

FORUM BC I s. r. o.

**Správa o overení súladu výročnej správy
s účtovnou závierkou a výročná správa**

k 30. novembru 2015

Obsah

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

Výročná správa

Účtovná závierka a správa nezávislého audítora k 30. novembru 2015



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa o overení súladu
výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o
audítoroch, audite a dohl'ade nad výkonom auditu

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti FORUM BC I s. r. o.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti FORUM BC I s. r. o. k 30. novembru 2015, ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy. K účtovnej závierke sme 31. marca 2016 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti FORUM BC I s. r. o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti FORUM BC I s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 30. novembrom 2015 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. novembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 30. novembrom 2015 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť D bod (a) poznámok účtovnej závierky. K 30. novembru 2015 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 202 tisíc EUR. Súčasne k tomuto dňu krátkodobé záväzky vrátane bežných bankových úverov a časového rozlíšenia prevyšujú obežný majetok Spoločnosti o 933 tisíc EUR a Spoločnosť vykazuje záporné vlastné imanie vo výške 2 483 tisíc EUR. Tieto skutočnosti, ako aj ďalšie záležitosti opísané v časti D (a) poznámok účtovnej závierky, indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. V Spoločnosti došlo dňa 10. novembra 2015 k navýšeniu osobitného kapitálového účtu o 8 300 tisíc EUR. Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

Iné skutočnosti

Účtovná závierka Spoločnosti nebola za obdobie 11 mesiacov končiace sa k 30. novembru 2014 auditovaná, nakoľko Spoločnosť nedosiahla veľkostné kritériá na vznik povinnosti overiť účtovnú závierku audítorom podľa § 19 ods. 1 písm. a) slovenského zákona o účtovníctve.

31. marec 2016

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Andrej Jandzík, ACCA
Licencia UDVA č. 1144

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou (dodatok k správe audítora)

V zmysle zákona o účtovníctve sme overili súlad výročnej správy s účtovnou závierkou.

Za správnosť vyhotovenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

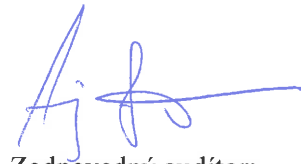
Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 30. novembru 2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou zostavenou k 30. novembru 2015 a ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy.

14. apríl 2016
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrej Jandžík, ACCA
Licencia UDVA č. 1144

FORUM BC I s. r. o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 30.11.2015

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : FORUM BC I s. r. o.
Sídlo : Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
IČO : 36 796 743
Dátum vzniku : 27.06.2007
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 11.06.2007
Dátum zápisu v OR: 27.06.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46658/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Spoločníci : HB REAVIS GROUP B.V.
Naritaweg 215, Unit 1.02.05
Amsterdam 1043CB
Holandské kráľovstvo

Dňa 15. decembra 2015 jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V. predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti FORUM BC I s. r. o. spoločnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., so sídlom Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, Česká republika

Orgány spoločnosti k 30.11.2015:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Mgr. Zdenko Kučera
Ing. arch. Peter Moravčík
Mgr. Marcel Sedlák
Adrián Rác

Dňa 29. decembra 2015 sa novými konateľmi Spoločnosti so vznikom funkcie 15. decembra 2015 stali:

Ing. Filip Kubricht
Wolfgang Guido Lunardon.

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

Prehľad spoločníkov k 30.11.2015:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku***1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2015***

Trh s komerčnými nehnuteľnosťami môžeme v roku 2015 považovať za pomerne stabilizovaný. Podobne ako v roku 2014, Bratislava opätovne dosiahla na trhu s kancelárskymi priestormi len mierny rast, v roku 2015 sa postavilo približne 22-tisíc m² kancelárskych priestorov. Celková výmera kancelárskych priestorov sa stabilizovala na úrovni 1.54 milióna m², z čoho takmer 58% z tejto ponuky tvoria kancelárske budovy v štandarde A a viac ako 42% kancelárske priestory štandardu B. Na trhu s kancelárskymi priestormi v súčasnosti prebiehajú štrukturálne zmeny, pri ktorých nájomníci postupne prechádzajú zo starších do modernejších priestorov. V priebehu roka 2015 dopyt po kancelárskych priestoroch mierne narástol, a to o 3% v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Miera neobsadenosti medziročne klesla na 8,76% z pôvodných 11,24% v roku 2014. Pokles miery neobsadenosti pod 10% vytvára priaznivé prostredie pre vlastníkov kancelárskych priestorov a stimuluje výstavbu nových developerských projektov. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách ostávajú dlhodobo stabilné v rozmedzí €13-15/m². Ekonomický rast stimuluje podnikateľské prostredie a na Slovensko prichádza čoraz viac investorov, ktorí aktívne vyhľadávajú možnosti investovania.

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 30.11.2015 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 30.11.2014

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.12.2014 - 30. 11. 2015 (12 mesiacov)	1.1.2014 - 30. 11. 2014 (11 mesiacov)
Čistý obrat	2 929 675	
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 185 852	2 644 041
Tržby za predaj služieb	2 929 675	2 640 239
Tržby z predaja dlhodobého majetku	1 250 000	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 177	3 802
Náklady na hospodársku činnosť	2 814 913	1 797 546

Spotreba materiálu	0	537
Služby	195 010	505 354
Dane a poplatky	15 374	14 421
Odpisy dlhodobého majetku	1 433 541	1 259 402
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	1 152 778	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 210	17 832
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 370 939	846 495
Pridaná hodnota	2 734 665	2 134 348
Výnosy z finančnej činnosti	59	1 492
<i>Výnosové úroky</i>	<i>59</i>	<i>1 492</i>
Ostatné výnosové úroky	59	1 492
Náklady na finančnú činnosť	2 570 340	3 720 758
<i>Nákladové úroky</i>	<i>2 566 661</i>	<i>2 830 824</i>
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	1 895 731	0
Ostatné nákladové úroky	670 930	2 830 824
Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 679	889 934
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 570 281	-3 719 266
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-1 199 342	-2 872 771
<i>Daň z príjmov</i>	<i>2 891</i>	<i>2 923</i>
Daň z príjmov splatná	2 891	2 923
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 202 233	-2 875 694

Bilančná suma spoločnosti k 30. novembru 2015 dosiahla 41,4 milióna EUR, čo predstavuje mierny medziročný nárast o približne 420 tisíc EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa zvýšila o 421 tisíc EUR a dosiahla sumu 41 miliónov EUR. Naopak, obežný majetok spoločnosti klesol o 19 tisíc EUR a dosiahol hodnotu 302 tisíc EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	30. 11. 2015	30. 11. 2014
SPOLU MAJETOK	41 417 342	40 997 556
Neobežný majetok	41 063 241	40 642 094
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>41 063 241</i>	<i>40 642 094</i>
Pozemky	1 500 000	1 500 000
Stavby	39 562 079	39 140 351
Samostatné hnutelné veci	1 162	1 743
Obežný majetok	301 699	320 810
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	<i>0</i>	<i>5 476</i>
Pohľadávky z derivátových operácií	0	5 476
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	<i>70 898</i>	<i>125 637</i>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	<i>70 305</i>	<i>60 536</i>
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	36 429	43 522
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	33 876	17 014
Daňové pohľadávky a dotácie	0	65 101
Iné pohľadávky	593	0
Finančné účty	230 801	189 697
Peniaze	50	232
Účty v bankách	230 751	189 465
Časové rozlíšenie	52 402	34 652
Náklady budúcich období krátkodobé	7 102	7 110
Príjmy budúcich období krátkodobé	45 300	27 542

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	41 417 342	40 997 556
Vlastné imanie	-2 482 800	-9 575 091
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 300 000	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-200 000	-194 524
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-200 000	-194 524
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-9 385 567	-6 509 873
Neuhradená strata minulých rokov	-9 385 567	-6 509 873
Výsledok hospodárenia za účetné obdobie po zdanení	-1 202 233	-2 875 694
Záväzky	43 561 473	50 292 753
Dlhodobé záväzky	11 201 569	16 708 322
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	11 170 900	16 673 756
Dlhodobé prijaté preddavky	30 669	34 566
Dlhodobé bankové úvery	31 375 000	32 187 500
Krátkodobé záväzky	83 286	493 780
<i>Záväzky z obchodného styku</i>	<i>7 980</i>	<i>423 262</i>
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	398 500
Ostatné záväzky z obchodného styku	7 980	24 762
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	66 465	67 878
Daňové záväzky a dotácie	8 841	2 640
Krátkodobé rezervy	89 118	90 651
Zákonné rezervy	89 118	90 651
Bežné bankové úvery	812 500	812 500
Časové rozlíšenie	338 669	279 894
Výdavky budúcich období krátkodobé	97 667	45 782
Výnosy budúcich období krátkodobé	241 002	234 112

Spoločnosť k 30. novembru 2015 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 2,5 milióna EUR (k 30. novembru 2014 záporné imanie vo výške 9,6 milióna EUR), pričom krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov prevyšovali obežný majetok o 594 tisíc EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1,2 milióna EUR (za 11 mesiacov končiacich 30. novembra 2014 stratu 2,9 milióna EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2015 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	70 305	7 980
Krátkodobé	70 305	7 980
v lehote splatnosti	37 036	7 980
po lehote splatnosti	33 269	0
Dlhodobé	0	0

Na všetky pohľadávky z obchodného styku k 30.11.2015 je zriadené záložné právo.

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 30.11.2015 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	8 841
Krátkodobé	0	8 841
v lehote splatnosti	0	8 841
po lehote splatnosti		
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 30.11.2015 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	32 187 500	0
Bankové úvery dlhodobé	31 375 000	0
Bežné bankové úvery	812 500	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 30.11.2015 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	11 237 365	0
Dlhodobé pôžičky	11 170 900	0
Krátkodobé pôžičky - úroky	66 465	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2015	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	90 651	89 118	90 651	0	89 118	2016

8. Očakávaný vývoj v roku 2016

Prognózy rastu vývoja HDP na Slovensku predpokladajú prekonanie priemeru Eurozóny v dvoch nasledujúcich rokoch, a to 3,2% v roku 2016 a 3,4% v roku 2017. Tento rast by mal byť podporený predovšetkým novými investíciami z predchádzajúceho roka (veľký vplyv Jaguar Land Rover) a zároveň lepšou súkromnou spotrebou vplyvom slabšej inflácie, teda vyššej reálnej mzdy. Predpokladáme tiež pomalý rast cien, na úrovni 0,4% v roku 2016 predovšetkým ako dôsledok prepadu cien ropy a nenaplnenie predpokladov potravinových komodít, inflácia by mala byť mierne vyššia až v roku 2017. Ekonomický rast so sebou prináša aj pozitívnu predpoveď vývoja trhu, kde v roku 2016 očakávame dokončenie výstavby kancelárskych priestorov s celkovou plochou približne 90-tisíc m² a bohatú výstavbu očakávame aj pre rok 2017. Taktiež predpokladáme pokračovanie trendu vysokého počtu nových nájmov a presunov v roku 2016. Naša budova je v súčasnosti plne prenajatá a žiadna z nájomných zmlúv nekončí v najbližších dvoch rokoch. Viac ako 90% prenajatých priestorov končia až v roku 2024. Vzhľadom na tieto skutočnosti nepredpokladáme žiadne významné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

III. Hospodársky výsledok k 30.11.2015 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2016:


Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázaný k 30.11.2015 vo výške **1 202 233 EUR** nasledovne:

- Preúčtovanie straty na neuhradenú stratu minulých rokov **1 202 233 EUR**

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.


Ing. Filip Kubricht
konateľ


Wolfgang Guido Lunardon
konateľ

- Prílohy :
1. Účtovná závierka k 30.11.2015
 2. Poznámky účtovnej závierky k 30.11.2015
 3. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 30.11.2015

FORUM BC I s. r. o.

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka
k 30. novembru 2015

*FORUM BC I s. r. o.
Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka k 30. novembru 2015*

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka k 30. novembru 2015



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti FORUM BC I s. r. o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti FORUM BC I s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 30. novembrom 2015 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Nášou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. novembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 30. novembrom 2015 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť D bod (a) poznámok účtovnej závierky. K 30. novembru 2015 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 202 tisíc EUR. Súčasne k tomuto dňu krátkodobé záväzky vrátane bežných bankových úverov a časového rozlíšenia prevyšujú obežný majetok Spoločnosti o 933 tisíc EUR a Spoločnosť vykazuje záporné vlastné imanie vo výške 2 483 tisíc EUR. Tieto skutočnosti, ako aj ďalšie záležitosti opísané v časti D (a) poznámok účtovnej závierky, indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. V Spoločnosti došlo dňa 10. novembra 2015 k navýšeniu osobitného kapitálového účtu o 8 300 tisíc EUR. Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

Iné skutočnosti

Účtovná závierka Spoločnosti nebola za obdobie 11 mesiacov končiace sa k 30. novembru 2014 auditovaná, nakoľko Spoločnosť nedosiahla veľkostné kritériá na vznik povinnosti overiť účtovnú závierku audítorom podľa § 19 ods. 1 písm. a) slovenského zákona o účtovníctve.

31. marec 2016
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrej Jandzík, ACCA
Licencia UDVA č. 1144

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená

k 30. 11. 2015

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

IČO

3 6 7 9 6 7 4 3

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá
 - veľká

Za obdobie

	mesiac	rok
od	1 2	2 0 1 4
do	1 1	2 0 1 5

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 4
do	1 1	2 0 1 4

Priložené súčasti účtovej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F O R U M B C I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

K a r a d ž i č o v a 1 2

PSČ

8 2 1 0 8

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I
o d d i e l S r o , v l o ž k a 4 6 6 5 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

19.02.2016

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:



DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	44 813 266	3 395 924	41 417 342	40 997 556
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	44 459 165	3 395 924	41 063 241	40 642 094
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	0	0	0	0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
	2. Softvér (013)-/073, 091A/	05	0	0	0	0
	3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	0	0	0	0
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
	7. Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	44 459 165	3 395 924	41 063 241	40 642 094
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 500 000	0	1 500 000	1 500 000
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	42 956 841	3 394 762	39 562 079	39 140 351
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 324	1 162	1 162	1 743
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	0	0	0	0
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0	0	0	0
	8. Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	0	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0	0	0
	5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	301 699	0	301 699	320 810
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	0	0	0	0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	5 476
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasťi okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasťi okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	5 476

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	70 898	0	70 898	125 637
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	70 305	0	70 305	60 536
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	36 429	0	36 429	43 522
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	33 876	0	33 876	17 014
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	65 101
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	593	0	593	0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	230 801	0	230 801	189 697
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	50	0	50	232
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	230 751	0	230 751	189 465

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	52 402	0	52 402	34 652
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	7 102	0	7 102	7 110
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	45 300	0	45 300	27 542

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	41 417 342	40 997 556
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	-2 482 800	-9 575 091
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
	2. Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	8 300 000	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	-200 000	-194 524
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-200 000	-194 524
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95	0	0
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-9 385 567	-6 509 873
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
	2. Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-9 385 567	-6 509 873
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-1 202 233	-2 875 694
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	43 561 473	50 292 753
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	11 201 569	16 708 322
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
	1.o. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasí okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasí okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	11 170 900	16 673 756
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	30 669	34 566
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	31 375 000	32 187 500
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	83 286	493 780
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	7 980	423 262
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0	398 500
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasí okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 980	24 762
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	66 465	67 878
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	8 841	2 640
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	89 118	90 651
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	89 118	90 651
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	0	0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	812 500	812 500
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	338 669	279 894
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	97 667	45 782
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	241 002	234 112

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 929 675	x
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	4 185 852	2 644 041
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 929 675	2 640 239
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 250 000	0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 177	3 802
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 814 913	1 797 546
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	0	537
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	195 010	505 354
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	15 374	14 421
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 433 541	1 259 402
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 433 541	1 259 402
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 152 778	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	0	0

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	18 210	17 832
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 370 939	846 495
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 734 665	2 134 348
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	59	1 492
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	59	1 492
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	59	1 492
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 570 340	3 720 758
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 566 661	2 830 824
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 895 731	0

DIČ: 2022405275

IČO: 36796743

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	670 930	2 830 824
O.	Kurzové straty (563)	52	0	0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 679	889 934
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-2 570 281	-3 719 266
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-1 199 342	-2 872 771
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 891	2 923
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 891	2 923
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-1 202 233	-2 875 694

Poznámky účtovnej závierky zostavenej k 30. novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

FORUM BC I s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť FORUM BC I s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 11. júna 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 27. júna 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 46658/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti

Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v súčasnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa 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 1. januára 2014 do 30. novembra 2014 z dôvodu zmeny účtovného obdobia z kalendárneho roka na hospodársky rok.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 30. novembra 2014 bola schválená Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 26. júna 2015.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2014 bola predložená a zverejnená v registri účtovných závierok dňa 13. mája 2015.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI**1. Orgány Spoločnosti**

Konatelia: Mgr. Zdenko Kučera
Ing. arch. Peter Moravčík
Mgr. Marcel Sedlák
Adrián Rác

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30. novembru 2015:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právhach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 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**

Spoločnosť k 30. novembru 2015 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 2.5 milióna EUR (k 30. novembru 2014 záporné imanie vo výške 9.6 milióna EUR), pričom krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov prevyšovali obežný majetok o 594 tisíc EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1.2 milióna EUR (za 11 mesiacov končiacich 30. novembra 2014 stratu 2.9 milióna EUR).

Dňa 10. novembra 2015 rozhodol jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V. o zvýšení osobitných kapitálových fondov vo výške 8.3 milióna EUR vo forme peňažného vkladu, ktorý bol prijatý na účet dňa 11. novembra 2015.

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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím. Spoločnosť v predchádzajúcich obdobiach nemala povinnosť auditu. Finančný rok končiaci k 30. novembru 2015 už podlieha povinnosti auditu, a preto táto riadna účtovná závierka obsahuje súvisiace zmeny.

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. Poznámky Spoločnosti sú zostavené podľa prílohy 3a, keďže účtovné obdobie Spoločnosti začalo 1.12.2014 a teda sa naň ešte nevzťahuje novela zákona o účtovníctve, ktorá s účinnosťou od 1. januára 2015 zrušila opatrenie MF/4455/2003-92.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné 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 nevykonalosti 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.

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 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:

- dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 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.

Spoločnosť v predchádzajúcich účtovných obdobiach neúčtovala o odloženej dani, pretože nemala povinnosť auditu v súlade s par. 19 zákona č. 431/2002 o účtovníctve.

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) 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.

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.

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na hnuiteľný 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	41 063 241

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až do výšky 36 428 676 EUR.

2. Deriváty

Spoločnosť má s bankou uzatvorenú opciu (interest rate cap) na úver s nominálnou hodnotou 28 000 tis. EUR s trvaním do 30. septembra 2017. Obchod bol uzatvorený na neverejnom trhu dňa 30. októbra 2013 a reálna hodnota opcie k 30. novembru 2015 je 0 EUR. Spoločnosť nesplnila formálne požiadavky pre účtovanie o zabezpečení, preto vykazuje túto opciu ako derivát určený na obchodovanie na neverejnom trhu.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie na neverejnom trhu:

a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky b	záväzku c	podkladového nástroja d	
Deriváty určené na obchodovanie na neverejnom trhu, z toho:	0	0		
úroková opcia	0	0		
	<u>30.11.2015</u>		<u>30.11.2014</u>	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia a	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie na neverejnom trhu, z toho:	0	5 476	0	110 680
úroková opcia	0	5 476	0	110 680

3. 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:	3 395 924	2 059 605
odpočítateľné	3 395 924	2 059 605
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	4 043 194	5 882 742
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	1 636 606	1 747 316
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Spoločnosť sa rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke z dôvodu neistoty dosiahnutia dostatočných budúcich zdaniteľných ziskov, voči ktorým by bolo možné odloženú daňovú pohľadávku uplatniť.

4. Pohľadávky

V priebehu účtovného obdobia Spoločnosť netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

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

Pohľadávky k 30.11.2015	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
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	37 036	33 269	70 305
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	593	0	593
Krátkodobé pohľadávky spolu	37 629	33 269	70 898

Pohľadávky k 30.11.2014	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	5 476	0	5 476
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 476	0	5 476
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	42 151	18 385	60 536
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	65 101	0	65 101
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	107 252	18 385	125 637

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

Bežné účtovné obdobie		
Opis predmetu záložného práva	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	70 898

5. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	50	232
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	230 751	189 465
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	230 801	189 697

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	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 102	7 110
Poistné	5 818	5 813
Daň z nehnuteľnosti	1 263	1 263
Ostatné	21	34
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	45 300	27 542
Nájomné	25 042	25 042
Poistné plnenia	4 758	2 500
Nevyfakturované spoločné prevádzkové náklady	15 500	0
Spolu	52 402	34 652

F. PASÍVA**1. Vlastné imanie**

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

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy <i>Zákonné rezervné fondy</i>	0	8 300 000	0	0	8 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely <i>Ostatné fondy zo zisku</i>	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	-194 524	-200 000	194 524	0	-200 000
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 509 873	0	0	-2 875 694	-9 385 567
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	-2 875 694	-1 202 233	0	2 875 694	-1 202 233
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	-9 575 091	6 897 767	194 524	0	-2 482 800

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu bude preúčtovať výsledok hospodárenia vo výške 1 202 233 na neuhradené straty minulých rokov.

Bezprostredne predchádzajúce 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	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
<i>Zákonné rezervné fondy</i>					
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<i>Ostatné fondy zo zisku</i>					
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-83 844	-194 524	-83 844	0	-194 524
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 421 151	0	0	-4 088 722	-6 509 873
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-4 088 722	-2 875 694	0	4 088 722	-2 875 694
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	-6 588 717	-3 070 218	-83 844	0	-9 575 091

Účtovná strata vykázaná k 30. novembru 2014 vo výške 2 875 694 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-2 875 694
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	-2 875 694
Iné	0
Spolu	-2 875 694

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia f
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<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>
Krátkodobé rezervy, z toho:	90 651	89 118	90 651	0	89 118
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>90 651</i>	<i>89 118</i>	<i>90 651</i>	<i>0</i>	<i>89 118</i>
Prevádzkové náklady	79 330	72 689	79 330	0	72 689
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Audit	0	15 500	0	0	15 500
Valuácie	6 750	0	6 750	0	0
Ostatné	3 871	229	3 871	0	229
Rezervy spolu	90 651	89 118	90 651	0	89 118

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia f
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<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>
Krátkodobé rezervy, z toho:	52 538	86 701	52 538	0	90 651
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>52 538</i>	<i>86 701</i>	<i>48 588</i>	<i>0</i>	<i>90 651</i>
Prevádzkové náklady	47 888	79 330	47 888	0	79 330
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	3 000	3 750	0	0	6 750
Ostatné	950	2 921	0	0	3 871
Rezervy spolu	52 538	86 701	48 588	0	90 651

3. Závazky

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

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Bežné účtovné obdobie	
Dlhodobé záväzky spolu	11 201 569	16 708 322
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	11 201 569	16 708 322
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	83 286	493 780
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	83 286	97 780
Záväzky po lehote splatnosti	0	396 000

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v prísl. mene za bežné účetné obdobie e	Suma istiny v EUR za bežné účetné obdobie f	Suma istiny v prísl. mene za bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie g
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				31 375 000	31 375 000	32 187 500
Dlhodobý bankový úver	EUR	3M Euribor + marža 2%	31.12.2018	31 375 000	31 375 000	32 187 500
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				812 500	812 500	812 500
Krátkodobý bankový úver	EUR	3M Euribor + marža 2%	15.10.2015	0	0	812 500
Krátkodobý bankový úver	EUR	3M Euribor + marža 2%	15.10.2016	812 500	812 500	0
Spolu				32 187 500	32 187 500	33 000 000

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný majetok a na všetky pohľadávky.

5. 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 mene za bežné účetné obdobie e	Suma istiny v EUR za bežné účetné obdobie f	Suma istiny v mene za bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie g
Dlhodobé pôžičky, z toho:				11 170 900	11 170 900	16 673 756
Dlhodobá pôžička	EUR	11,43	31.12.2021	11 170 900	11 170 900	16 673 756
Krátkodobé pôžičky, z toho:				66 465	66 465	67 878
Úroky z dlhodobej pôžičky	EUR	11,43	15.1.2015			67 878
Úroky z dlhodobej pôžičky	EUR	11,43	15.1.2016	66 465	66 465	
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0		0
Spolu				11 237 365	11 237 365	16 741 634

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	97 667	45 782
Úroky z úveru	84 045	45 782
Zníženie nájomného	13 622	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	241 002	234 112
Nájomné	241 002	234 112
Spolu	338 669	279 894

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		Tržby z predaja tovaru		Spolu	
	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	2 877 181	2 583 759	0	0	2 877 181	2 583 759
Ostatné	52 494	56 480	0	0	52 494	56 480
Predaj DHM	0	0	0	0	0	0
Spolu	2 929 675	2 640 239	0	0	2 929 675	2 640 239

Všetky služby boli poskytnuté v rámci Slovenskej republiky.

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	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 177	3 802
Poistné plnenia	6 175	3 802
Iné	2	0
Finančné výnosy, z toho:	59	1 492
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>59</i>	<i>1 492</i>
Bankové úroky	59	1 492

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	0
Tržby z predaja služieb	2 929 675	2 640 239
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	5 294
Čistý obrat celkom	2 929 675	2 645 533

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:	195 010	505 354
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>22 150</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	15 500	0
náklady za overenie dobrovoľnej účtovnej závierky	6 650	0
náklady na audit konsolidovanej účtovnej závierky	0	0
súvisiace auditorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neauditorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>172 860</i>	<i>505 354</i>
Opravy a údržba	57 566	3 837
Ekonomické, právne, daňové poradenstvo	2 700	347 545
Technický audit budovy	0	19 700
Účtovníctvo	966	700
Správa nehnuteľnosti	26 035	23 226
Spoločné prevádzkové náklady	79 901	79 330
Valuácie	900	6 350
Náklady na IT	965	9 987
Ostatné	3 827	14 679
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	18 210	17 832
Poistenie nehnuteľnosti	16 134	14 658
Odpis pohľadávok	60	648
Ostatné	2 016	2 526
Finančné náklady, z toho:	2 570 340	3 720 758
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 570 340</i>	<i>3 720 758</i>
Úroky z pôžičiek	1 895 731	1 843 530
Úroky z úveru	670 930	987 294
Bankové poplatky	3 679	889 934

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	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	7 439 118	7 942 347
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

Pre bližšie informácie o odloženej dani pozri časť E.3.

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:	-1 199 342		100%	-2 872 771		100%
teoretická daň		-263 855	22%		-632 010	22%
Daňovo neuznané náklady	1 433 601	315 392	22%	1 260 050	277 211	-9,65%
Výnosy nepodliehajúce dani	-59	-13	0%	-1 492	-328	0,01%
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0%	0	0	0%
Umorenie daňovej straty	-234 200	-51 524	22%	0	0	0%
Zmena sadzby dane	0	0	0%	0	0	0%
Iné	0	0	0%	0	0	0%
Spolu	0	0	0%	-1 614 213	-355 127	12,36%
Splatná daň z príjmov	x	2 891	22%	x	2 923	22%
Odložená daň z príjmov	x	0	0%	x	0	0%
Celková daň z príjmov	x	2 891	22%	x	2 923	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 štatutárnemu 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:

Hodnotové vyjadrenie obchodu			
Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Apollo Property Management, s.r.o.	3	106 124	23 669
Apollo Property Management, s.r.o.	2	48 807	31 078
General Property Services, a.s.	2	21 113	21 000
Pressburg Urban Projects a.s. - predaj	1	1 250 000	0
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r. o. - kúpa	1	3 000 000	0
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r. o.	3	51 514	0
ISTROCENTRUM a.s.	2	74 386	43 907
HB REAVIS Slovakia a.s.	3	2 129	338 890
Waterfield Management B.V. – splátky pôžičky a úrokov	8	7 400 000	6 089 000
Waterfield Management B.V. – nákladové úroky z pôžičky	8	1 895 731	1 843 530

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

Dcérská účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
HB REAVIS GROUP B.V.	3	266	2 922

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	Kúpa, predaj
02	poskytnuté služby
03	prijaté služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know -how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

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	36 429	43 522
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Prijmy budúcich období	39 612	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Aktíva spolu	76 041	43 522
Závazky z obchodného styku	0	398 500
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0
Rezervy	73 618	82 951
Výnosy budúcich období	3 557	1 730
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	11 237 365	16 741 634
Pasíva spolu	11 314 540	17 224 815

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

Dňa 15. decembra 2015 jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V. predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti FORUM BC I s.r.o. spoločnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., so sídlom Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Dňa 29. decembra 2015 Spoločnosť zmenila sídlo spoločnosti na adresu Laurinská 18, 811 01 Bratislava a novými konateľmi so vznikom funkcie 15. decembra 2015 sa stali Ing. Filip Kubricht a Wolfgang Guido Lunardon.

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	Bežné účtovné obdobie EUR	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-1 199 342	-2 872 771
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	1 433 541	1 259 402
Odpis pohľadávky	60	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohrádkam	0	0
Zmena stavu rezerv	-1 533	38 113
Úrokové náklady (netto)	2 566 602	2 829 332
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-97 222	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	-18 628	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 683 478	1 254 724
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohrádkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	-27 519	832 738
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-274 008	-464 019
Iné	0	0
Peňažné toky z prevádzky	2 381 951	1 623 443

	30.11.2015 EUR	30.11.2014 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	2 381 951	1 623 443
Zaplatené úroky	-2 338 332	-2 830 824
Prijaté úroky	59	1 492
Zaplatená daň z príjmov	-11	-283
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	43 667	-1 206 172
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-3 007 466	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 250 000	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 757 466	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	8 300 000	-110 680
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-812 500	1 000 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-5 732 597	-4 245 470
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 754 903	-3 356 150
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	41 104	-4 562 321
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	189 697	4 752 018
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	230 801	189 697

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.