

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2016

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

PHVH SOLUTIONS II, s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť PHVH SOLUTIONS II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 09.04.2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 13.05.2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 52337/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

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 v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2015 bola schválená Rozhodnutím jediného spoločníka dňa 23. mája 2016.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 bola predložená a zverejnená v registri účtovných závierok dňa 10. marca 2016.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

Konatelia: Ing. Radoslav Bekő
Vincent Hegedűš

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra Spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2016:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	5 000	100	100	0
Spolu	5 000	100,00%	100,00%	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. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so Zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Spoločnosť k 31. decembru 2016 vykázala vlastné imanie vo výške 582 tis. EUR (k 31. decembru 2015 vlastné imanie vo výške 404 tis. EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) o 334 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 349 tis. EUR (k 31. decembru 2015 zisk 368 tis. EUR).

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. Finančný rok končiaci k 31. decembru 2016 nepodlieha povinnosti auditu.

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, 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 nevykonalnosti pohľadávok.

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

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

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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Spoločnosť v súčasnom ani 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) 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.

n) 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.

o) 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.

p) 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 hmotný majetok**

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2016	438 142	4 450 342	51 000	0	0	1 733	0	0	4 941 217
Prírastky	0	4 055	0	0	0	0	168 256	0	172 311
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	4 055	0	4 055
Stav k 31.12.2016	438 142	4 454 397	51 000	0	0	1 733	164 201	0	5 109 473
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	582 627	17 971	0	0	1 179	0	0	601 777
Prírastky	0	148 362	4 487	0	0	288	0	0	153 138
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	730 989	22 458	0	0	1 468	0	0	754 915
Opravné položky									
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2016	438 142	3 867 715	33 029	0	0	554	0	0	4 339 440
Stav k 31.12.2016	438 142	3 723 408	28 542	0	0	265	164 201	0	4 354 558

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2015	438 142	4 425 688	51 000	0	0	1 733	24 654	0	4 941 217
Prírastky	0	24 654	0	0	0	0	0	0	24 654
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	24 654	0	24 654
Stav k 31.12.2015	438 142	4 450 342	51 000	0	0	1 733	0	0	4 941 217
Oprávky									
Stav k 1.1.2015	0	434 287	13 484	0	0	891	0	0	448 662
Prírastky	0	148 340	4 487	0	0	288	0	0	153 115
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	582 627	17 971	0	0	1 179	0	0	601 777
Opravné položky									
Stav k 1.1.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2015	438 142	3 991 401	37 516	0	0	842	24 654	0	4 492 555
Stav k 31.12.2015	438 142	3 867 715	33 029	0	0	554	0	0	4 339 440

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 354 558

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až do výšky 5 020 000 EUR

2. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.2016
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	58 084	16 737	0	58 084	16 737
Pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	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	58 084	16 737	0	58 084	16 737

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 31.12.2016 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	928	0	928
Dlhodobé pohľadávky spolu	928	0	928
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	32 245	19 752	51 997
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	30 252	0	30 252
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	62 497	19 752	82 249

Pohľadávky k 31.12.2015 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	3 213	0	3 213
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 213	0	3 213
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	77 829	86 340	164 169
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	77 829	86 340	164 169

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Pohľadávky po lehote splatnosti	19 752	86 340
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	62 497	77 829
Krátkodobé pohľadávky spolu	82 249	164 169
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	928	3 213
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	928	3 213

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

Pohľadávky z obchodného styku	Hodnota k 31.12.2016
Pohľadávky, na ktoré je zriadené záložné právo	82 249

3. Finančné účty

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

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Pokladnica, ceniny	289	327
Bežné bankové účty	382 906	558 700
Spolu	383 195	559 027

Bežným účtom v banke môže Spoločnosť voľne disponovať okrem rezervného účtu dlhovej služby zriadeného bankou na zabezpečenie úhrad istiny a úrokov z úveru s blokovanou sumou 150 000 EUR a účtu rezerv zriadeného na zabezpečenie úhrad súdnych konaní s blokovanou sumou 100 000 EUR.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	4 754	3 917
Poistenie nehnuteľnosti	4 754	3 917
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	849
Poistné plnenia	0	849
Spolu	4 754	4 766

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vlastného imania a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti R.

2. Závazky

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

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Závazky po lehote splatnosti	55 452	3 021
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	60 130	133 838
Krátkodobé záväzky spolu	115 582	136 859
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	103 763	128 177
Dlhodobé záväzky spolu	103 763	128 177

3. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Bežné účtovné obdobie

Názov položky a	Stav k 1.1.2016 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2016 f
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:	4 749	700	4 749	0	700
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>4 749</i>	<i>700</i>	<i>4 749</i>	<i>0</i>	<i>700</i>
Valuácie	3 500	0	3 500	0	0
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Príspevok na SPN	549	0	549	0	0
Rezervy spolu	4 749	700	4 749	0	700

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky a	Stav k 1.1.2015 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2015 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	14 567	4 749	14 567	0	4 749
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	14 567	0	14 567	0	0
Valuácie	3 750	0	3 750	0	0
Účtovná závierka	700	0	700	0	0
Príspevok na SPN	10 117	0	10 117	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	4 749	0	0	4 749
Valuácie	0	3 500	0	0	3 500
Účtovná závierka	0	700	0	0	700
Príspevok na SPN	0	549	0	0	549
Rezervy spolu	14 567	4 749	14 567	0	4 749

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 EUR k 31.12.2016 e	Suma istiny v EUR k 31.12.2015 f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				3 555 500	3 861 500
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	30.6.2019	3 555 500	3 861 500
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				306 000	304 500
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	31.12.2016	0	304 500
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	31.12.2017	306 000	0
Spolu				3 861 500	4 166 000

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný a hnuťelný majetok a na všetky pohľadávky z obchodného styku.

5. 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:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	145 561	172 888
Nájomné	145 561	172 888
Spolu	145 561	172 888

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby z predaja služieb sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Typ služby	Poskytnuté služby		Typ výrobkov, tovarov, služieb		Typ výrobkov, tovarov, služieb	
	2016	2015	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Nájomné	774 504	798 788	0	0	0	0
Refakturované služby	25 210	24 648	0	0	0	0
Spolu	799 714	823 436	0	0	0	0

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2016	2015
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	44 110	849
Poistné plnenia	0	849
Odstupné	44 110	0
Finančné výnosy, z toho:	34	67
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	34	67
Bankové úroky	34	67

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	799 714	823 436
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Čistý obrat celkom	799 714	823 436

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	62 478	34 293
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	62 478	34 293
Opravy a údržba	15 802	2 115
Správa nehnuteľností	10 737	10 425
Účtovníctvo	700	700
Nájomné	6 010	1 440
Valuácie	5 950	6 125
Náklady na IT	3 311	4 476
Príspevok na SPN	19 691	5 549
Ostatné	277	3 463
Ostatné významné položky nákladov na hospodársku činnosť, z toho:	8 181	7 547
Poistenie nehnuteľnosti	8 089	6 904
Poskytnuté dary	0	120
Ostatné	92	523
Finančné náklady, z toho:	126 342	136 701
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	126 342	136 701
Úroky z úveru	126 276	133 018
Bankové poplatky	66	3 683

I. DANE Z PRÍJMOV

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb zo sadzby 22% na 21% s účinnosťou od 1. januára 2017.

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

Názov položky a	2016			2015		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	458 667			474 561		
teoretická daň		100 907	22%		104 403	22%
Pripočítateľné položky	54 732	12 041	22%	47 071	10 356	22%
Odpočítateľné položky	-9 510	-2 093	22%	-29 109	-6 404	22%
Odpočítanie daňovej straty	-6 293	-1 384	22%	-6 293	-1 384	22%
Spolu	497 596	109 471	22%	486 230	106 971	22%
Splatná daň z príjmov	x	109 471	22%	x	106 971	22%
Zrazená daň z úrokov	x	7			12	
Celková daň z príjmov		109 478	22%		106 983	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. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2016 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na výskum a vývoj.

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

Po 31. decembri 2016 nenastali udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

O. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

P. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spoločnosť neuskutočnila v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadne transakcie s materskou ani dcérskou spoločnosťou.

Transakcie s ostatnými spriaznenými stranami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	2016	2015
HB REAVIS Slovakia a.s. prijaté služby	4 261	5 426
Apollo Property Management, s.r.o. prijaté služby	46 229	18 867
Apollo Property Management, s.r.o. poskytnuté služby	25 210	24 648
Apollo Property Management, s.r.o. nákup hmotného majetku	168 256	0

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

	2016	2015
Pohľadávky z obchodného styku	30 252	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Aktíva spolu	30 252	0
Závazky z obchodného styku	76 476	14 692
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0
Rezervy	700	1 249
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	0	0
Pasíva spolu	77 176	15 941

Q. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy

	2016 EUR	2015 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	458 667	474 561
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	153 138	153 115
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-41 347	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-4 049	-9 818
Úrokové náklady (netto)	126 242	132 951
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	692 652	750 809
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	84 217	-7 618
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	8 787	-203 635
Iné		
Peňažné toky z prevádzky	785 656	539 556

	2016	2015
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	785 656	539 556
Zaplatené úroky	-126 276	-133 018
Prijaté úroky	34	67
Zaplatená daň z príjmov	-191 283	-33 177
Vyplatené dividendy	-168 921	-120 000
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	299 210	253 428
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-168 257	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-168 257	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-2 285	-3 032
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-304 500	-291 500
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	-68 106
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-306 785	-362 638
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-175 832	-109 210
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	559 027	668 237
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	383 195	559 027

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.

R. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

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 k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-14 747	-17 032	-14 747	0	-17 032
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	500	0	0	0	500
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	45 527	0	0	198 656	244 183
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	367 578	349 190	168 922	-198 656	349 190
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	403 858	332 158	154 175	0	581 841

Oceňovací rozdiel z precenenia majetku a záväzkov vo výške 17 032 Eur vznikol z precenenia CAP opcie k 31.12.2016, nakúpenej v nominálnej hodnote 17 960 Eur, splatnou 30. septembra 2019.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2015
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-11 715	-3 032	0	0	-14 747
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	45 527	45 527
Neuhradená strata minulých rokov	-8 351	0	0	8 351	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	173 878	367 578	120 000	-53 878	367 578
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	159 312	364 546	120 000	0	403 858

2. Preúčtovanie výsledku hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovný zisk vykázaný k 31. decembru 2015 vo výške 367 578 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	2015
Účtovný zisk	367 578
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	198 656
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom	168 922
Iné	0
Spolu	367 578

Návrh štatutárneho orgánu jedinému Spoločníkovi bude preúčtovať výsledok hospodárenia za rok 2016 a to zisk vo výške 349 190 EUR na nerozdelený zisk minulých rokov.