986 ks (2011: 480 637 ks).

Výška vlastného imania k 31. decembru 2011 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2011 podnikov je uvedená v nasledujúcom prehľade (údaje zahraničných spoločností sú uvedené v EUR po prepočte kurzom ECB k 31. decembru 2011):

| Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2011) | | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|--|---|
| Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Podiel účtovnej jednotky na ZI v % | Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v % | Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok | Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku |
| a | b | c | d | e | f |
| a) Dcérske účtovné jednotky | | | | | |
| DIAMOND HOTELS SLOVAKIA s.r.o., Bratislava | 100 | 100 | 624 410 | -423 118 | 20 549 819 |
| BHP Tatry, s.r.o., Bratislava | 100 | 100 | -3 220 621 | -3 224 855 | 5 000 |
| WITTILY INVESTMENT LIMITED, Cyprus | 100 | 100 | 80 980 848 | 4 462 714 | 90 007 140 |
| b) Účtovné jednotky s podstatným vplyvom | | | | | |
| Spoločné podniky | | | | | |
| CHERRES a.s., Praha | 50 | 50 | -3 164 762 | -1 451 121 | 0 |
| c) Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | | | | | |
| Tatry Mountain resorts, a.s., Liptovský Mikuláš | 7,17 | 7,17 | 265 728 517 | 8 590 246 | 20 787 550 |
| d) Obstarávaný dlhodobý finančný majetok na účely vykonania vplyvu v inej účtovnej jednotke | | | | | |
| Tatry Mountain resorts, a.s., Liptovský Mikuláš | 0 | 0 | 265 728 517 | 8 590 246 | 134 193 |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | | | | | 131 483 702 |

31.12.2012

| Dlhodobý finančný majetok | Bežné účtovné obdobie | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|---|--|---|-------|-------------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| | Podielové cenné | | | | | Poskytnuté | | | | |
| | papiere a podielu v dcérskej úctovnej jednotke | papiere a podielu v spoločnosti s podstatným vplyvom | Ostatné dlhodobé cenné papiere a podielu | Pôžičky účtovnej jednotky v konsolidovanom celku | Ostatný dlhodobý finančný majetok | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok | Spolu | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 110 561 959 | 1 231 919 | 20 787 550 | 0 | 0 | 0 | 134 193 | 0 | 0 | 132 715 621 |
| Prírastky | 1 | 0 | 5 149 884 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 149 885 |
| Úbytky | 1 200 000 | 0 | 9 337 065 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 537 065 |
| Presuny | 0 | 0 | 134 193 | 0 | 0 | 0 | -134 193 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 109 361 960 | 1 231 919 | 16 734 562 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 328 441 |
| Opravné položky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 1 231 919 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 231 919 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 1 231 919 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 231 919 |
| Účtovná hodnota | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 110 561 959 | 0 | 20 787 550 | 0 | 0 | 0 | 134 193 | 0 | 0 | 131 483 702 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 109 361 960 | 0 | 16 734 562 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 126 096 522 |

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
31.12.2011

| Dlhodobý finančný majetok | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|---|--|---|--|---|--|---|-------------|---|
| | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| | Podielové cenné | | | | | Podielové cenné | | | | |
| | papiere a podiel v dcérskej účtovnej jednotke | papiere a podiel v spoločnosti s podstatným vplyvom | Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiel | Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku | Ostatný dlhodobý finančný majetok | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok | Spolu | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 118 861 959 | 1 231 919 | 4 414 929 | 0 | 0 | 0 | 214 677 | 0 | 124 723 484 | |
| Prírastky | 0 | 0 | 16 292 137 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 292 137 | |
| Úbytky | 8 300 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 300 000 | |
| Presuny | 0 | 0 | 80 484 | 0 | 0 | 0 | -80 484 | 0 | 0 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 110 561 959 | 1 231 919 | 20 787 550 | 0 | 0 | 0 | 134 193 | 0 | 132 715 621 | |
| Opravné položky | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 850 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 850 000 | |
| Prírastky | 0 | 381 919 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 381 919 | |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 0 | 1 231 919 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 231 919 | |
| Účtovná hodnota | | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 118 861 959 | 381 919 | 4 414 929 | 0 | 0 | 0 | 214 677 | 0 | 123 873 484 | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 110 561 959 | 0 | 20 787 550 | 0 | 0 | 0 | 134 193 | 0 | 131 483 702 | |

3. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

4. Údaje o zákazkovej výrobe

Spoločnosť neúčtovala o zákazkovej výrobe.

5. Pohľadávky

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

| Pohľadávky | Bežné účtovné obdobie (rok 2012) | | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|---|--|------------------------------------|
| | Stav opravnej položky k 31.12.2011 | Tvorba opravnej položky | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | Stav opravnej položky k 31.12.2012 |
| a | b | c | d | e | f |
| Pohľadávky z obchodného styku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 876 385 | 0 | 357 598 | 0 | 518 787 |
| Pohľadávky spolu | 876 385 | 0 | 357 598 | 0 | 518 787 |

Opravná položka predstavuje precenenie EBITDA pohľadávky popísané pri prehľade pohľadávok.

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky k 31.12.2012 | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| a | b | c | d |
| Dlhodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 25 618 284 | 0 | 25 618 284 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | 767 938 | 0 | 767 938 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združení | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 8 300 000 | 0 | 8 300 000 |
| Odložená daňová pohľadávka | 3 428 560 | 0 | 3 428 560 |
| Dlhodobé pohľadávky spolu | 38 114 782 | 0 | 38 114 782 |
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 523 408 | 758 067 | 1 281 475 |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združení | 0 | 0 | 0 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 4 299 | 0 | 4 299 |
| Iné pohľadávky | 137 505 668 | 0 | 137 505 668 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 138 033 375 | 758 067 | 138 791 442 |

Spoločnosť poskytla svojim dcérskym spoločnostiam a spoločnému podniku nasledovné dlhodobé pôžičky:

Spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA v celkovej sume istiny 4 820 143 EUR (2011: 3 158 000 EUR), úročená fixným úrokom 6,5 % p.a., splatná 31. decembra 2016, naakumulovaný úrok v sume 504 681 EUR (2011: 182 582 EUR). Spoločnosti BHP Tatry v celkovej sume istiny 17 971 562 EUR (2011: 16 323 373 EUR), úročená fixným úrokom 7,0 % p.a., splatná 31. decembra 2015, naakumulovaný úrok v sume 2 321 898 EUR (2011: 1 083 686 EUR). Spoločnosti CHERRES v celkovej sume istiny 691 721 EUR (2011: 634 722 EUR), úročená fixným úrokom 7,5 % p.a., splatná 31. decembra 2014, naakumulovaný úrok 76 217 EUR (2011: 24 822).

Hodnotu Iných dlhodobých pohľadávok predstavuje EBITDA pohľadávka, ktorá vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. V roku 2011 prišlo k zmene pravdepodobnosti uplatnenia tejto pohľadávky na 100% oproti 33% v roku 2010 a jej následnému vykázaniu v súvahe Spoločnosti v hodnote 8 300 000 EUR. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2012 vyčíslená na 7 781 213 EUR (2011: 7 423 615 EUR). Diskontná sadzba predstavovala 4,73%. Rozdiel medzi nominálnou a reálnou hodnotou bol zaúčtovaný v roku 2011 forme opravnej položky cez výkaz ziskov a strát. Precenenie pohľadávky na reálnu hodnotu je každoročne účtované na ľarchu opravnej položky cez výkaz ziskov a strát.

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok je pohľadávka, ktorá tiež vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA. Na základe dodatku k Zmluve o prevode obchodného podielu dochádza k dodatočnému zníženiu kúpnej ceny o 1 200 000 EUR, pretože spoločnosť DIAMOND HOTELS SLOVAKIA nedosiahla za rok 2012 EBITDA vo výške 3 000 000 EUR. Pohľadávka bola splatená v priebehu januára 2013.

Súčasťou iných krátkodobých pohľadávok sú zmenkové pohľadávky a pohľadávka z poskytnutej pôžičky voči spoločnosti J&T Private Equity B.V. úročené fixným úrokom vo výške 5,5 % p.a. (do 30. júna 2012 úrok 7,5 % p.a.). Úrok bol znížený na základe dlhodobého poklesu úrokových sadzieb. K 31. decembru 2012 bola istina zmeniek v sume

114 361 085 EUR (2011: 122 163 433 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 9 237 845 EUR (2011: 9 898 370 EUR). Tieto pohľadávky predstavujú pohľadávky z prijatých zmeniek splatných na videnie. Z tohto dôvodu sú pohľadávky v súvahe Spoločnosti vykázané ako krátkodobé. K 31. decembru 2012 bola istina pôžičky v sume 12 460 000 EUR (2011: 0 EUR) a naakumulovaný úrok v sume 133 700 EUR (2011: 0 EUR). Pôžička je splatná 31. decembra 2013. Spoločnosť plánuje čerpať tieto finančné prostriedky podľa potreby pre účely financovania investičnej činnosti a akvizícií. Predpokladané vyčerpanie poskytnutých pôžičiek je v horizonte do 3 rokov.

Najvýznamnejšiu časť krátkodobých pohľadávok po splatnosti v hodnote 758 067 EUR predstavujú pohľadávky voči spriazneným osobám vo výške 410 544 EUR.

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky k 31.12.2011 | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| a | b | c | d |
| Dlhodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 20 747 641 | 0 | 20 747 641 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | 659 543 | 0 | 659 543 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 7 423 615 | 0 | 7 423 615 |
| Dlhodobé pohľadávky spolu | 28 830 799 | 0 | 28 830 799 |
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 266 765 | 637 891 | 904 656 |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 4 287 000 | 0 | 4 287 000 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 228 043 | 0 | 228 043 |
| Iné pohľadávky | 132 813 784 | 0 | 132 813 784 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 137 595 592 | 637 891 | 138 233 483 |

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------------------|--------------------|
| a | b | b |
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 758 067 | 637 891 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | 138 033 375 | 137 595 592 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 138 791 442 | 138 233 483 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 34 686 222 | 29 707 184 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov | 0 | 0 |
| Dlhodobé pohľadávky spolu | 34 686 222 | 29 707 184 |

Súčasťou tabuliek o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné účtovné obdobie nie je odložená daňová pohľadávka (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti F.6.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

6. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|--|------------------|----------------|
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho: | -14 897 784 | 5 130 084 |
| – odpočítateľné | 0 | 0 |
| – zdaniteľné | -14 897 784 | 5 130 084 |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho: | -9 000 | 0 |
| – odpočítateľné | 0 | 0 |
| – zdaniteľné | -9 000 | 0 |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti | 0 | 0 |
| Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty | 0 | 0 |
| Sadzba dane z príjmov (v %) | 23 | 19 |
| Odložená daňová pohľadávka | 3 428 560 | 0 |
| Uplatnená daňová pohľadávka | 3 428 560 | 0 |
| Zaučtovaná ako zníženie nákladov | 3 428 560 | 0 |
| Zaučtovaná do vlastného imania | 0 | 0 |
| Odložený daňový záväzok | 0 | 974 716 |
| Zmena odloženého daňového záväzku | -974 716 | 974 716 |
| Zaučtovaná ako náklad | -974 716 | 349 844 |
| Zaučtovaná do vlastného imania | 0 | 0 |

7. Finančné účty

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

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Pokladnica, ceniny | 47 464 | 48 887 |
| Bežné bankové účty | 4 264 058 | 649 824 |
| Bankové účty termínované | 0 | 0 |
| Peniaze na ceste | 0 | 0 |
| Spolu | 4 311 522 | 698 711 |

8. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť neúčtovala o krátkodobom finančnom majetku.

9. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Náklady budúcich období dlhodobé, z toho: | 0 | 0 |
| Servisné služby | 0 | 0 |
| Náklady budúcich období krátkodobé, z toho: | 91 175 | 58 555 |
| Poistenie | 21 383 | 32 581 |
| Predplatné | 570 | 284 |
| Nájomné | 26 200 | 0 |
| Predplatené hotelové prevádzkové služby | 40 736 | 22 811 |
| Ostatné | 2 286 | 2 879 |
| Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho: | 0 | 0 |
| Prenájom | 0 | 0 |
| Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho: | 165 237 | 119 986 |
| Nevyfakturované služby hotela poskytnuté hosťom | 122 337 | 119 980 |
| Nájomné | 42 900 | 0 |
| Ostatné | 0 | 6 |
| Spolu | <u>256 412</u> | <u>178 541</u> |

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

2. Rezervy

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

| a | Bežné účtovné obdobie (rok 2012) | | | | |
|---|----------------------------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| | Stav | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav |
| | k 31. 12. 2011 | | | | k 31. 12. 2012 |
| b | c | d | e | f | |
| Zákonné rezervy krátkodobé | | | | | |
| Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia | 45 621 | 60 968 | 45 621 | 0 | 60 968 |
| Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania | 4 500 | 6 500 | 4 500 | 0 | 6 500 |
| Overenie účtovnej závierky | 88 650 | 93 640 | 88 650 | 0 | 93 640 |
| Ocenenie nehnuteľností | 0 | 72 000 | 0 | 0 | 72 000 |
| Spotreba el.energie a vody | 15 124 | 64 000 | 15 124 | 0 | 64 000 |
| Hotelové služby | 148 279 | 87 298 | 148 279 | 0 | 87 298 |
| Ostatné služby | 4 586 | 6 995 | 4 586 | 0 | 6 995 |
| Zákonné rezervy krátkodobé spolu | 306 760 | 391 401 | 306 760 | 0 | 391 401 |

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

| a | Bežné účtovné obdobie (rok 2011) | | | | |
|---|----------------------------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| | Stav | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav |
| | k 31. 12. 2010 | | | | k 31. 12. 2011 |
| b | c | d | e | f | |
| Zákonné rezervy krátkodobé | | | | | |
| Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia | 0 | 45 621 | 0 | 0 | 45 621 |
| Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania | 3 500 | 4 500 | 3 500 | 0 | 4 500 |
| Overenie účtovnej závierky | 65 691 | 88 650 | 65 691 | 0 | 88 650 |
| Spotreba el.energie a vody | 0 | 15 124 | 0 | 0 | 15 124 |
| Hotelové služby | 0 | 148 279 | 0 | 0 | 148 279 |
| Ostatné služby | 27 445 | 4 586 | 27 445 | 0 | 4 586 |
| Zákonné rezervy krátkodobé spolu | 96 636 | 306 760 | 96 636 | 0 | 306 760 |

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

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|---|------------------|------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 408 532 | 0 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 1 851 156 | 2 060 723 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 2 259 688 | 2 060 723 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 28 884 | 17 863 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0 | 0 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 28 884 | 17 863 |

Súčasťou tabuliek o vekovej štruktúre záväzkov za bežné účtovné obdobie nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti F.6.

Súčasťou záväzkov z obchodného styku k 31. decembru 2012 je zádržné v celkovej sume 249 855 EUR splatné v roku 2013.

4. Sociálny fond

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

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|--|---------------|---------------|
| Začiatkový stav sociálneho fondu | 17 863 | 2 147 |
| Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov | 12 628 | 16 159 |
| Tvorba sociálneho fondu zo zisku | 0 | 0 |
| Ostatná tvorba sociálneho fondu | 0 | 0 |
| <i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i> | <i>12 628</i> | <i>16 159</i> |
| <i>Čerpanie sociálneho fondu</i> | <i>1 607</i> | <i>443</i> |
| Konečný zostatok sociálneho fondu | 28 884 | 17 863 |

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

5. Bankové úvery

Spoločnosť neúčtovala o bankových úveroch.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|--|--------------|---------------|
| Výdavky budúcich období dlhodobé | 0 | 0 |
| Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho: | 0 | 11 764 |
| Poradenské služby | 0 | 8 333 |
| Poplatky za platby kartou | 0 | 3 421 |
| Ostatné | 0 | 10 |
| Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho: | 0 | 0 |
| Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku | 0 | 0 |
| Emisné kvóty | 0 | 0 |
| Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho: | 0 | 59 336 |
| Hotelové služby - spoločenské podujatie | 0 | 59 336 |
| Ostatné | 0 | 0 |
| Spolu | 0 | 71 100 |

7. Deriváty

Spoločnosť neúčtovala o derivátoch.

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov poskytnutých služieb sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Tržby za ubytovanie | 4 275 111 | 3 585 235 |
| Predaj jedál a nápojov | 2 651 751 | 2 377 037 |
| Prenájom priestorov a vybavenia | 865 016 | 519 466 |
| Ostatné hotelové služby | 835 311 | 534 935 |
| Konzultačné služby | 341 950 | 11 950 |
| Ostatné služby | 415 488 | 908 585 |
| Spolu tržby z predaja služieb | 9 384 627 | 7 937 208 |
| Spolu tržby za tovar | 38 431 | 47 775 |

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Spoločnosť neúčtovala o zásobách vlastnej výroby.

3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| Významné položky pri aktivácii nákladov | 0 | 0 |
| Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho: | 1 095 826 | 193 059 |
| Prefakturácia nákladov | 120 833 | 186 823 |
| Zmluvné pokuty a penále | 900 000 | 0 |
| Postúpené pohľadávky | 72 109 | 0 |
| Iné | 2 884 | 6 236 |
| Finančné výnosy, z toho: | 37 300 214 | 15 732 381 |
| <i>Kurzové zisky, z toho:</i> | <i>2 782</i> | <i>4 417</i> |
| Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | 741 | 3 644 |
| <i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i> | <i>37 297 432</i> | <i>15 727 964</i> |
| Tržby z predaja cenných papierov a vkladov | 23 912 720 | 0 |
| Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke | 3 407 000 | 4 171 901 |
| Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov | 522 831 | 218 063 |
| Výnosy z krátkodobého finančného majetku | 314 756 | 0 |
| Výnosové úroky | 9 140 125 | 11 338 000 |
| Ostatné finančné výnosy | 0 | 0 |
| Mimoriadne výnosy | 0 | 0 |

V roku 2012 Spoločnosť obstarala dlhopisy J&T Global Finance II. v sume 14 694 987 EUR, ktoré zároveň v roku 2012 predala za sumu rovnajúcu sa nákupnej cene. Úrokové výnosy z držby týchto dlhopisov v hodnote 314 756 EUR sú zahrnuté v rámci výnosov z krátkodobého finančného majetku.

V roku 2012 Spoločnosť dosiahla výnosy z predaja akcií spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s. v sume 9 217 733 EUR. Výnosové úroky Spoločnosť dosahuje zo zmeniek a pôžičky v J&T Private Equity a z pôžičiek poskytnutých spoločnostiam, v ktorých vlastní významný obchodný podiel. Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke predstavujú dividendy od dcérskej spoločnosti WITTILY INVESTMENT LIMITED. Výnosy z ostatných dlhodobých papierov predstavujú dividendy od spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s. Výnosy z krátkodobého finančného majetku predstavujú výnos z dlhopisov spoločnosti J&T Global Finance II., nabehnutý úrok, ktoré Spoločnosť počas účtovného obdobia obstarala a predala.

4. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|------------------|
| Tržby za vlastné výrobky | 0 | 0 |
| Tržby z predaja služieb | 9 384 627 | 7 937 208 |
| Tržby za tovar | 38 431 | 47 775 |
| Výnosy zo zákazky | 0 | 0 |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj | 0 | 0 |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | 38 396 238 | 193 059 |
| Čistý obrat spolu | 47 819 296 | 8 178 042 |

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

| | 2012 | 2011 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Náklady na poskytnuté služby, z toho: | 4 314 551 | 3 933 266 |
| <i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i> | <i>161 950</i> | <i>153 650</i> |
| Náklady na overenie individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky | 161 950 | 153 650 |
| Iné uisťovacie auditorské služby | 0 | 0 |
| Súvisiace auditorské služby | 0 | 0 |
| Daňové poradenstvo | 0 | 0 |
| Ostatné neauditorské služby | 0 | 0 |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i> | <i>4 152 601</i> | <i>3 779 616</i> |
| Náklady na reprezentáciu | 60 078 | 46 437 |
| Cestovné a ubytovanie | 75 004 | 100 766 |
| Opravy a údržba | 202 631 | 182 688 |
| Náklady na informačné technológie a komunikáciu | 82 768 | 105 406 |
| Poradenské služby | 388 213 | 124 751 |
| Nájomné | 351 753 | 323 623 |
| Prenájom (lízing) | 137 764 | 90 285 |
| Náklady na inzerciu, reklamu | 443 542 | 579 953 |
| Právne služby a poradenstvo | 21 147 | 22 325 |
| Účtovníctvo a ekonomické poradenstvo | 28 190 | 41 820 |
| Refakturované náklady | 30 230 | 51 017 |
| Management fees | 230 676 | 198 194 |
| Iné hotelové služby | 1 944 534 | 1 851 855 |
| Ostatné | 156 071 | 60 496 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 132 242 | 1 274 115 |
| Dary | 4 662 | 60 |
| Postúpené pohľadávky | 72 109 | 0 |
| Odpis pohľadávky | 7 714 | 0 |
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam | -357 598 | 876 385 |
| Poistenie | 28 534 | 19 678 |
| Neodpočítaná daň z pridanej hodnoty /DPH koeficient/ | 162 969 | 98 687 |
| Refakturované náklady | 120 833 | 186 823 |
| Ostatné | 93 019 | 92 482 |
| Finančné náklady, z toho: | 23 712 680 | 1 249 280 |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i> | <i>2 101</i> | <i>119 343</i> |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | 22 | 425 |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i> | <i>23 710 579</i> | <i>1 129 937</i> |
| Predané cenné papiere a podiely | 23 308 052 | 0 |
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku | 0 | 381 919 |
| Nákladové úroky | 0 | 702 |
| Poplatky bankám a finančným inštitúciám | 402 020 | 747 316 |
| Iné | 507 | 0 |

V položke tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam vo výške – 357 598 EUR je vykazané precenenie EBITDA pohľadávky na reálnu hodnotu. V roku 2011 suma 876 385 EUR predstavovala zníženie hodnoty EBITDA pohľadávky precenením na reálnu hodnotu. EBITDA pohľadávka vznikla v súvislosti s kúpou spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., kde kúpna zmluva obsahuje podmienku na minimálnu hodnotu ziskovosti (EBITDA) dcérskej spoločnosti v rokoch 2011 až 2013. Reálna hodnota tejto pohľadávky bola k 31. decembru 2012 vyčíslená na 7 781 213 tis. EUR. Diskontná sadzba predstavovala 4,73%.

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

| a | 2012 | | | 2011 | | |
|--|------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|
| | Základ dane b | Daň c | Daň v % d | Základ dane e | Daň f | Daň v % g |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: | -10 425 939 | | 100.00 % | 9 487 208 | | 100.00 % |
| teoretická daň | | -1 980 928 | 19.00 % | | 1 802 570 | 19.00 % |
| Daňovo neuznané náklady | 22 104 327 | 4 199 822 | -40.28 % | 736 141 | 139 867 | 1.47 % |
| Výnosy nepodliehajúce dani | -6 125 945 | -1 163 930 | 11.16 % | -5 353 139 | -1 017 096 | -10.72 % |
| Vrátenie dane min.období | 0 | 0 | 0.00 % | -17 844 | -3 390 | -0.04 % |
| Umorenie daňovej straty | 0 | 0 | 0.00 % | 0 | 0 | 0.00 % |
| Spolu | 5 552 443 | 1 054 964 | -10.12 % | 4 852 366 | 921 951 | 9.72 % |
| Splatná daň z príjmov | | 1 054 964 | -10.12 % | | 921 951 | 9.72 % |
| Odložená daň z príjmov | | -4 403 276 | 42.23 % | | 349 844 | 3.69 % |
| Celková daň z príjmov | | -3 348 312 | 31.12 % | | 1 271 795 | 13.41 % |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

| | 2012 | 2011 |
|---|---------|------|
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov | 596 271 | 0 |
| Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov | 0 | 0 |
| 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 | 0 | 0 |
| Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov | 0 | 0 |

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Najatý majetok**

Spoločnosť má časť administratívnych priestorov v nájme od dcérskej spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede podľa Obchodného zákonníka. Ročný nájom predstavuje 42 482 EUR.

Spoločnosť si prenájma priestor na fasáde budovy Tower 115 za účelom umiestnenia loga Spoločnosti v sume 50 000 EUR ročne. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 30. júna 2016 s automatickým predĺžením o 3 roky.

Spoločnosť si prenájma byty na ubytovanie zamestnancov, osobný automobil na prepravu hostí a drobné zariadenia na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 211 373 EUR.

Spoločnosť si v roku 2012 prenájma parkovacie miesta v budove River Park za účelom získania parkovacích miest pre hotelových hostí. V novembri 2012 tieto parkovacie miesta Spoločnosť od prenajímateľa odkúpila. Nájom v roku 2012 do dňa odkúpenia parkovacích miest predstavuje 185 663 EUR.

2. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb hotelovým hosťom. Ročný výnos z prenájmu priestorov vrátane vybavenia predstavuje 865 016 EUR.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť zabezpečuje prevádzku hotela Kempinski River Park Bratislava na základe zmluvy so spoločnosťou Kempinski Hotels S.A. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, na 15 rokov končiacich 31. decembrom od otvorenia hotela s automatickým predĺžením. Zmluva zaväzuje Spoločnosť uhrádzať licenčné poplatky, ktorých výpočet je založený na dosiahnutých prevádzkových výnosoch Spoločnosti.

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

Spoločnosť ručí za bankový úver, ktorý banka poskytla jej dcérskej spoločnosti BHP Tatry, s.r.o., Bratislava, ktorého istina k 31. decembru 2012 predstavovala 18 360 tis. EUR. Tento úver je štvrtročne splácaný konštantnou čiastkou, je úročený variabilnou sadzbou 1M EURIBOR s maržou 3%. Konečná splatnosť je 15. decembra 2015. Nesplatený úrok k 31. decembru 2012 predstavoval 2 tis. EUR.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

2. Ostatné významné skutočnosti

Zmenky vystavené spoločnosťou J&T Private Equity B.V. v prospech Spoločnosti, sú na základe Rámcovej zmluvy o uložení zmienek uložené v spoločnosti J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Bratislava. Nesplatená istina zmienek k 31. decembru 2012 predstavovala sumu 114 361 085 EUR (k 31. decembru 2011: 122 163 433 EUR).

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

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 201 420 EUR (v roku 2011: 211 802 EUR), hrubé príjmy dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 50 000 EUR (v roku 2011: 25 000 EUR).

Členom štatutárnych orgánov neboli poskytnuté žiadne pôžičky.

Prehľad o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov:

| Druh príjmu, výhody a | Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov b | | | Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov c | | | | | | |
|--------------------------|--|-----------|-------|---|-----------|-------|-------------------|--|-------------------|--|
| | štatutárnych | dozorných | iných | štatutárnych | dozorných | iných | | | | |
| | | | | | | | Časť 1 - rok 2012 | | Časť 1 - rok 2012 | |
| | | | | | | | Časť 2 - rok 2011 | | Časť 2 - rok 2011 | |
| Peňažné príjmy | 201 420 | 50 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 211 802 | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Nepeňažné príjmy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Peňažné preddavky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Nepeňažné preddavky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Poskytnuté úvery | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Poskytnuté záruky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Iné | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami (okrem transakcií s materskou účtovnou jednotkou a dcérskymi účtovnými jednotkami):

| Spriaznená osoba a | Kód druhu obchodu b | Hodnotové vyjadrenie obchodu | |
|--|------------------------|------------------------------|-----------|
| | | 2012 c | 2011 d |
| Transakcie so spoločnými podnikmi | | | |
| CHERRES a.s. | | | |
| Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/ | 08 | 767 938 | 659 543 |
| Úrokové výnosy | 08 | 51 395 | 24 822 |

Spoločnosť uskutočnila v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia nasledujúce transakcie s dcérskymi spoločnosťami:

| Dcérska účtovná jednotka | Kód druhu obchodu | Hodnotové vyjadrenie obchodu | |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|
| | | 2012 | 2011 |
| a | b | c | d |
| DIAMOND HOTELS SLOVAKIA | | | |
| Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/ | 08 | 5 324 824 | 3 340 582 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 02 | 205 970 | 2 167 |
| Závazky z obchodného styku | 01 | 21 710 | 23 246 |
| Poskytnuté služby | 02 | 175 825 | 0 |
| Úrokové výnosy | 08 | 322 099 | 159 372 |
| Prijaté služby | 01 | 57 187 | 36 876 |
| BHP Tatry | | | |
| Poskytnuté pôžičky /dlhodobé/ | 08 | 20 293 460 | 17 407 059 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 02 | 221 112 | 72 354 |
| Závazky z obchodného styku | 01 | 8 884 | 30 348 |
| Poskytnuté služby | 02 | 188 570 | 32 686 |
| Úrokové výnosy | 08 | 1 238 212 | 1 083 686 |
| Prijaté služby | 01 | 33 499 | 47 931 |
| ZION SPA | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 02 | 58 200 | 0 |
| Závazky z obchodného styku | 01 | 127 | 0 |
| Poskytnuté služby | 02 | 582 088 | 0 |
| Prijaté služby | 01 | 582 000 | 0 |
| WITTILY INVESTMENT LIMITED | | | |
| Pohľadávky voči dcérskej spoločnosti | 09 | 0 | 4 287 000 |
| Výnosy z dividend | 09 | 3 407 000 | 4 171 901 |

Kód druhu obchodu:

- 01 – kúpa
- 02 – predaj
- 05 – licencia
- 08 – úver, pôžička
- 09 – rozdelenie zisku
- 10 – záruka
- 11 – iný obchod

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2012 | 31. 12. 2011 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dlhodobé pohľadávky | 26 386 222 | 21 407 184 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 485 282 | 74 521 |
| Krátkodobé pohľadávky | 0 | 4 287 000 |
| Spolu aktíva | 26 871 504 | 25 768 705 |
| Závazky z obchodného styku | 30 721 | 53 594 |
| Spolu pasíva | 30 721 | 53 594 |

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

Po 31. decembri 2012 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

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

| a | Bežné účtovné obdobie | | | | Stav k 31.12.2012 f |
|--|---------------------------|-------------------|------------------|--------------|---------------------------|
| | Stav k 31.12.2011 b | Prírastky c | Úbytky d | Presuny e | |
| Základné imanie | 350 250 000 | 0 | 0 | 0 | 350 250 000 |
| Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | 724 000 | 830 582 | 488 555 | 0 | 1 066 027 |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonný rezervný fond | 1 180 384 | 0 | 0 | 821 541 | 2 001 925 |
| Nedeliteľný fond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 347 732 | 0 | 0 | -311 627 | 36 105 |
| Neuhradená strata minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 8 215 414 | -7 077 627 | 0 | -8 215 414 | -7 077 627 |
| Vyplatené dividendy | 0 | 0 | 7 705 500 | 7 705 500 | 0 |
| Ostatné položky vlastného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spolu | 360 717 530 | -6 247 045 | 8 194 055 | 0 | 346 276 430 |

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykazané precenenie akcií spoločnosti Tatra mountain resorts, a.s.

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| a | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|--|-----------------------|------------------|------------------|-------------|----------------------|
| | Stav k 31.12.2010 | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav k 31.12.2011 |
| | b | c | d | e | f |
| Základné imanie | 350 250 000 | 0 | 0 | 0 | 350 250 000 |
| Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | 78 394 | 645 606 | 0 | 0 | 724 000 |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonný rezervný fond | 101 654 | 0 | 0 | 1 078 730 | 1 180 384 |
| Nedeliteľný fond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 347 732 | 347 732 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -954 837 | 0 | 0 | 954 837 | 0 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 10 787 299 | 8 215 414 | 0 | -10 787 299 | 8 215 414 |
| Vyplatené dividendy | 0 | | 8 406 000 | 8 406 000 | 0 |
| Ostatné položky vlastného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spolu | 360 262 510 | 8 861 020 | 8 406 000 | 0 | 360 717 530 |

Základné imanie Spoločnosti vo výške 350 250 000 EUR tvorí 35 025 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 10 EUR, akcia znie na doručiteľa a má podobu zaknihovaného cenného papiera.

Všetky akcie boli riadne splatené.

Držitelia akcií majú nárok na dividendy podľa rozhodnutia valného zhromaždenia a majú právo hlasovať, pričom každých 10 EUR predstavuje jeden hlas.

Účtovný zisk za rok 2011 bol rozdelený takto:

| | 2011 |
|---|------------------|
| Účtovný zisk | 8 215 414 |
| Rozdelenie účtovného zisku | |
| | 2012 |
| Prídel do zákonného rezervného fondu | 821 541 |
| Prídel do štatutárnych a ostatných fondov | 0 |
| Prídel do sociálneho fondu | 0 |
| Prídel na zvýšenie základného imania | 0 |
| Úhrada straty minulých období | 0 |
| Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov | 36 105 |
| Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom | 7 357 768 |
| Iné | 0 |
| Spolu | 8 215 414 |

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2012 vo výške – 7 077 627 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov v sume – 7 077 627 EUR.

Q. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31.DECEMBRU 2012

| | 2012 | 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Peňažné toky z prevádzkovej činnosti | | |
| Peňažné toky z prevádzky | 2 114 057 | 8 939 624 |
| Zaplatené úroky | 0 | -702 |
| Prijaté úroky | 8 055 243 | 2 082 752 |
| Zaplatená daň z príjmov | -694 794 | -2 278 887 |
| Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami | 9 474 506 | 8 742 787 |
| Príjmy z mimoriadnych položiek | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | 9 474 506 | 8 742 787 |
| Peňažné toky z investičnej činnosti | | |
| Nákup dlhodobého majetku | -1 656 495 | -264 518 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Obstaranie investícií | -4 083 856 | -15 646 531 |
| Predaj investícií | 9 217 734 | 0 |
| Obstaranie dlhových cenných papierov | -14 489 031 | 0 |
| Príjmy z predaja dlhových cenných papierov | 15 009 742 | 0 |
| Prijaté dividendy | 8 216 830 | 3 249 850 |
| Čisté peňažné toky z investičnej činnosti | 12 214 924 | -12 661 199 |
| Peňažné toky z finančnej činnosti | | |
| Poskytnuté úvery | -18 173 995 | -25 616 505 |
| Splatky poskytnutých úverov | 0 | 6 874 332 |
| Vyplatené dividendy | -7 705 000 | -8 405 832 |
| Splatenie zmeniek | 7 802 376 | 31 028 004 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | -18 076 619 | 3 879 999 |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | 3 612 811 | -38 413 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka | 698 711 | 737 124 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka | 4 311 522 | 698 711 |

Peňažné toky z prevádzky

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových a mimoriadnych položiek) | -19 566 064 | -1 850 090 |
| Úpravy o nepeňažné operácie: | | |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku | 2 473 685 | 2 449 368 |
| Opravná položka k pohľadávkam | -357 598 | 876 385 |
| Opravná položka k zásobám | 0 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku | 21 870 803 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku | 0 | 381 919 |
| Nerealizované kurzové rozdiely - straty / (zisky) | 0 | -3 248 |
| Nepeňažné splatenie úverov | 0 | 0 |
| Rezervy | 84 641 | 210 124 |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku | -1 124 759 | 0 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku | -3 929 831 | -4 389 964 |
| Iné nepeňažné operácie | 0 | 0 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu | <u>-549 123</u> | <u>-2 325 506</u> |
| Zmena pracovného kapitálu: | | |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 2 537 272 | 25 957 939 |
| Úbytok (prírastok) zásob | 130 135 | -203 660 |
| (Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív) | -4 227 | -14 489 149 |
| Peňažné toky z prevádzky | <u>2 114 057</u> | <u>8 939 624</u> |

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

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



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. ("spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2012, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2012 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2012 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2012 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

30. apríla 2013

Bratislava, Slovenská republika



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

Zodpovedný audítor:
Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745