

FORUM BC I s. r. o.

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

k 30. novembru 2016

Obsah

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

Výročná správa

Účtovná závierka a správa nezávislého audítora k 30. novembru 2016

Správa o overení súladu

výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audite a dohľade 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 2016, ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy. K účtovnej závierke sme 17. marca 2017 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 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 30. novembrom 2016 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 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 30. novembra 2016 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť D bod (1) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Spoločnosť vykazuje k 30. novembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 2,4 mil. EUR. Spoločnosť obdržala od jediného spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Táto skutočnosť, ako aj ďalšie záležitosti opísané v časti D bod (1) poznámok účtovnej závierky, indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti.

17. marec 2017

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 2016 a ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy.

17. marec 2017

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

FORUM BC I s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 30.11.2016

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : FORUM BC I s. r. o.
Sídlo : Laurinská 18, 811 01 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 : 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.
Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4
Česká republika

Dňa 15. decembra 2015 jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo, 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 30.11.2016:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Filip Kubricht (od 15. decembra 2015)
Ing. Jaromír Kohout, MBA (od 13. júna 2016)
Tomáš Jandík, CFA, MRICS (od 13. júna 2016)

Konatelia Spoločnosti so zánikom funkcie v priebehu hospodárskeho roka:

Wolfgang Guido Lunardon (do 13. júna 2016)
 Ing. arch. Peter Moravčík (do 15. decembra 2015)
 Mgr. Zdenko Kučera (do 15. decembra 2015)
 Mgr. Marcel Sedlák (do 15. decembra 2015)
 Adrián Rác (do 15. decembra 2015)

Predmet činnosti:

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

Prehľad spoločníkov k 30.11.2016:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2016

Trh s komerčnými nehnuteľnosťami môžeme v roku 2016 považovať za pomerne stabilizovaný. Podobne ako v roku 2015, Bratislava opätovne dosiahla na trhu s kancelárskymi priestormi len mierny rast. Celková výmera kancelárskych priestorov sa stabilizovala na úrovni 1.7 milióna m², z čoho 54,77% z tejto ponuky tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 38,82% kancelárske priestory v štandarde B. Na trhu s kancelárskymi priestormi v súčasnosti prebiehajú štrukturálne zmeny, pri ktorých nájomníci postupne prechádzajú zo starších do modernejších priestorov. V priebehu roka 2016 dopyt po kancelárskych priestoroch mierne narástol v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Miera neobsadenosti medziročne klesla na 6,78% z pôvodných 8,76% v roku 2015. 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 30.11.2016 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 30.11.2015.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.12.2015 - 30. 11. 2016 (12 mesiacov)	1.12.2014 - 30. 11. 2015 (12 mesiacov)
Čistý obrat	3 933 009	2 929 675
Výnosy z hospodárskej činnosti	3 932 848	4 185 852
Tržby za predaj služieb	3 926 505	2 929 675
Tržby z predaja dlhodobého		

majetku	0	1 250 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 343	6 177
Náklady na hospodársku činnosť	2 192 547	2 814 913
Spotreba materiálu	235 476	0
Služby	489 141	195 010
Dane a poplatky	18 798	15 374
Odpisy dlhodobého majetku	1 432 480	1 433 541
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	1 152 778
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 652	18 210
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 740 301	1 370 939
Pridaná hodnota	3 201 888	2 734 665
Výnosy z finančnej činnosti	161	59
<i>Výnosové úroky</i>	<i>161</i>	<i>59</i>
Ostatné výnosové úroky	161	59
Náklady na finančnú činnosť	1 621 525	2 570 340
<i>Nákladové úroky</i>	<i>1 620 526</i>	<i>2 566 661</i>
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	1 007 087	1 895 731
Ostatné nákladové úroky	613 439	670 930
Kurzové straty	179	
Ostatné náklady na finančnú činnosť	820	3 679
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 621 364	-2 570 281
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	118 937	-1 199 342
<i>Daň z príjmov</i>	<i>2 911</i>	<i>2 891</i>
Daň z príjmov splatná	2 911	2 891
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	116 026	-1 202 233

Bilančná suma spoločnosti k 30. novembru 2016 dosiahla 41,9 milióna EUR, čo predstavuje mierny medziročný nárast o približne 460 tisíc EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,4 milióna EUR a dosiahla sumu 40 miliónov EUR. Naopak, obežný majetok spoločnosti sa zvýšil o 1,9 milióna EUR a dosiahol hodnotu 2,2 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	30. 11. 2016	30. 11. 2015
SPOLU MAJETOK	41 874 641	41 417 342
Neobežný majetok	39 630 761	41 063 241
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>39 630 761</i>	<i>41 063 241</i>
Pozemky	1 500 000	1 500 000
Stavby	38 130 181	39 562 079
Samostatné hnutelné veci	580	1 162
Obežný majetok	2 214 763	301 699
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	<i>324 816</i>	<i>70 898</i>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	<i>324 816</i>	<i>70 305</i>
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	36 429
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	324 816	33 876
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0
Iné pohľadávky	0	593
Finančné účty	1 889 947	230 801
Peniaze	0	50
Účty v bankách	1 889 947	230 751
Časové rozlíšenie	29 117	52 402
Náklady budúcich období krátkodobé	1 279	7 102
Príjmy budúcich období krátkodobé	27 838	45 300

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	41 874 641	41 417 342
Vlastné imanie	-2 366 774	-2 482 800
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 300 000	8 300 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-200 000	-200 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-200 000	-200 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-10 587 800	-9 385 567
Neuhradená strata minulých rokov	-10 587 800	-9 385 567
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	116 026	-1 202 233
Závazky	43 808 114	43 561 473
Dlhodobé záväzky	12 288 745	11 201 569
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	12 286 339	11 170 900
Dlhodobé prijaté preddavky	2 406	30 669
Dlhodobé bankové úvery	30 562 500	31 375 000
Krátkodobé záväzky	137 919	83 286
Závazky z obchodného styku	124 927	7 980
Závazky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	124 927	7 980
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	66 465
Daňové záväzky a dotácie	12 992	8 841
Krátkodobé rezervy	6 450	89 118
Zákonné rezervy	0	89 118
Ostatné rezervy	6 450	0
Bežné bankové úvery	812 500	812 500
Časové rozlíšenie	433 301	338 669
Výdavky budúcich období krátkodobé	77 827	97 667
Výnosy budúcich období krátkodobé	355 474	241 002

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 2.4 milióna EUR (k 30. novembru 2015 záporné vlastné imanie vo výške 2.5 milióna EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 1.3 milióna EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 116 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiacie 30. novembra 2015 stratu 1.2 milióna EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2016 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	324 816	124 927
<i>Krátkodobé</i>	<i>324 816</i>	<i>124 927</i>
v lehote splatnosti	229 180	82 297
po lehote splatnosti	95 636	42 630
<i>Dlhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Na všetky pohľadávky z obchodného styku k 30.11.2016 je zriadené záložné právo.

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 30.11.2016 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	12 992
<i>Krátkodobé</i>	<i>0</i>	<i>12 992</i>
v lehote splatnosti	0	12 992
po lehote splatnosti		
<i>Dlhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

5. Bankové úvery

k 30.11.2016 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	31 375 000	0
Bankové úvery dlhodobé	30 562 500	0
Bežné bankové úvery	812 500	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 30.11.2016 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	12 286 339	0
Dlhodobé pôžičky	12 286 339	0
Krátkodobé pôžičky - úroky	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2016	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	89 118	0	89 118	0	0	2017
Ostatné rezervy	0	6 450	0	0	6 450	2017

8. Očakávaný vývoj v roku 2017

Prognózy rastu vývoja HDP na Slovensku predpokladajú prekonanie priemeru Eurozóny v dvoch nasledujúcich rokoch, a to 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 pomalý rast cien, na úrovni 0,4% v roku 2017 predovšetkým ako dôsledok prepadu cien ropy a nenaplnenie predpokladov potravinových komodít, inflácia by mala byť tiež mierne vyššia. Ekonomický rast so sebou prináša aj pozitívnu predpoveď vývoja trhu, kde v roku 2017 očakávame bohatú výstavbu. Taktiež predpokladáme pokračovanie trendu vysokého počtu nových nájmov a presunov v roku 2017. Naša budova je v súčasnosti plne prenájatá. K 31.1.2017 bola ukončená nájomná zmluva s nájomníkom GAST TOM, avšak od 1.2.2017 sú už priestory plne obsadené novým nájomníkom Sodexo. Žiadna z ostatných nájomných zmlúv nekončí v najbližších dvoch rokoch. Viac ako 90% prenájatých 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 30.11.2016 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2017:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykazaný k 30.11.2016 vo výške **116 026 EUR** nasledovne:

- Preúčtovanie zisku na nerozdelený zisk minulých rokov **116 026 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.


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
konateľ


Ing. Jaromír Kohout, MBA
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 30.11.2016
 2. Poznámky účtovnej závierky k 30.11.2016

3. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 30.11.2016

FORUM BC I s. r. o.

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka
k 30. novembru 2016

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka k 30. novembru 2016



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvofákovo 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 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 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 30. novembrom 2016 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 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 30. novembra 2016 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť D bod (1) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Spoločnosť vykazuje k 30. novembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 2,4 mil. EUR. Spoločnosť obdržala od jediného spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Táto skutočnosť, ako aj ďalšie záležitosti opísané v časti D bod (1) poznámok účtovnej závierky, indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti.

17. marec 2017
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

zostavená k 30.11.2016

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2022405275 IČO 36796743 SK NACE 68.20.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 12 2015 do 11 2016 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 12 2014 do 11 2015
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

FORUM BC I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

LAURINSKÁ

Číslo

18

PSČ

Obec

81101 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, oddiel sro,
vložka č. 46658/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

02 / 54641187

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

14.02.2017

Schválená dňa:

13.03.2017

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 6 7 0 3 0 4 5	4 1 8 7 4 6 4 1		
			4 8 2 8 4 0 4		4 1 4 1 7 3 4 2	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 4 4 5 9 1 6 5	3 9 6 3 0 7 6 1		
			4 8 2 8 4 0 4		4 1 0 6 3 2 4 1	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 4 4 5 9 1 6 5	3 9 6 3 0 7 6 1		
			4 8 2 8 4 0 4		4 1 0 6 3 2 4 1	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 5 0 0 0 0 0	1 5 0 0 0 0 0		
					1 5 0 0 0 0 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 2 9 5 6 8 4 1	3 8 1 3 0 1 8 1		
			4 8 2 6 6 6 0		3 9 5 6 2 0 7 9	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 3 2 4	5 8 0		
			1 7 4 4		1 1 6 2	

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 2 1 4 7 6 3	2 2 1 4 7 6 3	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			3 0 1 6 9 9
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 2 4 8 1 6	3 2 4 8 1 6	7 0 8 9 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 2 4 8 1 6	3 2 4 8 1 6	7 0 3 0 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			3 6 4 2 9
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 2 4 8 1 6	3 2 4 8 1 6	3 3 8 7 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			5 9 3
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 8 8 9 9 4 7	1 8 8 9 9 4 7	
					2 3 0 8 0 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
					5 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 8 8 9 9 4 7	1 8 8 9 9 4 7	
					2 3 0 7 5 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 9 1 1 7	2 9 1 1 7	
					5 2 4 0 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 2 7 9	1 2 7 9	
					7 1 0 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 7 8 3 8	2 7 8 3 8	
					4 5 3 0 0

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	4 1 8 7 4 6 4 1	4 1 4 1 7 3 4 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 2 3 6 6 7 7 4	- 2 4 8 2 8 0 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emissné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	8 3 0 0 0 0 0	8 3 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiele (417A, 421A)	89		

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 2 0 0 0 0 0	- 2 0 0 0 0 0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 2 0 0 0 0 0	- 2 0 0 0 0 0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 0 5 8 7 8 0 0	- 9 3 8 5 5 6 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 0 5 8 7 8 0 0	- 9 3 8 5 5 6 7
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 6 0 2 6	- 1 2 0 2 2 3 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 3 8 0 8 1 1 4	4 3 5 6 1 4 7 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 2 2 8 8 7 4 5	1 1 2 0 1 5 6 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	1 2 2 8 6 3 3 9	1 1 1 7 0 9 0 0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	2 4 0 6	3 0 6 6 9
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 0 5 6 2 5 0 0	3 1 3 7 5 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 7 9 1 9	8 3 2 8 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 4 9 2 7	7 9 8 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 2 4 9 2 7	7 9 8 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		6 6 4 6 5
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 2 9 9 2	8 8 4 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	6 4 5 0	8 9 1 1 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		8 9 1 1 8
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	6 4 5 0	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 1 2 5 0 0	8 1 2 5 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	4 3 3 3 0 1	3 3 8 6 6 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	7 7 8 2 7	9 7 6 6 7
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	3 5 5 4 7 4	2 4 1 0 0 2

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 9 3 3 0 0 9	2 9 2 9 6 7 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 9 3 2 8 4 8	4 1 8 5 8 5 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 9 2 6 5 0 5	2 9 2 9 6 7 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		1 2 5 0 0 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 3 4 3	6 1 7 7
**	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 1 9 2 5 4 7	2 8 1 4 9 1 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 3 5 4 7 6	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 8 9 1 4 1	1 9 5 0 1 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 8 7 9 8	1 5 3 7 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 4 3 2 4 8 0	1 4 3 3 5 4 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 4 3 2 4 8 0	1 4 3 3 5 4 1
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		1 1 5 2 7 7 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 6 6 5 2	1 8 2 1 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 7 4 0 3 0 1	1 3 7 0 9 3 9

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 2 0 1 8 8 8	2 7 3 4 6 6 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 6 1	5 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 6 1	5 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 6 1	5 9
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 6 2 1 5 2 5	2 5 7 0 3 4 0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 6 2 0 5 2 6	2 5 6 6 6 6 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 0 0 7 0 8 7	1 8 9 5 7 3 1
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 1 3 4 3 9	6 7 0 9 3 0
O.	Kurzové straty (563)	52	1 7 9	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 2 0	3 6 7 9

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 6 2 1 3 6 4	- 2 5 7 0 2 8 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 8 9 3 7	- 1 1 9 9 3 4 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 9 1 1	2 8 9 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 1 1	2 8 9 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 6 0 2 6	- 1 2 0 2 2 3 3

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

FORUM BC I s. r. o.
Laurinská 18
811 01 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 v Bratislave, oddiel Sro, vložka 46658/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 9. mája 2016.

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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku žiadnej spoločnosti.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016 bol 0 (v predchádzajúcom účtovnom období bol 0).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2015 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 30. novembru 2015 bola uložená do registra účtovných závierok 29. februára 2016.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 7. júla 2016 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia

Ing. Filip Kubrich (od 15. decembra 2015)
Ing. Jaromír Kohout, MBA (od 13. júna 2016)

Wolfgang Guido Lunardon (do 13. júna 2016)
Ing. arch. Peter Moravčík (do 15. decembra 2015)
Mgr. Zdenko Kučera (do 15. decembra 2015)
Mgr. Marcel Sedlák (do 15. decembra 2015)
Adrián Rác (do 15. decembra 2015)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v hospodárskom roku od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v predchádzajúcom hospodárskom roku: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Do 15. decembra 2015 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

Dňa 15. decembra 2015 sa stala jediným spoločníkom Spoločnosti spoločnosť 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., Praha. Štruktúra spoločníkov k 30. novembru 2016 je takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

Zmena spoločníkov je k 30. novembru 2016 v obchodnom registri už zapísaná.

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 2.4 milióna EUR (k 30. novembru 2015 záporné vlastné imanie vo výške 2.5 milióna EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 1.3 milióna EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 116 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiacie 30. novembra 2015 stratu 1.2 milióna EUR).

Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

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, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov je rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 30. novembru 2016 vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, k 31. novembru 2015 ako krátkodobá zákonná rezerva. Spoločnosť v bežnom aj predchádzajúcom účtovnom období mala povinnosť auditu.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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	lineárna	3,33
Samostatný hnuteľný majetok	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok		jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.10. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

8. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

9. 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.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

10. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítavať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) 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 kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

Spoločnosť sa rozhodla v bežnom aj predchádzajúcom účtovnom období neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

V novembri 2016 Národná rada schválila vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a ktorým sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 %. Nová sadzba dane sa prvýkrát použije na zdaňovacie obdobie, ktoré začína 1. januára 2017.

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

12. 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.

13. 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.

14. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

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.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

15. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

16. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov je rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 30. novembru 2016 vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, k 30. novembru 2015 ako krátkodobá zákonná rezerva.

17. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V bežnom účtovnom období od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. 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 2016 je 0 EUR. Spoločnosť nespĺnila 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	záväzky	podkladového nástroja	
	b	c	d	
Deriváty určené na obchodovanie na neverejnom trhu, z toho:	0	0		
úroková opcia	0	0		
	30.11.2016		30.11.2015	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie na neverejnom trhu, z toho:	0	0	0	5 476
úroková opcia	0	0	0	5 476

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30. 11. 2016	30. 11. 2015
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	42 630	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	95 289	83 286
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	12 288 745	11 201 569
Závazky spolu	12 426 664	11 284 855

Závazky nie sú kryté záložným právom.

Spoločnosť má bankový úver vo výške 31.4 milióna EUR. Úver je splácaný kvartálne vo výške 203 tisíc EUR. Úver je splatný 31. decembra 2018. Na krytie úveru je zriadené záložné právo na nehnuteľnosti, bankové účty a poisťné plnenie.

Spoločnosť má taktiež úver do materskej spoločnosti vo výške 12.3 milióna EUR, ktorý je splatný 15. decembra 2045.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

G. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 30. novembri 2016 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva okrem zmeny konateľa. Dňa 13. júna 2016 sa konateľom stal Tomáš Jandík, CFA, MRICS, ktorý nahradil Wolfganga Guida Lunardona.