

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

### A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo

SPC Property Finance, s. r. o.  
Karadžičova 12  
821 08 Bratislava

Spoločnosť SPC Property Finance, s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 24.02.2009 a do Obchodného registra bola zapísaná 19.05.2009 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 58430/B).

#### 2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- poskytovanie úverov a/alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- finančný leasing
- správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutelných vecí
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky

#### 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:	0	0
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.

Predchádzajúce obdobie v účtovnej závierke je od 01.01.2014 do 30.11.2014 z dôvodu zmeny účtovného obdobia z kalendárneho roka na hospodársky rok.

## 6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 19. júna 2015 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

## B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

### 1. Orgány Spoločnosti

	k 30.11.2015	k 30.11.2014
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera Mgr. Marcel Sedlák Ing. Jiří Hrbáček Marián Herman Peter Pecník	Mgr. Zdenko Kučera Mgr. Marcel Sedlák Ing. Jiří Hrbáček do 28.11.2014 Marián Herman od 28.11.2014 Peter Pecník od 28.11.2014

### 2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30.novembru 2015.

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		
KONSTRUKTORSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	1 250	25	25,00%	0
POLCOM INVESTMENT III SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	1 250	25	25,00%	0
HB REAVIS POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	1 250	25	25,00%	0
POLCOM INVESTMENT XX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	1 250	25	25,00%	0
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2015:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov Spoločník, 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		
POLCOM INVESTMENT V SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	8.10.2015	-1 250	25	25,00%	0
POLCOM INVESTMENT XX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	8.10.2015	1 250	25	25,00%	0
		0	0		0
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Po 30.11.2015 došlo k zmene spoločníkov. Novým spoločníkom s absolútnym podielom 3 750 € na ZI je INLOGIS LCR a. s. (od 16.01.2016) a spoločníkom zostal POLCOM INVESTMENT XX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ s absolútnym podielom na základnom imaní 1 250 €.

## C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a 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.

Účtovná závierka je zostavená ako riadna účtovná závierka v súlade so zákonom o účtovníctve. Poznámky sú zostavené v súlade s Opatrením 4455/2003-92 z 31. marca 2003. Novela tohto opatrenia č. 24013/2011-74, ktorá nadobudla účinnosť 31. decembra 2011, zaviedla prílohu č. 3a, ktorá ustanovuje vzory tabuliek na uvádzanie číselných údajov. Poznámky Spoločnosti sú zostavené podľa prílohy 3a, keďže účtovné obdobie Spoločnosti začalo 01.12.2014 a teda sa naň ešte nevzťahuje novela zákona o účtovníctve, ktorá s účinnosťou od 01. januára 2015 zrušila opatrenie MF/4455/2003-92.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

### 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, poisťné 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) neprevyšuje 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

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

### c) **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 zahrňuje 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.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

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 nevymožiteľnosti pohľadávok.

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

### 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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na 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 vyrovať 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) Cudzia 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, 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 úroky z poskytnutých pôžičiek.

**p) Porovnateľné údaje**

K 31. decembru 2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov.

Zmena nemala žiadny vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia, ani na výsledok hospodárenia minulých rokov.

**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.

V hospodárskom roku končiacom k 30.11.2015 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.



Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. Celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2014</b>	0	0	0	89 454 836	0	0	0	0	<b>89 454 836</b>
Prírastky	0	0	0	17 542 215	0	0	0	0	17 542 215
Úbytky	0	0	0	28 884 063	0	0	0	0	28 884 063
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 30.11.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 112 988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 112 988</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2014</b>	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
<b>Stav k 30.11.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Účtovná hodnota									0
<b>Stav k 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 454 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 454 836</b>
<b>Stav k 30.11.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 112 988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 112 988</b>

**Dlhodobý finančný majetok**

**Hodnota k 30.11.2015**

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

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách:

Dlhodobé pôžičky	Stav k 1.12.2014	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky	
				z účtovníctva v účtovnom období	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov	78 112 988	8 020 194	86 133 182	0	0
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane	0	0	0	0	0
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane	0	0	0	0	0
Do splatnosti do jedného roka vrátane	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pôžičky spolu</b>	<b>0</b>	<b>8 020 194</b>	<b>86 133 182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej úč- tovnej 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
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej úč- tovnej 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	4 434	0	4 434
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spo- lu</b>	<b>4 434</b>	<b>0</b>	<b>4 434</b>

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
	a	b
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	4 434	7 698 849
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>4 434</b>	<b>7 698 849</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Pôžičky poskytnuté spriazneným stranám

Prehľad pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám 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
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
KONSTRUKTORSKA BC (býv.POLCOM INVESTMENT)	PLN	11,76	31.12.2020	0	0	13 080 285
HB REAVIS POLAND	PLN	12,14	31.12.2020	0	0	7 557 780
POLCOM INVESTMENT III	PLN	12,51	31.12.2020	0	0	1 130 169
KONSTRUKTORSKA BC	PLN	11,76	31.12.2025	0	0	56 342 369
Šachtičky, a.s.	EUR	5,50		0	0	2 000
				0	0	0
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 698 849</b>
KONSTRUKTORSKA BC (býv.POLCOM INVESTMENT)	PLN	11,76	31.12.2020	0	0	1 281 165
HB REAVIS POLAND	PLN	12,14	31.12.2020	0	0	784 707
POLCOM INVESTMENT III	PLN	12,51	31.12.2020	0	0	124 886
Polcom Investment (bývalé KS) - zlúčenie	PLN	11,76	31.12.2020	0	0	0
KONSTRUKTORSKA BC	PLN	11,76	31.12.2025	0	0	5 508 090
Šachtičky, a.s.	EUR	5,50		0	0	385

### 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, ceny	1 469	134
Bežné bankové účty	64 247	955
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>65 716</b>	<b>1 089</b>

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>	<b>9 363</b>	<b>14 044</b>
<b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sadzba dane z príjmov ( v %) *</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka vypočítaná</b>	<b>2 060</b>	<b>3 090</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	10 171	0	24 614	14 443	0
Neuhradená strata minulých rokov	-34 503	0	0	34 503	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	48 946	33 206	0	-48 946	33 206
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>30 114</b>	<b>33 206</b>	<b>24 614</b>	<b>0</b>	<b>38 706</b>

V roku 2015 došlo k úbytku nerozdeleného zisku z dôvodu zaúčtovania záväzkov voči spoločníkom z rozdelenia podielov na zisku.

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2014
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	10 171	10 171
Neuhradená strata minulých rokov	-34 503	0	0	0	-34 503
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	10 171	48 946	0	-10 171	48 946
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-18 832</b>	<b>48 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 114</b>

Účtovný zisk za rok končiaci k 30.11.2014 vo výške 48 946,53 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	2014
<b>Účtovný zisk</b>	<b>48 946</b>
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>2015</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	24 332
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	24 614
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
<b>Spolu</b>	<b>48 946</b>

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk vo výške 33 206,43 EUR za rok končiaci k 30.11.2015 nasledovne:

- celú výšku zisku preúčtovať účet nerozdelený zisk minulých období.

## 2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

a	Stav k 1.12.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2015 f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>5 038</b>	<b>131</b>	<b>4 329</b>	<b>0</b>	<b>840</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>5 038</i>	<i>131</i>	<i>4 329</i>	<i>0</i>	<i>840</i>
Rezerva na spracovanie účtovníctva	840	840	840	0	840
Poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	2 398	131	2 529	0	0
Rezerva na štatutárny audit	1 800	0	1 800	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>5 038</b>	<b>131</b>	<b>4 329</b>	<b>0</b>	<b>840</b>

Názov položky a	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2014 f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>3 590</b>	<b>4 088</b>	<b>2 640</b>	<b>0</b>	<b>5 038</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 590</i>	<i>4 088</i>	<i>2 640</i>	<i>0</i>	<i>5 038</i>
Rezerva na spracovanie účtovníctva	840	840	840	0	840
Poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	950	1 448	0	0	2 398
Rezerva na štatutárny audit	1 800	1 800	1 800	0	1 800
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>3 590</b>	<b>4 088</b>	<b>2 640</b>	<b>0</b>	<b>5 038</b>

### 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	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	78 211 379
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>78 211 379</b>
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	30 604	7 566 395
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>30 604</b>	<b>7 566 395</b>

#### 4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

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

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene k	Suma istiny v EUR k	Suma istiny v EUR k
				30.11.2015 e	30.11.2015 e	30.11.2014 f
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 211 379</b>
Waterfield Management B.V.	PLN	11,61	31.12.2020	0	0	69 445 274
Waterfield Management B.V.	PLN	11,99	31.12.2020	0	0	7 615 839
WaterfieldManagement B.V.	PLN	12,36	31.12.2020	0	0	1 120 678
WaterfieldManagement B.V.	PLN	12,76	31.12.2023	0	0	29 588
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 547 632</b>
Waterfield Management B.V.	PLN	11,61	31.12.2020	0	0	6 640 735
Waterfield Management B.V.	PLN	11,99	31.12.2020			782 376
WaterfieldManagement B.V.	PLN	12,36	31.12.2020	0	0	122 338
WaterfieldManagement B.V.	PLN	12,76	31.12.2023	0	0	2 183
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85 759 011</b>

#### G. VÝNOSY

##### 1. 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
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>1 715 195</b>	<b>0</b>
Výnosy z odpísaných pohľadávok	1 715 195	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>9 189 385</b>	<b>10 328 771</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	4 645 278	1 693 745
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	224	1 061 353
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	4 544 107	8 635 026
Úroky z poskytnutých pôžičiek	4 544 043	8 635 025
Bankové úroky	64	1
<b>Výnosy, koré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### 2. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2015	2014
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	4 544 093	8 635 025
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>4 544 093</b>	<b>8 635 025</b>

#### H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>8 325</b>	<b>10 370</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>8 325</i>	<i>10 370</i>
Nájomné	300	275
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	2 237	1 448
Náklady na IT	4 947	6 003
Náklady na telekomunikačné služby	0	0
Poplatky platené Skupine	0	0
Personálny leasing	0	0
Účtovníctvo a ÚZ	840	840
Audit štatutárny	0	1 800
Ostatné	1	4
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>1 715 265</b>	<b>0</b>
Odpis pohľadávky	1 715 195	0
Dary	70	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>9 139 613</b>	<b>10 256 970</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>4 645 803</i>	<i>1 698 873</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	1 061 096
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>4 493 810</i>	<i>8 558 097</i>
Úroky z prijatých pôžičiek	4 493 357	8 557 617
Bankové poplatky	453	480
<b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	2 060	3 090
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej 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 a	2015			2014		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>41 269</b>			<b>61 431</b>		
teoretická daň		9 079	22%		13 515	22%
Daňovo neuznané náklady	70	15		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	-64	-14		0	0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-4 681	-1 030		-4 681	-1 030	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>8 051</b>	<b>20%</b>		<b>12 485</b>	<b>20%</b>
Splatná daň z príjmov		8 063	20%		12 485	20%
Odložená daň z príjmov		0			0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>8 063</b>	<b>20%</b>		<b>12 485</b>	<b>20%</b>

## J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Prenajatý majetok	0	0
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z derivátov	0	0
Závazky z opcí derivátov	0	0
Odpísané pohľadávky	0	0
Pohľadávky z leasingu	0	0
Závazky z leasingu	0	0
Iné položky	0	0

## K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

### Informácie o podmienených záväzkoch a majetku:

Druh podmieneného majetku	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Práva zo servisných zmlúv	0	0
Práva z poisťných zmlúv	0	0
Práva z koncesionárskych zmlúv	0	0
Práva z licenčných zmlúv	0	0
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	0	0
Práva z privatizácie	0	0
Práva zo súdnych sporov	0	0
Iné práva	0	0

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.

## L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Konatelia nepoberali žiadne príjmy ani výhody.

## M. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2015	2014
		a	b
HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o.o.	6	1 715 195	0
Waterfield Management B.V. - úroky	9	4 493 357	8 557 617
HB REAVIS GROUP B.V.	3	1 706	1 206
Šachtičky, a.s. - úroky	8	10	101
HB REAVIS Slovakia a.s.	3	5 072	5 931

Transakcie s materskou spoločnosťou a dcérskymi spoločnosťami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2015	2014
		a	b
KONSTRUKTORSKA BC Sp. z o. o.	6	1 715 195	0
Polcom Investment III Sp.z o.o. - úroky	8	57 938	125 213
KONSTRUKTORSKA BC Sp. z o. o. - úroky	8	4 088 540	7 722 916
HB REAVIS POLAND Sp. z o.o. - úroky	8	397 555	786 795
KONSTRUKTORSKA BC Sp. z o. o. - podiely na zisku	11	6 154	0
Polcom Investment III Sp.z o.o. - podiely na zisku	11	6 153	0
HB REAVIS POLAND Sp. z o.o. - podiely	11	6 153	0
Polcom Investment XX Sp. z o.o. - podiely na zisku	11	6 154	0

### Vysvetlivky:

#### Kód druhu obchodu Druh obchodu:

- 3 prijatie služby
- 6 transfer/prevod
- 8 úver, pôžička poskytnutá
- 9 úver, pôžička prijatá
- 11 iný obchod. (priznané podiely na zisku)

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	7 698 849
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	78 112 988
<b>Aktíva spolu</b>	<b>0</b>	<b>85 811 837</b>
Závazky z obchodného styku	24 614	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	7 547 632
Nevyfakturované dodávky	4 992	5 231
Rezervy	700	1 906
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	0	78 211 379
<b>Pasíva spolu</b>	<b>30 306</b>	<b>85 766 148</b>

**N. 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 končiaci k 30.11.2015, okrem skutočností, že 16.01.2016 bola zapísaná do Obchodného registra zmena spoločníkov. Novými spoločníkmi sú INLOGIS LCR a. s. a POLCOM INVESTMENT XX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.