

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Logistické centrum Trnava s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Logistické centrum Trnava s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 21. novembra 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 29. januára 2004 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č. 30580/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie od 01. decembra 2014 do 30. novembra 2015 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 23. 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding Sarl, 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding Sarl, 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

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. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera Adrián Rác	Mgr. Zdenko Kučera Adrián Rác

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov 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 %		
HB REAVIS GROUP B. V.	6 639	100%	100%	0
Spolu	6 639	100%	100%	0

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu účtovného obdobia končiaceho k 30. novembru 2016 nenastali.

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.

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 1 510 936 EUR (resp. k 30. novembru 2015 kladné imanie vo výške 1 923 601 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 359 944 EUR (resp. krátkodobé záväzky k 30. novembru 2015 prevyšovali obežný majetok o 154 396 EUR). Zároveň k 30. novembru 2016 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 412 665 EUR (resp. k 30. novembru 2015 strata vo výške 748 805 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.

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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.

c) Pohľadávky

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

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

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

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

Spoločnosť tvorila rezervy na účtovníctvo a účtovnú závierku vo výške 170 EUR.

h) Záväzky

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

i) Splatná daň z príjmu

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

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpocť 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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

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

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

m) 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 ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

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 banku 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 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. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

p) Porovnateľné údaje

K 31.12.2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov.

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) 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.

V hospodárskom roku končiacom k 30. novembru 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

8. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2015	4 523 027	0	0	0	0	0	1 008 944	94 163	5 626 134
Prírastky	0	0	0	0	0	0	6 415	0	6 415
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	1 760	1 760
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	4 523 027	0	0	0	0	0	1 015 359	92 403	5 630 789
Oprávky									
Stav k 1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav k 1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2015	4 523 027	0	0	0	0	0	1 008 944	94 163	5 626 134
Stav k 30.11.2016	4 523 027	0	0	0	0	0	1 015 359	92 403	5 630 789

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia neboli aktivované úroky.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2014	4 523 027	0	0	0	0	0	986 139	112 313	5 621 479
Prírastky	0	0	0	0	0	0	4 655	0	4 655
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	18 150	-18 150	0
Stav k 30.11.2015	4 523 027	0	0	0	0	0	1 008 944	94 163	5 626 134
Oprávky									
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
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	4 523 027	0	0	0	0	0	986 139	112 313	5 621 479
Stav k 30.11.2015	4 523 027	0	0	0	0	0	1 008 944	94 163	5 626 134

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	4 523 027	4 523 027
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	4 523 027	4 523 027

Záložné právo

Spoločnosť je záložcom Zmluvy o kontokorentnom úvere medzi záložným veriteľom Tatra banka, a.s. a dlžníkom ALISTON Finance II s.r.o., na základe ktorej môžu byť po splnení dohodnutých podmienok poskytnuté dlžníkovi peňažné prostriedky až do výšky 20 mil. EUR.

Predmetom záložného práva sú nižšie uvedené nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území Zavar, obec ZAVAR, okres Trnava, zapísané na LV č. 1413, a to:

- pozemok – parc. č. 215/3, o výmere 24 363 m², Orná pôda, parcela registra C,
- pozemok – parc. č. 224/7, o výmere 298 209 m², Ostatné plochy, parcela registra C,
- pozemok – parc. č. 224/8, o výmere 298 209 m², Ostatné plochy, parcela registra C.

9. Pohľadávky

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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 110	0	1 110
Daňové pohľadávky a dotácie	1 110	0	1 110
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 110	0	1 110

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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 129	0	1 129
Daňové pohľadávky a dotácie	1 129	0	1 129
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 129	0	1 129

Informácie o práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach záložnom 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	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

10. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

11. 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:	1 154	1 154
Daň z nehnuteľnosti	1 154	1 154
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	653	653
Nájomné pozemok	653	653
Spolu	1 807	1 807

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. 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
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	3 739 546	0	0	3 739 546
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	3 739 546	0	0	3 739 546
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 739 546	0	0	3 739 546
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	6 373	0	6 373
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 331	0	3 331
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	3 042	0	3 042
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	359 268	0	359 268
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	358 308	0	358 308
Daňové záväzky a dotácie	0	0	960	0	960
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	365 641	0	365 641

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	0	3 524 732	0	0	3 524 732
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	3 524 732	0	0	3 524 732
Dlhodobé závazky spolu	0	3 524 732	0	0	3 524 732
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	6 626	0	6 626
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 626	0	6 626
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	150 161	0	150 161
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	148 321	0	148 321
Daňové závazky a dotácie	0	0	1 840	0	1 840
Krátkodobé závazky spolu	0	0	156 787	0	156 787

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Závazky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za účtovné obdobie od 01. decembra 2015 do 30. novembra 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 212	170	3 212	0	170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	3 212	0	3 212	0	0
Valuácie	3 042	0	3 042	0	0
Účtovná závierka	170	0	170	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
Účtová závierka	0	170	0	0	170
Rezervy spolu	3 212	170	3 212	0	170

V súvislosti so zmenou daňovej legislatívy došlo v roku 2015 ku zmene vykazovania niektorých zákonných rezerv do ostatných rezerv.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zruše- nie	Stav k 30.11.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	6 655	3 212	6 655	0	3 212
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	6 655	3 212	6 655	0	3 212
Valuácie	3 042	3 042	3 042	0	3 042
Účtovné závierka	170	170	170	0	170
Iné	3 443	0	3 443	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	6 655	3 212	6 655	0	3 212

4. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

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:						3 739 546	3 524 732
Dlhodobá pôžička od Waterfield Mana- gement B.V.	EUR	10,52	31.12.2018	3 739 546	3 524 732	3 739 546	3 524 732
Krátkodobé pôžičky, z toho:						358 308	148 321
Úroky z krátkodobej pôžičky od Waterfield Management B.V.	EUR	10,52	15.1.2016	0	148 321	0	148 321
Úroky z krátkodobej pôžičky od Waterfield Manage- ment B.V.	EUR	10,52	15.1.2017	358 308	0	358 308	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						22 000	22 000
Finančná výpomoc konateľa				22 000	22 000	22 000	22 000
Spolu						4 119 854	3 695 053

5. 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:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	0	0

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3 920	3 920
Tržby z predaja služieb	3 920	3 920
Čistý obrat celkom	3 920	3 920

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:

	2016	2015
Slovensko - nájomné	3 920	3 920
Spolu	3 920	3 920

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:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	2
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	2
Bankové úroky	0	2

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:	11 541	14 734
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	11 541	14 734
Náklady na IT	2 986	4 122
Účtovníctvo	1 005	3 061
Valuácie	7 300	7 300
Ostatné	250	251
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	389 965	722 914
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	389 965	722 914
Úroky z pôžičiek od prepojenej účtovnej jednotky	389 801	722 750
Bankové poplatky	164	164

5. Dane

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

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-411 705			-747 845		
teoretická daň		-90 575	22%		-164 526	22%
Daňovo neuznané náklady	392 846	86 426		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		-2	0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	-18 859	-4 149	1%	-747 847	-164 526	22%
Splatná daň z príjmov		960	0%		960	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		960	0%		960	0%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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.

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

Po 30. novembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za účtovné obdobie končiacie k 30. novembru 2016, okrem skutočnosti, že Spoločnosť od 01. januára 2017 prechádza na kalendárny rok. Z toho dôvodu bude nasledujúce účtovné obdobie od 01. decembra do 31. decembra kratšie ako 12 mesiacov.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
Nákup služieb	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv HB REAVIS GROUP B. V.	835	2 284
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	1 760	18 150
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 406	4 542
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	214 814	878 083
Prijaté pôžičky - splatenie	Waterfield Management B.V.	0	5 700 148
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	389 801	722 750
Prijaté pôžičky - úroky - splatenie	Waterfield Management B.V.	0	499 852
		Stav	Stav
	Spriaznená osoba	k 30.11. 2016	k 30.11. 2015
Nevyfakturované dodávky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv HB REAVIS GROUP B. V.	0	2 284
	Ostatné spriaznené strany		
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	3 739 546	3 524 732
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	358 308	148 321
Nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 886	6 170
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	170	170
Krátkodobé finančné výpomoci	konateľ	22 000	22 000

1. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

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:

Položka vlastného imania	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k 1.12. 2015				k 30.11. 2016
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	6 200 000	0	0	0	6 200 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 534 897	0	0	-748 805	-4 283 702
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-748 805	-412 665	0	748 805	-412 665
Vlastné imanie spolu	1 923 601	-412 665	0	0	1 510 936

Položka vlastného imania	Stav k 1.12. 2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11. 2015
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	6 200 000	0	0	6 200 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 707 390	0	0	-827 507	-3 534 897
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-827 507	-748 805	0	827 507	-748 805
Vlastné imanie spolu	-3 527 594	5 451 195	0	0	1 923 601

Hodnota splateného základného imania predstavuje 6 639 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie končiace k 30. novembru 2015

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. decembra 2014 do 30. novembra 2015 vo výške 748 804,64 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- celá výška straty bola prevedená na účet neuhradenej straty minulých období.

3. Vysporiadanie straty za účtovné obdobie končiace k 30. novembru 2016

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za účtovné obdobie od 01. decembra 2015 do 30. novembra 2016 vo výške 412 664,83 EUR:

- celú výšku straty previesť na účet neuhradenej straty minulých období.