

Dodatok správy audítora

o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 odsek 5

Štatutárnemu orgánu spoločnosti CBC I – II a.s. Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

I. Overila som účtovnú závierku spoločnosti CBC I – II a.s. k 30. novembru 2014, uvedenú na stranách 4 – 6 a 8 - 39, ku ktorej som dňa 10.06.2015 vydala správu nezávislého audítora a v ktorej som vyjadrila svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti CBC I – II a.s. k 30. novembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

II. Overila som súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou.

Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán Spoločnosti. Mojou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby auditor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 4 – 6 a 8 - 39 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 30. novembru 2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Podľa môjho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti CBC I – II a.s. sú v súlade s účtovnou závierkou k 30. novembru 2014.

V Rimavskej Sobote : 14.07.2015




Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota

CBC I-II a.s., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK
2014

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : CBC I-II a.s.

Sídlo : Karadžičova 12, 821 08 Bratislava

IČO : 47 231 416

Dátum vzniku : 30.11.2010

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice N 1537/2010, Nz 47970/2010 dňa 30.11.2010 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

Dátum zápisu v OR: 08.12.2010 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, Vložka číslo: 5166/B

Základné imanie : 25 000 EUR

Počet, druh a menovitá

hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej
hodnote 22 500 EUR / dvadsaťdvatisícpäťsto euro / za 1 ks akcie

1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej
hodnote 2 500 EUR / dvetisícpäťsto euro / za 1 ks akcie

Orgány spoločnosti k 30.11.2014 : predstavenstvo, dozorná rada

Predstavenstvo :

Pavel Trenka – predseda predstavenstva

Peter Grančič – člen predstavenstva

Mgr. Zdenko Kučera – člen predstavenstva

Marián Herman – člen predstavenstva

Dozorná rada :

JUDr. Marián Mikáči

Adrián Rác

Peter Daubner

Predmet činnosti:

- Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod)
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod)
- Reklamná a propagačná činnosť
- Sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- Obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru
- Prenájom motorových vozidiel
- Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Prieskum trhu
- Obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- Prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- Činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- Organizovanie školení, kurzov a seminárov
- Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Inzertná činnosť
- Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

Prehľad akcionárov k 30.11. 2014:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	2 500	10	10
HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	22 500	90	90

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

- Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2014

Trh s komerčnými nehnuteľnosťami môžeme v roku 2014 považovať za pomerne stabilizovaný. Podobne ako v roku 2013, Slovensko opätovne dosiahlo na trhu s kancelárskymi priestormi len mierny rast, avšak rok 2014 sa niesol predovšetkým v duchu podpisovania nových zmlúv, postavilo sa približne 40-tisíc m² kancelárskych priestorov.

Celková výmera kancelárskych priestorov sa mierne zvýšila o 4.6% na 1.54 milióna m², z čoho takmer 60% z tejto ponuky tvoria kancelárske budovy v štandarde A a viac ako 40% kancelárske priestory štandardu B. Na trhu s kancelárskymi priestormi v súčasnosti prebiehajú štrukturálne zmeny, pri ktorých nájomníci postupne prechádzajú zo starších do modernejších priestorov. V priebehu roka 2014 dopyt po kancelárskych priestoroch výrazne narástol, a to až o 140% v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Miera neobsadenosti medziročne klesla na 11,24% z pôvodných 15% v roku 2013. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách ostávajú dlhodobo stabilné v rozmedzí €13-15/m².

Po niekoľkých rokoch limitovanej výstavby nových developerských projektov na Slovensku, spoločnosť opäť v roku 2014 naplno rozbehla výstavbu nových kancelárskych budov s cieľom získať vedúce postavenie na trhu. Ekonomický rast stimuluje podnikateľské

prostredie a na Slovensko prichádza čoraz viac investorov, ktorí aktívne vyhľadávajú možnosti investovania.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2014	2013
Obchodná marža	665	551
Výroba	5 910 411	6 343 697
Tržby za predaj služieb	5 910 411	6 343 697
Výrobná spotreba	123 741	375 065
Služby	121 954	374 037
Pridaná hodnota	5 787 335	5 969 183
Dane a poplatky	58 203	66 423
Odpisy NIM a HIM	4 260 581	4 617 127
Tržby z pred. HIM a materiálu		
ZC predaného HIM a materiálu		
Tvorba a zúčtovanie OP	-690	38 678
Ostatné výnosy z HČ	9 041	2 215
Ostatné náklady z HČ	29 838	31 889
VH z hospodárskej činnosti	1 448 444	1 217 281
Nákladové úroky	4 729 978	5 082 225
VH z finančnej činnosti	-4 730 117	-5 340 417
VH z bežnej činnosti pred zdanením	-3 281 673	-4 123 136
Daň z príjmov z bežnej činnosti	-501 539	-1 103 881
VH z bežnej činnosti po zdanení	-2 780 134	-3 019 255
VH z mimoriadnej činnosti		
Výsledok hospodárenia za ÚO	-2 780 134	-3 019 255

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 89,114 mil. Eur čo predstavuje mierny medziročný pokles o približne 5,667 mil. Eur, spôsobený aj faktom, že v roku 2014 bolo účtovné obdobie zmenené na hospodársky rok a výkazy sú zostavené za 11 mesiacov.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 3,122 mil. Eur. a dosiahla sumu 85,206 mil. Eur. Obežné aktíva spoločnosti taktiež klesli o 1,586 mil. Eur a dosiahli 885 tis. Eur.

Súvaha (EUR) Vybrané položky	2014	2013
Aktíva celkom	89 113 656	94 780 621
Neobežný majetok v tom :	88 185 395	92 193 092
DHM	85 206 305	88 328 326
Obežný majetok v tom :	884 526	2 470 591
Zásoby	827	1 240
Dlhodobé pohľadávky		
Krátkodobé pohľadávky	271 086	825 630
Finančné účty	612 613	1 643 721
Časové rozlíšenie	43 735	116 938
Pasíva celkom	89 113 656	94 780 621
Vlastné imanie v tom:	-11 132 809	-8 352 675
Základné imanie	25 000	25 000

Ostatné kapitálové fondy		
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 377 675	-5 358 420
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 780 134	-3 019 255
Záväzky v tom :	99 466 755	101 289 220
Rezervy	6 023	50 777
Dlhodobé záväzky	36 288 118	35 581 758
Krátkodobé záväzky	2 149 666	2 617 112
Bankové úvery a výpomoci	61 022 948	63 039 573
Časové rozlíšenie	779 710	1 844 076

Pohl'adávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2014 v celých eurách	Pohl'adávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	328 305	50 999
Krátkodobé	328 305	50 999
Dlhodobé	0	0
V lehote splatnosti	148 500	49 535
Po lehote splatnosti	179 805	1 464

Ku všetkým pohľadávkam spoločnosť zriadila záložné právo voči financujúcej banke.

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Stav k 30.11.2014
Pohľadávky z obchodného styku	67 588	0	690	66 898

Daňové záväzky a pohľadávky

k 30.11.2014 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	25 565	0
DPH – záväzok	22 925	0
Daňová licencia - záväzok	2 640	0

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 30.11.2014 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	61 022 948	0
Bankové úvery dlhodobé	58 903 771	0
Bežné bankové úvery	2 119 177	0

Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 1.1.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2014	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	50 777	6 023	50 777		6 023	2015

- Očakávaný vývoj v roku 2015

Prognózy rastu vývoja HDP na Slovensku predpokladajú prekonanie priemeru Eurozóny v dvoch nasledujúcich rokoch, a to 2,7% v roku 2015 a 3,4% v roku 2016. Tento rast by mal byť podporený predovšetkým domácim dopytom na začiatku sledovaného obdobia s postupným zvyšovaním váhy exportu na celkovom raste. Predpokladáme tiež stagnáciu cien predovšetkým ako dôsledok poklesu cien ropy v roku 2015, inflácia by mala byť mierne vyššia až v roku 2016. Ekonomický rast so sebou prináša aj pozitívnu predpoveď vývoja trhu, kde rok 2015 bude rokom, ktorý by mal odštartovať bohatú výstavbu kancelárskych priestorov minimálne do roku 2017. Taktiež očakávame pokračovanie trendu vysokého počtu nových nájomov a presunov v roku 2015, ktorý bude zapríčinený hlavne predprenájmi.

Aj naďalej očakávame, že lokalita a kvalita našich budov bude faktorom, ktorý nám pomôže aj v roku 2015 mierne zvýšiť obsadenosť ako aj tržby z nájomného. V tejto súvislosti nepredpokladáme žiadne významné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

III. Hospodársky výsledok za rok 2014 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2015:

Predseda valného zhromaždenia spoločnosti navrhuje valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok - stratu za rok 2014 vo výške **2.780.133,56,- Eur** nasledovne:

- Preúčtovať na neuhradenú stratu z minulých rokov **2.780.133,56,- Eur**

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť CBC I-II a.s. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie, ani na zamestnanosť.

V. Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, úrovni obsadenosti, základného nájomného, platobnej disciplíny nájomcov obchodnej výkonnosti spoločnosti v CBC I-II a.s.

Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na vysporiadanie straty za rok 2014.

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j.

Hospodársky výsledok za rok 2014 vo výške **2.780.133,56,- Eur** preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

V Bratislave, dňa



Zdenko Kučera
člen predstavenstva



Marián Herman
člen predstavenstva

- Prílohy :
1. Súvaha k 30.11.2014
 2. Výkaz ziskov a strát k 30.11.2014
 3. Poznámky k účtovnej závierke k 30.11.2014
 4. Výrok audítora k ročnej účtovnej závierke
 5. Vyjadrenie Dozornej rady



k 3 0 . 1 1 . 2 0 1 4 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 1 6 0 3 4 8	Účtovná závierka X riadna	Účtovná závierka X zostavená	Mesiac Rok od 1 2 0 1 4
IČO 4 7 2 3 1 4 1 6	mimoriadna	schválená	do 1 1 2 0 1 4
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 3 do 1 2 2 0 1 3

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C B C I - I I a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

K A R A D Ž I Č O V A

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A 2 - R U Ž I N O V

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 1 9 . 0 5 . 2 0 1 5	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:
Schválená dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 002 + r. 030 + r. 061	001		1 0 5 4 8 1 5 6 9	8 9 1 1 3 6 5 6	
				1 6 3 6 7 9 1 3	9 4 7 8 0 6 2 1	
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002		1 0 4 4 8 6 4 1 0	8 8 1 8 5 3 9 5	
				1 6 3 0 1 0 1 5	9 2 1 9 3 0 9 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)	003		6 7 6 3 3 4 0	2 9 7 9 0 9 0	
				3 7 8 4 2 5 0	3 8 6 4 7 6 6	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007		6 7 6 3 3 4 0	2 9 7 9 0 9 0	
				3 7 8 4 2 5 0	3 8 6 4 7 6 6	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)	011		9 7 7 2 3 0 7 0	8 5 2 0 6 3 0 5	
				1 2 5 1 6 7 6 5	8 8 3 2 8 3 2 6	
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012		3 2 6 4 0 3 9	3 2 6 4 0 3 9	
				0	3 2 6 4 0 3 9	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013		9 4 2 9 2 4 7 5	8 1 8 6 0 6 1 3	
				1 2 4 3 1 8 6 2	8 4 9 8 7 0 0 3	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	014		1 6 6 5 5 6	8 1 6 5 3	
				8 4 9 0 3	7 7 2 8 4	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	021		0	0
	súčet (r. 022 až r. 029)			0	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022			
2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023			
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) - 096A	024			
4.	Pôžičky účtovnej jednotky v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025			
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026			
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027			
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029				
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	9 5 1 4 2 4	8 8 4 5 2 6		
			6 6 8 9 8	2 4 7 0 5 9 1		
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031	8 2 7	8 2 7		
			0	1 2 4 0		
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033				
3.	Výrobky (123) - 194	034				
4.	Zvieratá (124) - 195	035				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036	8 2 7	8 2 7		
			0	1 2 4 0		
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	037				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038	0	0		
			0	0		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040				
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043				
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044				
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046		3 3 7 9 8 4	2 7 1 0 8 6	
				6 6 8 9 8		8 2 5 6 3 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047		3 3 7 9 8 4	2 7 1 0 8 6	
				6 6 8 9 8		8 2 5 5 2 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048				
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051				
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053				
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054		0	0	
				0		1 0 6
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055		6 1 2 6 1 3	6 1 2 6 1 3	
				0		1 6 4 3 7 2 1
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056		1 3 9 6 5	1 3 9 6 5	
				0		1 4 8 3 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	5 9 8 6 4 8 0	5 9 8 6 4 8	1 6 2 8 8 8 7
3.	Účty v bankách s dobou väzanosťou dlhšou ako jeden rok 22XA	058			
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059			
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061	4 3 7 3 5 0	4 3 7 3 5	1 1 6 9 3 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	2 8 4 6 8 0	2 8 4 6 8	1 6 8 0 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065	1 5 2 6 7 0	1 5 2 6 7	1 0 0 1 3 7

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	8 9 1 1 3 6 5 6	9 4 7 8 0 6 2 1
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 084 + r. 087	067	- 1 1 1 3 2 8 0 9	- 8 3 5 2 6 7 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (/-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	072		
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073	0	0
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	079		
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081		
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086	084	- 8 3 7 7 6 7 5	- 5 3 5 8 4 2 0
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	086	- 8 3 7 7 6 7 5	- 5 3 5 8 4 2 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	- 2 7 8 0 1 3 4	- 3 0 1 9 2 5 5
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	9 9 4 6 6 7 5 5	1 0 1 2 8 9 2 2 0
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	6 0 2 3	5 0 7 7 7
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	6 0 2 3	5 0 7 7 7
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	3 6 2 8 8 1 1 8	3 5 5 8 1 7 5 8
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096		
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097		



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	2 7 6 5 0 4 9 5	2 6 4 5 3 8 9 0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099		
6.	Dlhodobé prijaté preddávky (475A)	100	6 9 3 2 0 0	6 7 9 1 6 1
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104		
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105	7 9 4 4 4 2 3	8 4 4 8 7 0 7
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	2 1 4 9 6 6 6	2 6 1 7 1 1 2
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	5 1 0 0 2	1 3 3 7 5 4 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	2 6 9 7	1 9 9
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110	2 0 5 2 7 5 5	1 1 9 6 6 0 5
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113		
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114		
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	2 5 5 6 5	8 2 7 6 7
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	1 7 6 4 7	0
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	117		
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	6 1 0 2 2 9 4 8	6 3 0 3 9 5 7 3
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	5 8 9 0 3 7 7 1	6 1 0 2 2 9 4 8
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	2 1 1 9 1 7 7	2 0 1 6 6 2 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	7 7 9 7 1 0	1 8 4 4 0 7 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123	2 5 1 6 6 8	4 1 8 5 6 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	5 2 8 0 4 2	1 4 2 5 5 0 8

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



k 30.11.2014 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zaraďujú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

Daňové identifikačné číslo 2023160348	Účtovná závierka X riadna	Účtovná závierka X zostavená	Mesiac Rok od 1 2014
IČO 47231416	mimoriadna	schválená	do 11 2014
SK NACE 68.20.0		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2013 do 12 2013

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CBC I - I I a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

12

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA 2 - RUŽINOV

Číslo telefónu

Číslo faxu

02 / 58303030 0 /

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 19.05.2015	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:
Schválený dňa: . . 20			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01	1 5 8 3	1 1 5 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02	9 1 8	5 9 9
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03	6 6 5	5 5 1
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	5 9 1 0 4 1 1	6 3 4 3 6 9 7
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	5 9 1 0 4 1 1	6 3 4 3 6 9 7
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	1 2 3 7 4 1	3 7 5 0 6 5
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	1 7 8 7	1 0 2 8
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	1 2 1 9 5 4	3 7 4 0 3 7
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	5 7 8 7 3 3 5	5 9 6 9 1 8 3
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	0	0
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	5 8 2 0 3	6 6 4 2 3
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	4 2 6 0 5 8 1	4 6 1 7 1 2 7
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21	- 6 9 0	3 8 6 7 8
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	9 0 4 1	2 2 1 5
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	2 9 8 3 8	3 1 8 8 9
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	25		
*	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	1 4 4 8 4 4 4	1 2 1 7 2 8 1
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29	0	0
VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38	5 5 5	9 3 7
N.	Nákladové úroky (562)	39	4 7 2 9 9 7 8	5 0 8 2 2 2 5
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (563)	41	8	0
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	6 8 6	2 5 9 1 2 9
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45		
*	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	- 4 7 3 0 1 1 7	- 5 3 4 0 4 1 7
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	- 3 2 8 1 6 7 3	- 4 1 2 3 1 3 6
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	- 5 0 1 5 3 9	- 1 1 0 3 8 8 1
S.1.	- splatná (591, 595)	49	2 7 4 5	1 7 8
2.	- odložená (+/- 592)	50	- 5 0 4 2 8 4	- 1 1 0 4 0 5 9
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 2 7 8 0 1 3 4	- 3 0 1 9 2 5 5
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54	0	0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55	0	0
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	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	- 3 2 8 1 6 7 3	- 4 1 2 3 1 3 6
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 2 7 8 0 1 3 4	- 3 0 1 9 2 5 5

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2014

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

CBC I-II a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
IČO: 47 231 416

Spoločnosť CBC I-II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. Novembra 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná 08. Decembra 2010 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 5166/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- reklamná a propagačná činnosť,
- sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom spotrebného a priemyselného tovaru,
- prenájom motorových vozidiel,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu,
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- organizovanie školení, kurzov a seminárov,
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inzertná činnosť
- zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2014 nemala žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 30. novembra 2014.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 27. júna 2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Predstavenstvo:	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Marián Herman	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Marián Herman
Dozorná rada:	Marián Mikáči Adrián Rác Peter Daubner od 31.01.2014 Peter Povala do 09.01.2014	Marián Mikáči Peter Povala Adrián Rác od 21.10.2013 Slavomír Jankovič do 21.10.2013

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30. novembru 2014 a k 31. decembru 2013:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HBR CE REIF LUX2 S. á r.l.	22 500	90,00%	90,00%	0
HBR CE REIF LUX1 S. á r.l.	2 500	10,00%	10,00%	0
	25 000	100,00%	100,00%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE SICAV-SIF, 20, ru de la Poste, L-2346 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť spoločnosti HB REAVIS Holding S. á r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	7	Rovnomerná	14,29

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania.

Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerná	3,33
Technológie	6	Rovnomerná	16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyší 1 700 EUR	Do 2	Rovnomerná	50-100

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

V zmysle úverovej zmluvy zriadila Spoločnosť v prospech banky záložné právo k nehnuteľnému majetku – pozemok p.č. 9871/102 o výmere 355 m², p.č. 9871/104 o výmere 455 m², p.č. 9871/105 o výmere 1300 m², p.č. 9871/121 o výmere 9 m², p.č. 9871/123 o výmere 277 m², nachádzajúce sa v k.ú. obce Bratislava – Nivy a pozemok p.č. 21290/6 o výmere 1860 m², p.č. 2120/7 o výmere 1822 m², p.č. 21290/41 o výmere 425 m², p.č. 21290/42 o výmere 482 m², p.č. 21290/46 o výmere 255 m², p.č. 21290/54 o výmere 53 m² nachádzajúce sa v k.ú. obce Bratislava – Staré Mesto, a stavba administratívnej budovy CBC 1 a 2, súp. Č. 7244 a 7243.

Spoločnosť má uzavretú poisťnú zmluvu v Allianz – Slovanská poisťovňa, a.s. na poistenie majetku a prerušenia prevádzky, skla a elektroniky s celkovou poisťnou sumou 68 723 345 EUR, v roku 2013 : 68 723 345 EUR.

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

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

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

V zmysle úverovej zmluvy spoločnosť zriadila v prospech banky záložné právo ku všetkým pohľadávkam z nájomných zmlúv.

f) Finančné účty

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

V zmysle úverovej zmluvy spoločnosť zriadila v prospech banky záložné právo na prostriedky na bežných účtoch.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, valuácie a vypracovanie účtovnej závierky.

j) 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.

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

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

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu

alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov

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

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

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobročiny a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby za nájomné kancelárskych priestorov a parkovacích miest.

p) Oprava chýb minulých období

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

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok a	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2014	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Oprávky								
Stav k 1.1.2014	0	0	0	2 898 574	0	0	0	2 898 574
Prírastky	0	0	0	885 676	0	0	0	885 676
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	0	0	3 784 250	0	0	0	3 784 250
Opravné položky								
Stav k 1.1.2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2014	0	0	0	3 864 766	0	0	0	3 864 766
Stav k 30.11.2014	0	0	0	2 979 090	0	0	0	2 979 090

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Oprávky								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	1 932 383	0	0	0	1 932 383
Prírastky	0	0	0	966 191	0	0	0	966 191
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	2 898 574	0	0	0	2 898 574
Opravné položky								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	4 830 957	0	0	0	4 830 957
Stav k 31.12.2013	0	0	0	3 864 766	0	0	0	3 864 766

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
		Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a sú- bory hnuteľ- ných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2014		3 264 039	94 051 924	154 222	0	0	0	0	0	97 470 185
Prírastky		0	240 551	12 334	0	0	0	0	0	252 885
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014		3 264 039	94 292 475	166 556	0	0	0	0	0	97 723 070
Oprávky										
Stav k 1.1.2014		0	9 064 921	76 938	0	0	0	0	0	9 141 859
Prírastky		0	3 366 941	7 965	0	0	0	0	0	3 374 906
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014		0	12 431 862	84 903	0	0	0	0	0	12 516 765
Opravné položky										
Stav k 1.1.2014		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 k 30.11.2014		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2014		3 264 039	84 987 003	77 284	0	0	0	0	0	88 328 326
Stav k 30.11.2014		3 264 039	81 860 613	81 653	0	0	0	0	0	85 206 305

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a sú- bory hnuteľ- ných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2013	3 264 038	93 074 906	154 222	0	0	0	0	0	96 493 166
Prírastky	1	977 018	0	0	0	0	0	0	977 019
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	3 264 039	94 051 924	154 222	0	0	0	0	0	97 470 185
Oprávky									
Stav k 1.1.2013	0	5 422 768	68 156	0	0	0	0	0	5 490 924
Prírastky	0	3 642 153	8 782	0	0	0	0	0	3 650 935
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	9 064 921	76 938	0	0	0	0	0	9 141 859
Opravné položky									
Stav k 1.1.2013	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 k 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2013	3 264 038	87 652 138	86 066	0	0	0	0	0	91 002 242
Stav k 31.12.2013	3 264 039	84 987 003	77 284	0	0	0	0	0	88 328 326

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 30.11.2014

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené
právo s ním nakladať

97 723 070

0

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2014	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 30.11.2014
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchod- ného styku	67 588	0	690	0	66 898
Pohľadávky voči dcér- skej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spo- ločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	67 588	0	690	0	66 898

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 30. novembru 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtov- nej jednotke a materskej účtov- nej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	147 808	190 176	337 984
Pohľadávky voči dcérskej účtov- nej jednotke a materskej účtov- nej jednotke	0	0	0
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	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	147 808	190 176	337 984

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	190 176	695 263
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	147 808	197 955
Krátkodobé pohľadávky spolu	337 984	893 218
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o záložnom práve príp. obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami:

Opis predmetu záložného práva	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	693 200	189 385
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	893 218
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	0

4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Pokladnica, ceniny	13 965	14 834
Bežné bankové účty	598 648	1 628 887
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	612 613	1 643 721

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	28 468	16 801
poistenie zodpovednosti za škodu	4 377	4 377
poistenie majetku	12 424	12 424
čas.rozliš.nájomného pozemkov k 30.11.14	3 745	0
čas.rozliš.dane z nehnuteľností k 30.11.14	5 309	0
čas.rozliš.poistenia z nehnuteľností k 30.11.14	2 613	0
	0	0
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0

Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	15 267	100 137
pohľadávka voči poisťovni za poistné plnenia	1 167	137
pohľadávka voči Hlavnému mestu za preplatky	1 619	0
ťarchopis za refakturáciu SPN 01-11/14	12 482	0
očakávaný dobropis k stavebným dodávkam	0	100 000
Spolu	43 735	116 938

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2014 a	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 30.11.2014 f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Neuhradená strata minulých rokov	-5 358 420	0	0	-3 019 255	-8 377 675
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 019 255	-2 780 134	0	3 019 255	-2 780 134
Vlastné imanie spolu	-8 352 675	-2 780 134	0	0	-11 132 809

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2013 a	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 31.12.2013 f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Neuhradená strata minulých rokov	-1 430 476	0	0	-3 927 944	-5 358 420
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 927 944	-3 019 255	0	3 927 944	-3 019 255
Vlastné imanie spolu	-5 333 420	-3 019 255	0	0	-8 352 675

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 akcie v nominálnej hodnote 22 500 EUR a 2 500 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Účtovná strata za rok 2013 vo výške 3 019 255 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2013
Účtovná strata	-3 019 255
Vysporiadanie účtovnej straty	2014
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-3 019 255
Iné	0
Spolu	-3 019 255

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť stratu za rok 2014 nasledovne:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2014 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	50 777	6 023	50 777	0	6 023
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	50 777	6 023	50 777	0	6 023
audit	3 600	3 294	3 600	0	3 294
valuácie	4 000	2 029	4 000	0	2 029
príspevok k prevádzk. nákladom	42 477		42 477	0	0
účtovná závierka	700	700	700	0	700
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	50 777	6 023	50 777	0	6 023

Názov položky a	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2013 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	8 799	50 777	8 799	0	50 777
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	8 799	0	0	0	50 777
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	50 777	8 799	0	0
zverejnenie ÚZ	199	0	199	0	0
audit	3 600	3 600	3 600	0	3 600
účtovná závierka	0	700	0		700
valuácie	5 000	4 000	5 000	0	4 000
príspevok k prev.nákladom	0	42 477	0	0	42 477
Rezervy spolu	8 799	50 777	8 799	0	50 777

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Dlhodobé záväzky spolu	36 288 118	35 581 758

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	35 594 918	36 006 655
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	693 200	679 161
Krátkodobé záväzky spolu	2 149 666	2 617 112
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 148 202	2 507 712
Závazky po lehote splatnosti	1 464	109 400

4. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	39 419 883	39 471 207
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	39 419 883	39 471 207
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	3 268 885	1 034 933
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	39 985	33 060
Sadzba dane z príjmov (v %) *	22%	22%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	7 944 423	8 448 707
Zmena odloženého daňového záväzku	-504 284	-1 104 059
Zaúčtovaná ako náklad	504 284	1 104 059
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 30.11.2014	Suma istiny v EUR k 30.11.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				58 903 771	58 903 771	61 022 948
Slovenská sporiteľňa, a.s., Komerčná banka	EUR	3M EURI-BOR+marža	31.12.2016	58 903 771	58 903 771	61 022 948
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				2 119 177	2 119 177	2 016 625
Slovenská sporiteľňa, a.s., Komerčná banka	EUR	3M EURI-BOR+marža	31.12.2015	2 119 177	2 119 177	2 016 625
Spolu				61 022 948	61 022 948	63 039 573

Úver spoločnosť čerpala v syndykáte Slovenskej sporiteľne a Komerčnej banky. Forma zabezpečenia: majetok, pohľadávky, akcie.
Z novo načerpaného úveru bol splatený pôvodný, už splatný úver, od Tatra Banky. Nový úver čerpala spoločnosť v januári 2013.

6. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 30.11.2014	Suma istiny v EUR k 30.11.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
a	b	c	d	e	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				27 650 495	27 650 495	26 453 890
HBR CE REIF LUX2 S. á r.l.	EUR	11,67	31.12.2021	27 650 495	27 650 495	26 453 890
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0
Spolu				27 650 495	27 650 495	26 453 890

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2014	Stav k 31.12.2013
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	251 668	418 568
úroky z úveru SLSP	233 589	418 568
zákl.nájomné GLA k 30.11.14	12 930	0
zákl.nájomné nonGLA k 30.11.14	5 149	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	528 042	1 425 508
nájomné vyfakturované dopredu	528 042	1 425 508
Spolu	779 710	1 844 076

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	nájomné		parkovné		ostatné	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	5 677 620	6 130 364	81 682	61 485	152 692	152 998
Spolu	5 677 620	6 130 364	81 682	61 485	152 692	152 998

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

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

Názov položky	2014	2013
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	9 041	2 215
Poistné plnenie	1 640	2 115
nájomné pozemkov Hlavné mesto	1 498	0
odmena za zriadenie vecného bremena	1 000	0
predávok Omron	4 903	0
Ostatné	0	100
Finančné výnosy, z toho:	555	937
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	555	937
Bankové úroky	555	937
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2014	2013
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	5 910 411	6 343 697
Tržby za tovar	1 583	1 150
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 596	3 152
Čistý obrat celkom	5 921 590	6 347 999

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2014	2013
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	121 954	374 037
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	3 294	3 600
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 294	3 600
iné uisťovacie auditorské služby	0	0
súvisiace auditorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neauditorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	118 660	370 437
náklad na softverové služby	2 164	6 115
valuácie	4 429	7 000
ekonomické a právne služby	0	25 701
odmena správcu	44 907	47 562
prenájom pozemkov	40 739	52 676
opravy a údržba	12 885	18 497
prerábky priestorov nájomcov	7 253	0
príspevok na SPN	0	42 477
refinancovanie nehnuteľností	0	161 250
odmena za výkon správy	2 623	0
Ostatné	3 660	9 159
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	29 148	70 567

poistenie nehnuteľností	28 180	30 794
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-690	38 678
odpis pohľadávky	692	0
náklady na spoluúčasť na poisťnej udalosti	966	995
Ostatné	0	100
Finančné náklady, z toho:	4 730 672	5 341 355
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	8	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>4 730 664</i>	<i>5 341 355</i>
úroky z úveru	1 777 224	1 984 889
úroky z pôžičiek	2 952 755	3 097 326
bankové poplatky	685	259 129
debetné úroky	0	11
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

I. DANE Z PRÍJMOV

Názov položky a	2014			2013		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-3 281 673			-4 123 136		
teoretická daň		-721 968	22%		-948 321	23, %
Daňovo neuznané náklady	4 251 220	935 268		4 651 967	1 069 952	
Výnosy nepodliehajúce dani	-555	-122		-937	-216	
Vplyv nevykázaného odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-968 992	-213 178		-527 894	-121 415	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-0	0%		0	0%
Splatná daň z príjmov		2 745	0%		178	0%
Odložená daň z príjmov		-504 284	15%		-1 104 059	27%
Celková daň z príjmov		-501 539	15%		-1 103 881	27%

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

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

Spoločnosť je vlastníkom takých technických zariadení, ktoré slúžia na zabezpečenie služieb (chladenie, SHZ, zásobovanie technologickou vodou, prevádzkovanie SLP systémov) aj pre iné budovy, ktoré nie sú vo vlastníctve Spoločnosti (budovy CBC III, CBC IV, CBC V).

Spoločnosť zriadila vecné bremená zaťažujúce budovy CBC I a CBC II vo svojom vlastníctve v prospech vlastníka budov CBC III, CBC IV, CBC V spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzky, udržiavania, opravy a výmeny sietí.

Spoločnosť zriadila vecné bremená na pozemok p.č. 21290/41 a 21290/64 v prospech vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

V prospech Spoločnosti ziadil vlastník budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610 vecné bremeno na pozemky p.č. 21290/70 spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

K. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť nemala žiadne transakcie so spriaznenými stranami uzatvorené za iných než obvyklých podmienok.

L. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 30. novembri 2014 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2014.

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2014 EUR	2013 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-3 281 673	-4 123 136
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	4 260 581	4 617 127
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	692	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohrádkam	-690	38 678
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-44 754	41 978
Úrokové náklady (netto)	4 729 423	5 081 288
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	5 663 579	5 655 935
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohrádkav z obchodného styku a časového rozlíšenia	627 745	269 526
Úbytok (prírastok) zásob	413	-350
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-2 376 564	1 047 781
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	3 915 173	6 972 892
	2014 EUR	2013 EUR

Peňažné toky z prevádzkovej činnosti

Prevádzkové peňažné toky	3 915 173	6 972 892
Zaplatené úroky	-4 729 978	-5 082 225
Prijaté úroky	555	937
Zaplatená daň z príjmov	-105	127 860
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0

Ostatné položky nezahnuté do prevádzkovej činnosti

Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti

0	0
-814 355	2 019 464

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku

Prijmy z predaja dlhodobého majetku

Obstaranie fin investícií

Poskytnuté dlhodobé pôžičky

Prijaté dividendy

Čisté peňažné toky z investičnej činnosti

-252 883	-977 019
0	0
0	0
0	0
0	0
-252 883	-977 019

Peňažné toky z finančnej činnosti

Prijmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov

Prijmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk

Prijmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine

Splátky dlhodobých záväzkov

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti

0	0
-2 016 625	-986 576
2 052 755	363 455
0	0
36 130	-623 121

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

0	0
-1 031 108	419 323
1 643 721	1 224 398
612 613	1 643 721

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, 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.

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 30.11.2014

spoločnosti

CBC I – II a.s.

Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

Správa nezávislého audítora pre akcionárov spoločnosti

CBC I – II a.s., Karadžičova č. 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky akciovej spoločnosti CBC I – II a.s. Bratislava, ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2014, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských 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 auditor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať auditorské 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 účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti CBC I – II a.s. Bratislava k 30. novembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



V Bratislave : 10. júna 2015

Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, obchodnej výkonnosti spoločnosti, predovšetkým o úrovni obsadenosti, základného nájomného a platobnej disciplíny nájomcov v CBC I-II a.s.

Dozorná rada preskúmala

- Správu predstavenstva o hospodárení spoločnosti a stave majetku k 30.11.2014
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na rozdelenie zisku za rok 2014
- Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j.

Hospodársky výsledok za rok rok 2014 vo výške **2.780.133,56,- Eur** vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovať na neuhradenú stratu z minulých rokov **2.780.133,56,- Eur**



Adrián Rác
Predseda Dozornej rady