

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

UNI – CC a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť UNI – CC s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 10. júna 2011 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. júna 2011 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 73986/B). Dňa 29. augusta 2015 došlo k zmene právnej formy spoločnosti UNI – CC s.r.o. na UNI – CC a.s. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 6217/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:		
počet vedúcich zamestnancov	0	0

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30.novembru 2015 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.decembra 2014 do 30.novembra 2015.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 07. júla 2015 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2015	Stav k 31.11.2014
Konatelia:		Mgr. Zdenko Kučera Marián Herman Pavel Trenka Peter Povala do 10.04.14 Miloš Masarik od 17.04.14
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera od 29.08.15 Peter Grančič od 28.05.15 Pavel Trenka od 29.08.15 Miloš Masarik od 29.08.15	

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30.novembru 2014:

Spoločník 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 LUX1 S.a.r.l.	1 000	20%	20%	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	4 000	80%	80%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30.novembru 2015:

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 LUX1 S.a.r.l.	5 000	20%	20%	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	20 000	80%	80%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2015

Akcionár a	Dátum zmeny b	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % e	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % f
		absolútne C	v % D		
HBR CE REIF LUX1 S.a.r.l.	29.8.2015	4 000	20%	20%	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	29.8.2015	16 000	80%	80%	0
Spolu	x	20 000	100%	100%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky 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 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180. 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
Ďalej vyberte relevantné:

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

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) neprevýši 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	14,28

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) neprevýši 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
Samostatný hnutelný majetok	12	Rovnomerná	8,33
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	Do 2	Jednorazovo	50-100

c) Cenné papiere a podiely

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

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 obstarávacia 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 súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

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

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 prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu 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 štatutárny audit, valuácie, účtovnú závierku a príspevok prenajímateľa.

j) Závazky

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

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 odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnávať 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 bankou 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 sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy 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 z nájomného.

p) Porovnateľné údaje

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

q) Oprava chýb minulých období

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	Ocenené práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
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 30.11.2015	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Oprávky								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	281 695	0	0	0	281 695
Prírastky	0	0	0	71 923	0	0	0	71 923
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	353 618	0	0	0	353 618
Opravné položky								
Stav k 1.12.2014	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 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	221 760	0	0	0	221 760
Stav k 30.11.2015	0	0	0	149 837	0	0	0	149 837

Dlhodobý nehmotný majetok A	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Ocenené 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	503 455	0	0	0	503 455
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	503 455	0	0	0	503 455
Oprávky								
Stav k 1.1.2014	0	0	0	215 767	0	0	0	215 767
Prírastky	0	0	0	65 928	0	0	0	65 928
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	0	0	281 695	0	0	0	281 695
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	287 689	0	0	0	287 689
Stav k 30.11.2014	0	0	0	221 760	0	0	0	221 760

Dlhodobý hmotný majetok a	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvie- ratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2014	576 379	5 608 900	40 657	0	0	0	0	0	6 225 936
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	122 410	0	0	0	0	0	0	122 410
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	576 379	5 486 490	40 657	0	0	0	0	0	6 103 526
Oprávky									
Stav k 1.1.2014	0	446 945	1 304	0	0	0	0	0	448 249
Prírastky	0	169 786	3 105	0	0	0	0	0	172 891
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	616 731	4 409	0	0	0	0	0	621 140
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	576 379	5 161 956	39 353	0	0	0	0	0	5 777 688
Stav k 30.11.2014	576 379	4 869 759	36 248	0	0	0	0	0	5 482 386

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 30.11.2015

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	6 103 526
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Banka (Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155) poskytujúca úver má za účelom zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia svojich pohľadávok zriadené záložné právo k pozemkom (p.č. 15307/6 o výmere 524 m², p.č. 15307/25 o výmere 973 m², p.č. 15307/29 o výmere 900m², p.č. 15307/16 o výmere 661 m² (spoluvlastnícky podiel ½), p.č. 15307/15 o výmere 440 m²), k budove Bajkalská 29/A súp.č. 16025 na parcele 15307/29 a k SO 02 – Administratívne centrum na parcele 15307/25, katastrálne územie Ružinov.

3. Pohľadávky

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 30.novembru 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu D
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
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 združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	360	0	360
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 združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	365	0	365
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	725	0	725

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

A	Stav k 30.11.2015 b	Stav k 30.11.2014 C
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	85 000
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	725	135
Krátkodobé pohľadávky spolu	725	85 135
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	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	725
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 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Pokladnica, ceniny	988	1 557
Bežné bankové účty	165 715	140 248
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	166 703	141 805

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Na všetky bankové účty vo VÚB banke je zriadené záložné právo – podľa úverovej zmluvy.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	3 733	3 933
poistenie zodpovednosti	172	145
poistenie majetku	2 407	2 199
daň z nehnuteľností	1 154	1 589
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	3 733	3 933

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 1.12.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0

Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-355 299	0	0	-97 443	-452 742
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-97 443	-147 315	0	97 443	-147 315
Vlastné imanie spolu	-192 742	-127 315	0	-0	-320 057

Položka vlastného imania a	Stav k 1.1.2014 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 30.11.2014 f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-272 185	0	0	-83 114	-355 299
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-83 114	-97 443	0	83 114	-97 443
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	-95 299	-97 443	0	0	-192 742

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v nominálnej hodnote 5 000 EUR a 20 000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Účtovná strata za rok **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** vo výške 97.443,- EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2014
Účtovná strata	-97 443
Vysporiadanie účtovnej straty	2015
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	-97 443
Iné	0
Spolu	-97 443

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2015 nasledovne:

- preúčtovať na neuhradenú stratu minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky A	Stav k 1.12.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2015 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 475	73 543	3 475	0	73 543
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	3 475	73 543	3 475	0	73 543
štatutárny audit	1 000	915	1 000	0	915
valuácie	1 775	2 910	1 775		2 910
účtovná závierka	700	700	700		700
príspevok prenajímateľa	0	69 018	0	0	69 018
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	3 475	73 543	3 475	0	73 543

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 200	3 475	5 200	0	3 475
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	5 200	3 475	5 200	0	3 475
Valuácie	3 500	1 775	3 500	0	1 775
štatutárny audit	1 000	1 000	1 000	0	1 000
účtovná závierka	700	700	700		700
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	5 200	3 475	5 200	0	3 475

3. Závazky

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

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 951 823	1 806 534
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	519 602	529 982
Dlhodobé záväzky spolu	2 471 425	2 336 516
Závazky po lehote splatnosti	2 520	240 424
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	57 876	0
Krátkodobé záväzky spolu	60 396	240 424

4. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	2 540 255	2 513 550
Odpočítateľné	0	0
Zdaniteľné	2 540 255	2 513 550
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	178 427	104 541
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
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	519 602	529 982
Zmena odloženého daňového záväzku	-10 380	-30 370
Zaúčtovaná ako náklad	-10 380	-30 370
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 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2014
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					2 986 788	3 198 568
investičný úver VÚB, a.s.	EUR	EURIBOR +marža	31.12.2016		2 986 788	3 198 568
Krátkodobé bankové úvery, z toho:					210 717	204 446
investičný úver VÚB, a.s.	EUR	EURIBOR +marža	31.12.2015		210 717	204 446
Spolu					3 197 505	3 403 014

Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo k nehnuteľnosti, pohľadávkam, taktiež je záložné právo v prospech banky k akciám Spoločnosti.

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 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2014
a	b	c	d	e	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				1 951 823	1 951 823	1 806 534
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	EUR	11,16	31.12.2021	1 951 823	1 951 823	1 806 534
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0
Spolu				1 951 823	1 951 823	1 806 534

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
---------------	-------------------	-------------------

Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	11 241	12 314
úroky z úveru	11 236	12 314
dobropis vystavený po období	5	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	71 385	87 969
nájomné prijaté dopredu	71 385	87 969
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	53 661	44 049
nájomné fakturované dopredu	53 661	44 049
Spolu	136 287	144 332

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 a	Základné nájomné		Parkovné	
	2015	2014	2015	2014
	b	c	d	e
Slovensko	537 266	478 852	10 189	8 688
Spolu	537 266	478 852	10 189	8 688

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	2015	2014
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 256	-0
poistné plnenia	2 256	0
Finančné výnosy, z toho:	27	11
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	27	11
úroky	27	11

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2015	2014
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	547 455	487 540

Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 283	11
Čistý obrat celkom	549 738	487 551

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	98 600	78 994
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	915	1 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	915	1 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	97 685	77 994
náklady na IT	0	2 165
valuácie	0	1 775
prevádzkové náklady	74 451	59 766
poštovné	3	2
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	761	700
odmena za správu	5 397	4 814
opravy a údržba	0	6 350
ostatné	14 818	2 422
poistné udalosti	2 255	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	22 902	7 254
koeficient DPH	16 404	2 901
poistenie nehnuteľnosti	4 943	4 353
spoluúčasť na poistných udalostiach	663	0
manká a škody	887	0
ostatné pokuty, penále	5	0
Finančné náklady, z toho:	311 458	275 033
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	311 458	275 033
úroky	310 722	274 382
bankové poplatky	736	651

I. DANE Z PRÍJMOV

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	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	34 847	20 967
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015			2014		Daň v %
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-154 810			-126 931		
teoretická daň		-34 058	22%		-27 925	22%
Daňovo neuznané náklady	46 104	10 143		238 821	52 541	
Výnosy nepodliehajúce dani	-27	-6		-98 011	-21 562	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-13 878	-3 053	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-23 921	15%		0	0,00%
Splatná daň z príjmov		2 885	2%		882	1%
Odložená daň z príjmov		-10 380	7%		-30 370	24%
Celková daň z príjmov		-7 495	5%		-29 488	23%

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.

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 2015 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2015.

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2015 EUR	2014 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-154 812	-126 931
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	256 207	238 821
Odpis zásob	887	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	70 068	-1 725
Úrokové náklady (netto)	310 696	274 371
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	483 046	384 536
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	84 610	53 353
Úbytok (prírastok) zásob	-887	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-63 357	-479 789
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	503 412	-41 901

	2015	2014
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	503 412	-41 901
Zaplatené úroky	-310 723	-274 382
Prijaté úroky	27	11
Zaplatená daň z príjmov	-5	-2
Vyplatené dividendy	-1	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	192 710	-316 274
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	1	122 410
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	1	122 410
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	20 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-205 509	-196 362
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	17 695	275 385
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-167 814	79 023
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	24 897	-114 841
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	141 805	256 646
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	166 703	141 805

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.