

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. CPDP Prievozská, a. s. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 11.04.2006. Dňa 11.05.2006 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I. Oddiel Sa, vložka 4001/B. Spoločnosť sídli na Prievozskej ul. 14, Slovenská republika. Hlavným predmetom vykonávanej činnosti je:

1. Prenájom bytových a nebytových priestorov s poskytnutím doplnkových služieb

2. Inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve

1.2. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2015 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 23/06/2016.

1.3. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

1.4. Spoločnosť je súčasťou konsolidačnej skupiny České spořitelny, a. s. , ktorá pripravuje účtovnú závierku podľa medzinárodných účtovných štandardov.

Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona ods. 9 zákona, nakoľko obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa právnych predpisov EÚ, do ktorej je zahrňovaná účtovná jednotka a všetky jej dcérske účtovné jednotky.

2. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

2.1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Počas účtovného obdobia nenastala zmena účtovných zásad a účtovných metód.

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady .

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	50 rokov	2,17%	Rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	12 rokov	8,33%	Zrýchlená
Stroje, prístroje a zariadenia	12 rokov	14,12%	Zrýchlená
Stroje, prístroje a zariadenia	12 rokov	13,31 %	Zrýchlená
Inventár	6 rokov	16,67%	Rovnomerná
	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

Od 01.01.2012 sa spoločnosť rozhodla k vyčísleniu opravnej položky používať znalecký posudok na tržnú hodnotu majetku zostavený ku koncu účtovného obdobia.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami .

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

e) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

f) 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.

g) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

h) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v zákonom stanovenej výške.

i) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

j) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Výnosy z hlavnej činnosti sú časovo rozlíšené na mesačnej báze z dôvodu fakturácie vopred.

Primárne sú účtované na účty časového rozlíšenia a následne mesačne zúčtované do výnosov za príslušné obdobie.

k) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

I) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

3. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

3.1. Spoločnosť vykazuje v majetku goodwill, ktorý vznikol v roku 2007. Tento goodwill vznikol z dôvodu zlúčenia spoločnosti CPDP Prievozska, a. s. a spoločnosti DOZORING, a. s. ako kladný rozdiel medzi účtovnou hodnotou podielu CPDP Prievozska a. s. v spoločnosti DOZORING, a. s. a reálnou hodnotou majetku a záväzkov pripadajúcou na tento podiel. Goodwill bol vyčíslený v súlade s § 37 odst. 13 opatrenia Ministerstva financií SR zo 16. Decembra 2002, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva.

3.2. Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov,	4 125 000	0
b) Celková suma zabezpečených záväzkov,	0	32 000

V minulých obdobiach mala spoločnosť CPDP Prievozska, a.s. úver od Tatra banky. Daný úver bol splatený v zostatkovej výške aj príslušnými úrokmi dňa 30.09.2016. Prefinancovanie bolo z nových finančných zdrojov účelového bankového úveru od Oberbank v sume 4.500 000 EUR a vkladom mimo základného imania do ostatných kapitálových fondov od materskej spoločnosti CEE PROPERTY DEVELOPMENT PORTFOLIO 2 a. s. .

Pohľadávky Oberbank z poskytnutého úveru sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti budovy CPDP Prievozska a záložným právom právok k existujúcim a budúcim pohľadávkam z nájmu.

3.3. Informácie o vlastných akciách

Základné imanie spoločnosti je zložené zo 100 kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 34 140 Eur. Celková výška základného imania je 3 414 000 Eur.

Spoločnosť mala k 31.12.2016 vlastné imanie vo výške 1 833 141 Eur, z toho základné imanie vo výške 3 414 000 Eur, ostatné kapitálové fondy 7 100 771 Eur a neuhradenú stratu minulých rokov 8 212 481 Eur a V roku 2016 materská spoločnosť CEE PROPERTY DEVELOPMENT PORTFOLIO 2 a. s. . rozhodla o vytvorení ostatných kapitálových fondov na zabezpečenie finančnej stability a nezávislosti spoločnosti. Ostatný kapitálový fond bol vytvorený finančným vkladom mimo základné imanie v sume 927 350 Eur a kapitalizáciou pohľadávky jediného akcionára voči spoločnosti CPDP Prievozska, a. s. V sume 6.173 421 Eur.

Účtovná závierka k 31.12.2016 bola spracovaná za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej pôsobiť ako podnik s neobmedzenou dobou trvania i v nasledujúcom roku.

4. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

4.1. Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto oblasť.

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

5.1. Po 31. decembri 2016 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.