Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Pressburg Urban Projects, a. s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Pressburg Urban Projects, a. s. (ďalej len „Spoločnosť") bola založená 30.06.2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 03.07.2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 4517/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom
- manažment
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu
- leasingová činnosť
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom hnuteľných vecí
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- čistiace a upratovacie služby
- administratívne služby
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti stavebníctva

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 23. júna 2015 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	k 30.11.2015	k 30.11.2014
Predstavenstvo - predseda:	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera
Predstavenstvo - podpredseda:	Mgr. Marcel Sedlák	Mgr. Marcel Sedlák
Predstavenstvo - člen:	Ing. arch. Peter Moravčík	Ing. arch. Peter Moravčík
Dozorná rada:	Mgr. Vladimír Báleš	Mgr. Vladimír Báleš
Dozorná rada:	-	Mgr. Tomáš Sallem do 24.11.2014
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec	Mgr. Peter Malovec od 25.11.2014
Dozorná rada:	Adrián Rác	Adrián Rác

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30.novembru 2015 a k 30.novembru 2014:

	Výška podielu na základnom imaní			
Spoločník, akcionár	absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
a	b	c	d	e
HB REAVIS GROUP B.V.	33 200	100	100,00%	0
Spolu	**33 200**	**100%**	**100%**	**0**

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2015 nenastali.

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding Sarl, 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding Sarl, 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

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, 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.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Dočasné stavby sa odpisujú počas určenej doby trvania dočasnej stavby (5 rokov).

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	**Metóda odpisovania**	**Ročná odpisová sadzba v %**
Dočasné stavby	5	rovnomerná	20
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR		jednorázová	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.

c) 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.

d) Finančné účty

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

Peňažné prostriedky sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

e) 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.

f) 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.

g) 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 nepotrebnej rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

h) 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.

i) 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.

j) 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 nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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 vyrovnať 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.

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani, pretože nemá povinnosť auditu.

k) 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.

l) 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.

m) Vykazovanie výnosov

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 Spoločnosti tvoria najmä výnosy z prenájmu parkoviska.

n) 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.

o) 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.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2014	**989 208**	**273 702**	**0**	**0**	**0**	**0**	**131 827**	**1 992**	**1 396 729**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 727 026	0	1 727 026
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	**989 208**	**273 702**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 858 853**	**1 992**	**3 123 755**
Oprávky									
Stav k 1.12.2014	**0**	**9 123**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9 123**
Prírastky	0	54 740	0	0	0	0	0	0	54 740
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	**0**	**63 864**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**63 864**
Opravné položky									
Stav k 1.12.2014	**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 30.11.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2014	**989 208**	**264 579**	**0**	**0**	**0**	**0**	**131 827**	**1 992**	**1 387 606**
Stav k 30.11.2015	**989 208**	**209 838**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 858 853**	**1 992**	**3 059 891**

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 zvieratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2014	989 208	0	0	0	0	0	9 854	1 992	**1 001 054**
Prírastky	0	273 702	0	0	0	0	395 675	0	669 377
Úbytky	0	0	0	0	0	0	273 702	0	273 702
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	**989 208**	**273 702**	**0**	**0**	**0**	**0**	**131 827**	**1 992**	**1 396 729**
Oprávky									
Stav k 1.1.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Prírastky	0	9 123	0	0	0	0	0	0	9 123
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	**0**	**9 123**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9 123**
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	**989 208**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9 854**	**1 992**	**1 001 054**
Stav k 30.11.2014	**989 208**	**264 579**	**0**	**0**	**0**	**0**	**131 827**	**1 992**	**1 387 606**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

2. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.12.2014	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	**0**
Iné pohľadávky	0	0	0	0	**0**
Pohľadávky spolu	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Treba uviesť dôvody tvorby a zúčtovania opravnej položky.

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
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	7 067	0	**7 067**
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	0	0	**0**
Iné pohľadávky	0	0	**0**
Krátkodobé pohľadávky spolu	**7 067**	**0**	**7 067**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	7 067	80 688
Krátkodobé pohľadávky spolu	**7 067**	**80 688**
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	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	0

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 k30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2014
a	b	c	d	e	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				**0**	**0**	**0**
Krátkodobé pôžičky, z toho:				**0**	**0**	**32 998**
Cash pooling - HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			0	0	32 998

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	6 798	6 865
Bežné bankové účty	0	0
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	**6 798**	**6 865**

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 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	**0**	**0**
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	**272**	**272**
Daň z nehnuteľností 12/2014	0	272
Daň z nehnuteľností 12/2015	272	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	**0**	**0**
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	**0**	**0**
Spolu	**272**	**272**

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania a	Stav k 1.12.2014 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 30.11.2015 f
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
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 účastín	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	-4 319 245	0	0	-497 585	-4 816 830
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-497 585	-779 933	0	497 585	-779 933
Vlastné imanie spolu	**-4 780 310**	**-779 933**	**0**	**0**	**-5 560 243**

Položka vlastného imania a	Stav k 1.1.2014 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 30.11.2014 f
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond 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	-3 909 107	0	0	-410 138	-4 319 245
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-410 138	-497 585	0	410 138	-497 585
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	**-4 282 725**	**-497 585**	**0**	**0**	**-4 780 310**

Účtovná strata vykázaná k 30.11.2014 vo výške 497 584,78 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2014
Účtovná strata	**-497 585**
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	-497 585
Iné	0
Spolu	**-497 585**

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za hospodársky rok končiaci k 30.11.2015 vo výške 779 933,40 EUR nasledovne:
- celú výšku straty preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	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:	**9 863**	**3 087**	**9 863**	**0**	**3 391**
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	*9 863*	*3 087*	*9 863*	*0*	*3 391*
Rezerva na účtovnú závierku	170	170	170	0	170
Rezerva na valuácie	6 250	2 917	6 250	0	2 917
Rezerva na poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	3 443	0	3 443	0	0
Rerva na vedenie zoznamu akcionárov	0	304	0	0	304
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Rezervy spolu	**9 863**	**3 087**	**9 863**	**0**	**3 391**

Názov položky	Stav k 1.1.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2014
a	b	c	d	e	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:	**3 620**	**8 913**	**2 670**	**0**	**9 863**
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	*3 620*	*8 913*	*2 670*	*0*	*9 863*
Rezerva na účtovnú závierku	170	170	170	0	170
Rezerva na valuácie	2 500	6 250	2 500		6 250
Rezerva na poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	950	2 493	0	0	3 443
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Rezervy spolu	**3 620**	**8 913**	**2 670**	**0**	**9 863**

3. Záväzky

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
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	7 792 414	5 768 482
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	**7 792 414**	**5 768 482**
Záväzky po lehote splatnosti	830 551	473 468
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	**830 551**	**473 468**

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán 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:				**7 792 414**	**7 792 414**	**5 768 482**
Pôžička od Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	31.12.2018	7 792 414	7 792 414	5 768 482
Krátkodobé pôžičky, z toho:				**821 700**	**821 700**	**467 933**
Úrok z pôžičky Watefield Management B.V.	EUR	11,43	15.1.2016	669 881	669 881	0
Úrok z pôžičky Watefield Management B.V.	EUR	11,43	15.1.2015	0	0	467 933
Cash pooling - HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			151 819	151 819	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				**0**	**0**	**0**
Spolu				**8 614 114**	**8 614 114**	**6 236 415**

5. 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:	**63**	**0**
Úrok cash pooling 11/2015	63	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	**0**	**0**
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	**7 852**	**3 928**
Základné nájomné - non GLA 12/2015	1 963	0
Základné nájomné - non GLA 01-03/2016	5 889	0
Základné nájomné - non GLA 12/2014-03/2015	0	3 928
Spolu	**7 915**	**3 928**

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 - Slovensko	2015	2014
a	b	c
Nájomné	19 632	2
Spolu	**19 632**	**2**

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**
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	**27**	**0**
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Výnosy z dotácií	0	0
Ostatné	27	0
Finančné výnosy, z toho:	**4**	**27**
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:	*4*	*27*
Úroky z poskytnutých pôžičiek	4	27

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	19 632	2
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	**19 632**	**2**

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	**14 072**	**15 373**
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	*0*	*0*
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
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	*14 072*	*15 373*
Nájomné	250	229
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	2 891	2 767
Náklady na IT	4 122	5 003
Účtovníctvo a ÚZ	170	170
Valuácie	5 117	6 250
Developerské služby	90	250
Marketing - fotenie	0	400
Náklady na parking - správa	1 100	0
Ostatné	332	304
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	**0**	**590**
Predaj materiálu	0	0
Manká a škody	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Pokuta DÚ	0	590
Finančné náklady, z toho:	**726 516**	**468 230**
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	*726 516*	*468 230*
Nákladové úroky	726 194	467 933
Bankové poplatky	322	297

I. DANE Z PRÍJMOV

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

	2015			2014		
Názov položky	**Základ dane**	**Daň**	**Daň v %**	**Základ dane**	**Daň**	**Daň v %**
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	**-778 973**			**-496 705**		
teoretická daň		-171 374	22%		-109 275	22%
Daňovo neuznané náklady	0	0		590	130	
Výnosy nepodliehajúce dani	-28	-6		-2	-0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		**-171 380**	22%		**-109 146**	**22%**
			-			-
Splatná daň z príjmov		960	0%		880	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
			-			-
Celková daň z príjmov		**960**	0%		**880**	0%

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť nemala v bežnom ani v predchádzajúcom období majetok, ktorý by sa evidoval na podsúvahových účtoch.

K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť neúčtovala v bežnom ani v predchádzajúcom období o podmienenom majetku alebo záväzkoch.

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

Členom štatuárneho orgánu neboli v bežnom ani v predchádzajúcom období vyplatené žiadne odmeny za výkon ich funkcie pre Spoločnosť.

Členom štatuárneho orgánu neboli v bežnom ani v predchádzajúcom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

M. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

		Hodnotové vyjadrenie obchodu	
Spriaznená osoba	**Kód druhu obchodu**	**2015**	**2014**
a	b	c	d
Waterfield Management B.V. - pôžička	8	1 500 000	2 300 000
Waterfield Management B.V. - úrok z pôžičky	8	725 880	467 933
FORUM BC I s.r.o.	1	1 250 000	0
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	1	227 026	395 675
FORUM BC II s.r.o.	3	10	0
HB REAVIS Slovakia a. s.	3	4 542	5 651
HB REAVIS Slovakia a. s. - úrok z pôžičky debetný	8	314	0
HB REAVIS Slovakia a. s. - úrok z pôžičky kreditný	8	4	27
Apollo Property Management, s.r.o.	3	1 100	0
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	11	0	31
HB REAVIS Slovakia a. s. - prijatá pôžička	8	151 819	0
HB REAVIS Slovakia a. s. - poskytnutá pôžička-splatenie	8	32 998	294 162

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

		Hodnotové vyjadrenie obchodu	
Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	**Kód druhu obchodu**	**2015**	**2014**
a	b	c	d
HB REAVIS GROUP B.V.	3	2 891	2 493

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	**Druh obchodu:**
01	kúpa
03	prijatie služby
08	úver, pôžička
11	iný obchod

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	0
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	32 998
Aktíva spolu	**0**	**32 998**
Záväzky z obchodného styku	120	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	821 700	467 933
Nevyfakturované dodávky	6 170	5 231
Rezervy	170	2 663
Výnosy budúcich období	63	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	7 792 414	5 768 482
Pasíva spolu	**8 620 637**	**6 244 309**

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 2015.