

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

CBC I-II a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť CBC I-II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. novembra 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná 8. decembra 2010. (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I, oddiel. Sa, vložka č.5166/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 07. júla 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE SICAV-SIF, 20, ru de la Poste, L-2346 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 25.11.2016 spoločnosť Ing. Henrietu Molnárovú ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 30. novembra 2016.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Predstavenstvo:	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Marián Herman	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Marián Herman

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30. novembru 2016 a k 30. novembru 2015:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	22 500	90%	90%	0
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	2 500	10%	10%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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 k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 15.945.520,77 EUR (k 30. novembru 2015 záporné imanie vo výške 14.049.356,05 EUR) pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky o 1.299.616,72 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1.896.164,72 EUR (k 30. novembru 2015 strata vo výške 2.916.547,55 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2017.

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.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 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 %
Goodwill	7	Rovnomerná	14,29

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
Technológie	6	Rovnomerná	16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR	Do 2	Rovnomerná	50-100

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

V zmysle úverovej zmluvy zriadila Spoločnosť v prospech banky záložné právo k nehnuteľnému majetku – pozemok p.č. 9871/102 o výmere 355 m², p.č. 9871/104 o výmere 455 m², p.č. 9871/105 o výmere 1300 m², p.č. 9871/121 o výmere 9 m², p.č. 9871/123 o výmere 277 m², nachádzajúce sa v k.ú. obce Bratislava – Nivy a pozemok p.č. 21290/6 o výmere 1860 m², p.č. 2120/7 o výmere 1822 m², p.č. 21290/41 o výmere 425 m², p.č. 21290/42 o výmere 482 m², p.č. 21290/46 o výmere 255 m², p.č. 21290/54 o výmere 53 m² nachádzajúce sa v k.ú. obce Bratislava – Staré Mesto, a stavba administratívnej budovy CBC 1 a 2, súp. Č. 7244 a 7243.

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávací cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko 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.

f) Finančné účty

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

V zmysle úverovej zmluvy spoločnosť zriadila v prospech banky záložné právo na prostriedky na bežných účtoch.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, valuácie, vedenie akcionárov.

j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- 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.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

n) Cudzia mena

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

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby za nájomné kancelárskych priestorov a parkovacích miest.

p) 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.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Oprávky								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	4 750 441	0	0	0	4 750 441
Prírastky	0	0	0	966 191	0	0	0	966 191
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	5 716 632	0	0	0	5 716 632
Opravné položky								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	2 012 899	0	0	0	2 012 899
Stav k 30.11.2016	0	0	0	1 046 708	0	0	0	1 046 708

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	6 763 340	0	0	0	6 763 340
Oprávkový								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	3 784 250	0	0	0	3 784 250
Prírastky	0	0	0	966 191	0	0	0	966 191
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	4 750 441	0	0	0	4 750 441
Opravné položky								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	2 979 090	0	0	0	2 979 090
Stav k 30.11.2015	0	0	0	2 012 899	0	0	0	2 012 899

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2014	3 264 039	94 292 475	166 556	0	0	0	0	0	97 723 070
Prírastky	0	1 098 949	6 722	0	0	0	0	0	1 105 671
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	3 264 039	95 391 424	173 278	0	0	0	0	0	98 828 741
Oprávky									
Stav k 1.12.2014	0	12 431 862	84 903	0	0	0	0	0	12 516 765
Prírastky	0	3 694 360	9 622	0	0	0	0	0	3 703 982
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	16 126 222	94 525	0	0	0	0	0	16 220 747
Opravné položky									
Stav k 1.12.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2014	3 264 039	81 860 613	81 653	0	0	0	0	0	85 206 305
Stav k 30.11.2015	3 264 039	79 265 202	78 753	0	0	0	0	0	82 607 994

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 30.11.2016	Hodnota k 30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	78 981 440	82 607 994
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.12.2015	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 30.11.2016
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	4 550	6 388	3 855	0	7 083
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	4 550	6 388	3 855	0	7 083
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 550	6 388	3 855	0	7 083

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.12.2014	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 30.11.2015
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	66 898	19 626	81 974	0	4 550
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	66 898	19 626	81 974	0	4 550
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	66 898	19 626	81 974	0	4 550

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 30. novembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	351 794	131 019	482 813
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	351 794	131 019	482 813
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	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
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	351 794	131 019	482 813

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	37 344	105 870	143 214
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	37 344	105 870	143 214
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	19 758	0	19 758
Čistá hodnota zákazky	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
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	19 602	0	19 602
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	156	0	156
Krátkodobé pohľadávky spolu	57 102	105 870	162 972

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	137 296	88 497
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	482 813	162 972
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV.

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	34 947	45 138
poistenie zodpovednosti za škodu	24 397	21 427
poistenie majetku	1 509	14 655
nájom pozemkov	3 745	3 745
daň z nehnuteľností	5 294	5 308
koncesionárske poplatky	3	3
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	114 906	101 750
pohľadávka voči poisťovni za poistné plnenia	2 217	3 069
refakturácia spoločných prevádzkových nákladov	97 618	98 478
faktúra za parking vystavená v 12/15	0	203
príspevok prenajímateľa	15 071	0
Spolu	149 853	146 888

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. novembru 2016:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	37 401 890	0	0	0	37 401 890
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	29 211 485	0	0	0	29 211 485
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	584 514	0	0	0	584 514
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	7 605 891	0	0	0	7 605 891
Dlhodobé záväzky spolu	37 401 890	0	0	0	37 401 890
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	4 058	51 451	55 509
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 959	51 451	55 410
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	99	0	99
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	692 834	0	692 834
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	617 160	0	617 160
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	63 549	0	63 549
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	12 125	0	12 125
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	696 892	51 451	748 343

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	37 855 925	0	0	0	37 855 925
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	29 466 022	0	0	0	29 466 022
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	684 755	0	0	0	684 755
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	7 705 148	0	0	0	7 705 148
Dlhodobé záväzky spolu	37 855 925	0	0	0	37 855 925
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	17 288	140 157	157 445
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	17 288	140 157	157 445
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 099 562	0	1 099 562
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 063 895	0	1 063 895
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	5 520	0	5 520
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	30 147	0	30 147
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 116 850	140 157	1 257 007

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 30.11.2016
	1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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:	7 626	7 230	7 626	0	7 230
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>7 626</i>	<i>0</i>	<i>7 626</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
audit	3 600	0	3 600	0	0
valuácie	3 326	0	3 326	0	0
účtovná závierka	700		700		0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>7 230</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 230</i>
audit	0	3 600	0	0	3 600
vedenie akcionárov	0	304	0	0	304
valuácie	0	3 326	0	0	3 326
Rezervy spolu	7 626	7 230	7 626	0	7 230

V súvislosti so zmenou daňovej legislatívy došlo v roku 2016 ku zmene vykazovania niektorých zákonných rezerv do ostatných rezerv.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 30.11.2015
	1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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:	6 023	7 626	6 023	0	7 626
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>6 023</i>	<i>7 626</i>	<i>6 023</i>	<i>0</i>	<i>7 626</i>
audit	3 294	3 600	3 294	0	3 600
valuácie	2 029	3 326	2 029	0	3 326
účtovná závierka	700	700	700		700
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezervy spolu	6 023	7 626	6 023	0	7 626

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						57 873 000	59 085 000
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURI-BOR + MARŽA	1.7.2020	57 873 000	59 085 000	57 873 000	59 085 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 212 000	1 212 000
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURI-BOR + MARŽA	31.12.2017	1 212 000	1 212 000	1 212 000	1 212 000
Spolu						59 085 000	60 297 000

Úver spoločnosť načerpala v januári 2013 v syndikáte Slovenskej sporiteľne a Komerční banky. V júli 2015 došlo k refinancovaniu úveru Komerční bankou a následnému vyplateniu zostatku úveru v Slovenskej sporiteľni aj v Komerční banke. Forma zabezpečenia: majetok, pohľadávky, akcie.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé pôžičky, z toho:						29 211 485	29 466 022
HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	EUR	11,67	31.12.2021	29 211 485	29 466 022	29 211 485	29 466 022
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						29 211 485	29 466 022

HBR CE REIF LUX2 S.á r.l. – spriaznená strana

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	127 279	138 666
úroky z úveru	127 279	129 890
základné nájomné GLA	0	8 496
dobropis k príspevku prenajímateľa	0	280
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0

Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	801 739	583 718
nájomné vyfakturované dopredu	801 739	583 718
Spolu	929 018	722 384

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	7 397 389	7 185 197
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7 393 286	7 181 420
Tržby za tovar	4 103	3 777
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	9 199
Čistý obrat celkom	7 397 389	7 194 396

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	nájomné		čipové karty		ostatné		Spolu	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Slovensko	7 269 741	7 071 883	5 058	5 004	122 590	108 310	7 397 389	7 185 197
Spolu	7 269 741	7 071 883	5 058	5 004	122 590	108 310	7 397 389	7 185 197

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2016	2015
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	302	8 553
poistné plnenie	299	8 553
ostatné	3	0
Finančné výnosy, z toho:	0	646
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	646
bankové úroky	0	646

NÁKLADY**4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	126 118	314 884
<i>Náklady voči auditorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	3 600	3 906
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 600	3 906
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	122 518	310 978
náklady na softvérové služby	3 410	4 297
valuácie	6 400	7 697
odmena správcu	51 847	50 336
prenájom pozemkov	44 457	44 456
opravy a údržba	765	684
prerábky priestorov nájomcov	7 806	12 739
odmena za výkon správy	3 600	3 600
právne služby	0	24 168
odmena za refinancovanie nehnuteľností	0	151 500
náklady na poisťné udalosti	0	8 553
ostatné	4 233	2 948
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	94 871	57 022
poistenie nehnuteľnosti	87 987	64 126
náklady na spoluúčasť na poisťnej udalosti	496	1 371
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam manká a škody	6 388	-8 753
	0	278
Finančné náklady, z toho:	4 412 742	5 234 945
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	4 412 742	5 234 945
úroky z úveru	1 001 247	1 484 653
úroky z pôžičiek	3 410 728	3 426 668
bankové poplatky	767	323 624

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 30.11.2016
Dlhodobý majetok	-39 118 983	0	2 003 693	-37 115 290
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	2 623	0	4 339	6 962
Rezervy	0	0	7 230	7 230
Daňové straty	4 092 961	0	-1 568 055	2 524 906
Nevyužitá daňová odpočty	0	0	0	0
Ostatné	0	0	3 959	3 959
Celkom	0	0	451 166	-34 572 233
Sadzba dane z príjmov (v %)	22%	22%	22%	22%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0	99 257	-7 605 891
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	7 705 148		-99 257	7 605 891

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

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 992 542			-3 152 819		
teoretická daň		-438 359	22%		-693 620	22%
Daňovo neuznané náklady	2 985 549	656 821		1 268 141	278 991	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		-29 025	-6 386	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-993 007	-218 462		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		0	22%		-421 015	22%
Splatná daň z príjmov		2 880	22%		3 003	22%
Odložená daň z príjmov		-99 257	22%		-239 275	22%
Celková daň z príjmov		-96 377	22%		-236 272	22%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmieneny majetok a záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

Spoločnosť je vlastníkom takých technických zariadení, ktoré slúžia na zabezpečenie služieb (chladenie, SHZ, zásobovanie technologickou vodou, prevádzkovanie SLP systémov) aj pre iné budovy, ktoré nie sú vo vlastníctve Spoločnosti (budovy CBC III, CBC IV, CBC V).

Spoločnosť zriadila vecné bremená zatťažujúce budovy CBC I a CBC II vo svojom vlastníctve v prospech vlastníka budov CBC III, CBC IV, CBC V spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzky, udržiavania, opravy a výmeny sietí.

Spoločnosť zriadila vecné bremená na pozemok p.č. 21290/41 a 21290/64 v prospech vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

V prospech Spoločnosti ziadil vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610 vecné bremeno na pozemky p.č. 21290/70 spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 30. novembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	3 410 728	3 426 668
	Ostatné spriaznené strany		
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	64 263	77 566
predaj služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	121 791	107 545
nákup tovaru	Apollo Property Management, s.r.o.	498	
nákup majetku	Apollo Property Management, s.r.o.	98 190	1 091 020
iné	Apollo Property Management, s.r.o.	1 695	3 390
iné	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	8 104	
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	5 360	156 747
predaj služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	34 685	34 665
predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s.	175 454	176 814
nákup majetku	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	0	6 722

	Spriaznená osoba	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	617 160	1 063 895
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	22 500	22 500
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S.á r.l.	29 211 485	29 466 022
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv		
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	2 500	2 500
	Ostatné spriaznené strany		
záväzky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	35 288	137 934
prechodné položky aktív	Apollo Property Management, s.r.o.	112 689	98 478
prechodné položky pasív	Apollo Property Management, s.r.o.		280
záväzky z obchodného styku	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	16 163	
rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	3 903	700
nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a.s.	3 959	4 325
prechodné položky pasív	HB REAVIS Slovakia a.s.		2 890
prechodné položky pasív	ISTROCENTRUM a.s.	14 855	14 639
dlhodobé prijaté preddavky	ISTROCENTRUM a.s.	3 177	3 177

VIII. 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.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA**1. Vlastné imanie**

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

[Tabuľková forma je požadovaná pre obe prezentované účtovné obdobia]

Položka vlastného imania	Stav k			Presuny	Stav k
	1.12.2015	Prírastky	Úbytky		30.11.2016
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 157 809	0	0	-2 916 547	-14 074 356
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 916 547	-1 896 165	0	2 916 547	-1 896 165
Vlastné imanie spolu	-14 049 356	-1 896 165	0	0	-15 945 521

Položka vlastného imania	Stav k			Presuny	Stav k
	1.12.2014	Prírastky	Úbytky		30.11.2015
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Neuhradená strata minulých rokov	-8 377 675	0	0	-2 780 134	-11 157 809
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 780 134	-2 916 547	0	2 780 134	-2 916 547
Vlastné imanie spolu	-11 132 809	-2 916 547	0	0	-14 049 356

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za obdobie 01.12.2014 do 30.11.2015 vo výške 2.916.547,55 EUR bola vysporiadaná nasledovne: preúčtovaná na účet 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie vo výške 1.896.164,72 EUR.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2016	2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 992 542	-3 152 819
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	4 690 934	4 670 174

Odpis zásob	0	278
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	2 533	-62 348
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-396	1 603
Úrokové náklady (netto)	4 411 975	4 910 675
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	7 112 504	6 367 563

Zmena pracovného kapitálu:

Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-322 806	71 859
Úbytok (prírastok) zásob	742	-1 486
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	47 104	27 550
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	6 837 544	6 465 485

Názov položky	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	6 837 544	6 465 485
Zaplatené úroky	-4 411 975	-4 911 321
Prijaté úroky	0	646
Zaplatená daň z príjmov	-5 520	-123
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	2 420 049	1 554 687
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-98 189	-1 105 672
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-98 189	-1 105 672
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 212 000	-725 948
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-701 272	826 667
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 913 272	100 719
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	408 588	549 734
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 162 348	612 613
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 570 936	1 162 347

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

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.