

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Apollo Business Center III a. s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Apollo Business Center III a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28.08.2015 ako HoldCo I a. s. (do 27.4.2016) a do Obchodného registra bola zapísaná 17.09.2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 6227/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v súčasnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 17. septembra 2015 do 31. decembra 2015.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie nebola zostavená, nakoľko spoločnosť vznikla 17. septembra 2015.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie nebola zverejnená, nakoľko spoločnosť vznikla 17. septembra 2015.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

Predstavenstvo: Ing. Radoslav Bekő – predseda (od 17.9.2015)
JUDr. Igor Nagy - člen (od 17.9.2015)
Mgr. Zdenko Kučera - člen (od 17.9.2015)

Dozorná rada: Mgr. Peter Malovec (od 17.9.2015)
Mgr. Marcel Sedlák (od 17.9.2015)
Adrián Rác (od 17.9.2015)

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.decembru 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 LUX 4 S.a r.l.	25 000	100,00%	100,00%	0
Spolu	25 000	100,00%	100,00%	0

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2015:

Akcionár do dňa zmeny V štruktúre akcionárov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % e	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % f
Akcionár a	Dátum zmeny B	absolútne c	v % d		
Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r.o.	16.10.2015	25 000	100	100	100
HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l.	17.10.2015	25 000	100	100	100

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180, ktoré sú 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. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť k 31. decembru 2015 vykázala vlastné imanie vo výške 4,7 milióna EUR, pričom krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) prevyšovali obežný majetok o 13 miliónov EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 437 tis. EUR.

Dňa 16. decembra 2015 rozhodol jediný akcionár HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l. o zvýšení osobitných kapitálových fondov vo výške 4,25 milióna EUR vo forme peňažného vkladu, ktorý bol prijatý na účet dňa 11. februára 2016.

Dňa 19. apríla 2016 bola spísaná Notárska zápisnica medzi spoločnosťou Apollo Business Center III, spol. s r. o., IČO: 36 759 538 (ako zanikajúcou spoločnosťou) a spoločnosťou Apollo Business Center III a. s. (pôvodne HoldCo I a. s.) IČO: 48 308 072 (ako nástupníckou spoločnosťou), ktorej predmetom bola Zmluva o zlúčení uzatvorená podľa § 69 a nasl. a § 218 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. V súlade so Zmluvou o zlúčení vo forme Notárskej zápisnice sa zanikajúca spoločnosť dobrovoľne zrušuje bez likvidácie, ku dňu, ku ktorému bolo zlúčenie zanikajúcej spoločnosti s nástupníckou spoločnosťou zapísané do Obchodného registra, teda dňom 22. apríla 2016. Všetky úkony zanikajúcej spoločnosti sa považujú z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti odo dňa 1. decembra 2015, ktorý je rozhodným dňom.

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej závierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov. Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti, vedenie zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná vykonávať svoju činnosť. Preto bola riadna účtovná závierka Spoločnosti 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.

Finančný rok končiaci k 31. decembru 2015 nepodlieha povinnosti auditu.

Ako je popísané v bode A.5., 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.

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.

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.).

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 v ktorom bol majetok uvedený 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.

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	4	rovnomerná	25
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR		jednorázová	100

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). 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 a krátkodobý finančný majetok, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné 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) dočasných 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.

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 vyrovnáť 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.

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) 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

m) Porovnatel'né údaje

Zostavená účtovná závierka k 31. decembru 2015 nemá vykázané porovnatel'né údaje za predchádzajúce účtovné obdobie, nakoľko Spoločnosť vznikla 17. septembra 2015.

n) 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.

o) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

p) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

q) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

E. AKTÍVA**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie							Spolu i
	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Ako dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný záporný goodwill, ktorý vznikol ku dňu zlúčenia 1. decembra 2015 ako rozdiel kúpnej ceny obchodného podielu zanikajúcej spoločnosti a vykazaného vlastného imania k 30. novembru 2015 zanikajúcej spoločnosti. Záporný goodwill sa súčasne jednorázovo odpísal do nákladov.

Ako dlhodobý hmotný majetok je vykázaný majetok, ktorý Spoločnosť nadobudla zlúčením k 1. decembru 2015. Nadobudnutý majetok bol zaradený a zaúčtovaný v reálnych cenách, pričom majetok sa počnúc dňom zaradenia účtovne odpisuje rovnomerne počas celej doby odpisovania ako novoobstaraný majetok, a to stavby po dobu 360 mesiacov a samostatné hnuťelné veci po dobu 72 a 144 mesiacov.

Z daňového hľadiska bol majetok prevzatý a zaradený v pôvodných cenách, pričom Spoločnosť pokračuje v rovnomernom odpisovaní zanikajúcej spoločnosti.

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na hnuťelný a nehnuteľný majetok Spoločnosti, ako je to uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	44 553 719

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až Do výšky 78 208 500 EUR

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	0	40 269	0	0	40 269
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	40 269	0	0	40 269

Opravná položka k pohľadávkam bola vytvorená z dôvodu ich nezaplatenia po lehote splatnosti dlhšej ako minimálne 360 dní.

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky k 31.12.2015	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
Odložená daňová pohľadávka	227 548		227 548
Dlhodobé pohľadávky spolu	227 548	0	227 548
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	96 446	240 325	336 771
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	4 250 000	0	4 250 000
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	142 160	0	142 160
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 488 606	240 325	4 728 931

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	240 325	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	4 488 606	
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 728 931	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	227 548	
Dlhodobé pohľadávky spolu	227 548	

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	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	4 728 931

4. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	1 006 071	
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	28 238	
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	737 382	
Sadzba dane z príjmov (v %)	22%	
Odložená daňová pohľadávka	389 772	
Uplatnená daňová pohľadávka	227 548	
Zaúčtovaná do nákladov	-4 714	
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	0	
Zmena odloženého daňového záväzku	0	
Zaúčtovaný do nákladov		
Zaúčtovaný do vlastného imania		

5. Finančné účty

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	835	
Bežné bankové účty	2 245 674	
Bankové účty termínované	0	
Peniaze na ceste	0	
Spolu	2 246 509	

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	5 494	
Poistné	5 440	
Ostatné	54	
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	234	
Úroky z pôžičky cashpooling	69	
Ostatné	165	
Spolu	5 728	

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Bežné účtovné obdobie					
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	0	25 000	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
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	0	4 250 000	0	0	4 250 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	2 500	0	0	2 500
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	0	0	0	0	818
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	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	436 731	0	0	436 731
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	0	4 714 231	0	0	4 714 231

Dňa 16. decembra 2015 rozhodol jediný akcionár HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l. o zvýšení osobitných kapitálových fondov vo výške 4,25 milióna EUR vo forme peňažného vkladu, ktorý bol prijatý na účet dňa 11. februára 2016.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
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:	0	84 152	0	0	84 152
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	76 851	0	0	76 851
Spoločné prevádzkové ná- klady súvisiace s prenájomom	0	73 399	0	0	73 999
Audit	0	460	0	0	460
Účtovná závierka	0	700	0	0	700
Valuácie	0	2 292	0	0	2 292
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	7 301	0	0	7 301
Spoločné prevádzkové ná- klady súvisiace s prenájomom	0	6 673	0	0	6 673
Účtovná závierka	0	170	0	0	170
Valuácie	0	458	0	0	458
Rezervy spolu	0	84 152	0	0	84 152

3. Závazky

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	533 461	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	19 606 008	
Krátkodobé záväzky spolu	20 139 469	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	419 255	
Dlhodobé záväzky spolu	419 255	

4. 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 EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce úč- tovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				25 005 257	
Dlhodobý bankový úver	EUR	1M + 1,85%	30.9.2019	25 005 257	
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				684 999	
Krátkodobý bankový úver	EUR	1M + 1,85%	15.10.2016	684 999	
Spolu				25 690 256	

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný majetok, pohľadávky a na celý obchodný podiel Akcionárov

5. 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 EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce úč- tovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				0	
Krátkodobé pôžičky, z toho:				2 463 240	
Istina pôžičky	EUR	11,64%	11.2.2016	2 454 629	
Úroky z pôžičky	EUR	11,64%	15.1.2016	8 611	
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	
Spolu				2 463 240	

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádza- júce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	102 975	
Úroky z úveru	102 975	
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	574 609	
Nájomné	574 609	
Spolu	677 584	

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	Poskytnuté služby		Predaný tovar		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Nájomné	217 564					
Predaný tovar			7			
Spolu	217 564		7			

Všetky služby boli poskytnuté v rámci Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o ostatných výnosoch z hospodárskej a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	
Finančné výnosy, z toho:	75	
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>75</i>	
Bankové úroky		
Úroky cash pooling	6	
	69	

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	
Tržby z predaja služieb	217 564	
Tržby za tovar	7	
Výnosy zo zákazky	0	
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	
Čistý obrat celkom	217 571	

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	25 888	
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
náklady za audit konsolidovanej účtovnej závierky		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>25 888</i>	
Účtovníctvo	399	
Právne, ekonomické a finančné poradenstvo	4 500	
Náklady na IT	5 177	
Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom	1 388	
Valuácie	458	
Náklady na správu nehnuteľností	2 154	
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	10 885	
Ostatné	927	
Ostatné významné položky nákladov na hospodársku činnosť, z toho:	1 813	
Poistenie nehnuteľností	1 813	
Finančné náklady, z toho:	105 049	
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>105 049</i>	
Bankové poplatky	133	
Úroky z pôžičiek	63 990	
Úroky z úverov	40 926	

I. DANE Z PRÍJMOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	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	162 224	
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	
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	245 652	
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	432 178	x				
teoretická daň	x	95 079	22%			
Daňovo neuznané náklady	69 216	15 228	22%			
Výnosy nepodliehajúce dani	-469 527	-103 296	22%			
Umorenie daňovej straty	-31 867	-7 011	22%			
Iné						
Spolu	0	0				
Splatná daň z príjmov	x	161	22%			
Odložená daň z príjmov	x	-4 714	22%			
Celková daň z príjmov	x	-4 553	22%			

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

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

K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

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

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

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

Členom štatutárneho orgánu neboli v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom 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

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

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

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Waterfiel Management B.V. úroky z pôžičky	8	63 990	
Waterfiel Management B.V. úhrada pôžičky	8	6 682 198	
HB REAVIS GROUP B.V.	12	16 018 164	
General Property Services, a.s.	2	671	
Apollo Property Management, s.r.o.	1	864 508	
Apollo Property Management, s.r.o.	3	4 580	
Apollo Property Management, s.r.o.	2	13 039	
Apollo Business Center V, spol. s r.o.	3	5 620	
ISTROCENTRUM a.s.	3	3 358	
HB REAVIS Slovakia a.s.	2	6 114	
HB REAVIS Slovakia a.s. úroky cashpooling	8	69	

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

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l.	11	4 250 000	

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu Druh obchodu:

01	nákup DHM
02	prijaté služby
03	poskytnuté služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know -how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	vlastné imanie
12	obchodný podiel

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

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku	93 581	
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	0	
Príjmy budúcich období	69	
Náklady budúcich období	0	
Poskytnuté pôžičky	0	
Aktíva spolu	93 650	
Závazky z obchodného styku	1 609 498	
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	16 026 775	
Nevyfakturované dodávky	0	
Rezervy	80 942	
Výnosy budúcich období	0	
Výdavky budúcich období	0	
Prijaté pôžičky	2 463 240	
Pasíva spolu	20 180 455	

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

Dňa 19. apríla 2016 bola spísaná Notárska zápisnica medzi spoločnosťou Apollo Business Center III, spol. s r. o., IČO: 36 759 538 (ako zanikajúcou spoločnosťou) a spoločnosťou Apollo Business Center III a. s. (pôvodne HoldCo I a. s.) IČO: 48 308 072 (ako nástupníckou spoločnosťou), ktorej predmetom bola Zmluva o zlúčení uzatvorená podľa § 69 a nasl. a § 218 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. V súlade so Zmluvou o zlúčení vo forme Notárskej zápisnice sa zanikajúca spoločnosť dobrovoľne zrušuje bez likvidácie, ku dňu, ku ktorému bolo zlúčenie zanikajúcej spoločnosti s nástupníckou spoločnosťou zapísané do Obchodného registra, teda dňom 22. apríla 2016. Všetky úkony zanikajúcej spoločnosti sa považujú z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti odo dňa 1. decembra 2015, ktorý je rozhodným dňom. Zanikajúca Spoločnosť bola vymazaná z Obchodného registra dňom 22. apríla 2016.

Dňom 28. apríla 2016 bola Spoločnosť HoldCo I a. s., IČO: 48 308 072 premenovaná na Apollo Business Center III a. s. Zmena obchodného mena spoločnosti bola do Obchodného registra zapísaná dňa 28. apríla 2016.

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy

	2015 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	432 178
Úpravy o nepeňažné operácie:	
Odpisy dlhodobého majetku	-352 928
Odpis zásob	0
Odpis pohľadávky	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	40 269
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0
Zmena stavu rezerv	84 152
Úrokové náklady (netto)	104 840
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	308 512
Zmena pracovného kapitálu:	
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-4 734 660
Úbytok (prírastok) zásob	-2 781
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 749 224
Iné	0
Peňažné toky z prevádzky	-1 679 705

	2015 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Peňažné toky z prevádzky	-1 679 705
Zaplatené úroky	-104 916
Prijaté úroky	76
Zaplatená daň z príjmov	5 519
Vyplatené dividendy	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 779 027
Peňažné toky z investičnej činnosti	
Nákup dlhodobého majetku	-44 200 791
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Obstaranie fin investícií	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0
Prijaté dividendy	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-44 200 791
Peňažné toky z finančnej činnosti	
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	4 277 500
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	25 690 256
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	18 481 404
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	48 449 160
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 246 509
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 246 509

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

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.