

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Pressburg Urban Projects a. s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Pressburg Urban Projects a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. júna 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 3. júla 2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 4517/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Prenájom a prevádzkovanie dočasného parkoviska.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Jediný akcionár schválil dňa 23. mája 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie od 01. decembra 2014 do 30. novembra 2015.

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 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: <i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0 0	0 0

Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Predstavenstvo - predseda	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera
Predstavenstvo - podpredseda	Mgr. Marcel Sedlák	Mgr. Marcel Sedlák
Predstavenstvo - člen	Ing. arch. Peter Moravčík	Ing. arch. Peter Moravčík
Dozorná rada	Mgr. Vladimír Báleš	Mgr. Vladimír Báleš
Dozorná rada	Mgr. Peter Malovec	Mgr. Peter Malovec
Dozorná rada	Adrián Rác	Adrián Rác

Predseda, podpredseda a členovia dozornej rady Spoločnosti boli znovu vymenovaní do funkcie dňa 07. decembra 2016.

Akcionári Spoločnosti

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

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.	33 200	100%	100%	0
Spolu	33 200	100%	100%	0

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu účtovného obdobia od 01. decembra 2015 do 30. novembra 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 záporné vlastné imanie vo výške – 6 593 590 (k 30. novembru 2015 záporné imanie vo výške – 5 560 243 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 1 058 189 EUR (resp. krátkodobé záväzky k 30. novembru 2015 prevyšovali obežný majetok o 816 686 EUR). Zároveň k 30. novembru 2016 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 033 347 EUR (resp. k 30. novembru 2015 stratu vo výške 779 933 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.).

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

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 obstarávacia 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 majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Dočasné stavby sa odpisujú počas určenej doby trvania dočasnej stavby (5 rokov).

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dočasné stavby	5	rovnomerná	20
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR		jednorázová	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.

c) 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.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovnú závierku.

h) 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.

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 odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

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

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani, pretože nemá povinnosť auditu.

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Cudzía 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.

m) Vykazovanie výnosov

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä výnosy z prenájmu parkoviska.

n) Porovnateľné údaje

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.

o) 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 účtovnom období končiacom k 30. novembru 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. 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	989 208	273 702	0	0	0	0	1 858 853	1 992	3 123 755
Prírastky	0	0	0	0	0	0	3 040	0	3 040
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	989 208	273 702	0	0	0	0	1 861 893	1 992	3 126 795
Oprávky									
Stav k 1.12.2015	0	63 864	0	0	0	0	0	0	63 864
Prírastky	0	54 741	0	0	0	0	0	0	54 741
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	118 605	0	0	0	0	0	0	118 605
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	989 208	209 838	0	0	0	0	1 858 853	1 992	3 059 891
Stav k 30.11.2016	989 208	155 097	0	0	0	0	1 861 893	1 992	3 008 190

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	989 208	273 702	0	0	0	0	131 827	1 992	1 396 729
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 727 026	0	1 727 026
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	989 208	273 702	0	0	0	0	1 858 853	1 992	3 123 755
Oprávky									
Stav k 1.12.2014	0	9 123	0	0	0	0	0	0	9 123
Prírastky	0	54 741	0	0	0	0	0	0	54 741
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	63 864	0	0	0	0	0	0	63 864
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	989 208	264 579	0	0	0	0	131 827	1 992	1 387 606
Stav k 30.11.2015	989 208	209 838	0	0	0	0	1 858 853	1 992	3 059 891

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	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. 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:	7 074	0	7 074
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	7 074	0	7 074
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 504	0	1 504
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	1 504	0	1 504
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 578	0	8 578

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:	7 067	0	7 067
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	7 067	0	7 067
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	7 067	0	7 067

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	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. 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:	276	272
Daň z nehnuteľností	276	272
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 169	0
Údržba zelene - dobropis	2 169	0
Spolu	2 445	272

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
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:	0	8 537 941	0	0	8 537 941
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	8 537 941	0	0	8 537 941
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	8 537 941	0	0	8 537 941

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	8 044	4 255	12 299
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 587	4 255	7 842
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	4 457	0	4 457
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 060 996	0	1 060 996
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 060 036	0	1 060 036
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	960	0	960
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 069 040	4 255	1 073 295

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky 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:	7 792 414	0	0	0	7 792 414
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	7 792 414	0	0	0	7 792 414
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	7 792 414	0	0	0	7 792 414

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	6 170	120	6 290
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 886	120	4 006
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 284	0	2 284
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	824 261	0	824 261
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	821 700	0	821 700
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 561	0	2 561
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	830 431	120	830 551

3. Rezervy

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

Názov položky	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	1.12.2015				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:	3 391	170	3 391	0	170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	3 391	0	3 391	0	0
Účtovná závierka	170	0	170	0	0
Valuácie	2 917	0	2 917	0	0
Poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	304	0	304	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
Účtovná závierka	0	170	0	0	170
Rezervy spolu	3 391	170	3 391	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				Stav k 30.11.2015
	k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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:	9 863	3 391	9 863	0	3 391
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	9 863	3 391	9 863	0	3 391
Účtovná závierka	170	170	170	0	170
Valuácie	6 250	2 917	6 250	0	2 917
Poradenské služby v oblasti daní a účtovníctva	3 443	0	3 443	0	0
Vedenie zoznamu akcionárov	0	304	0	0	304
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	9 863	3 391	9 863	0	3 391

4. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek od spriaznených strán 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:						8 537 941	7 792 414
Pôžička od Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	31.12.2018	8 537 941	7 792 414	8 537 941	7 792 414
Krátkodobé pôžičky, z toho:						1 060 036	821 700
Úrok z pôžičky Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	15.1.2017	893 003	0	893 003	0
Úrok z pôžičky Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	15.1.2016	0	669 881	0	669 881
Cash pooling - HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			167 033	151 819	167 033	151 819
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						9 597 977	8 614 114

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:	67	63
Úrok cash pooling	67	63
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 858	7 852
Základné nájomné - non GLA 12/2015	0	1 963
Základné nájomné - non GLA 01-03/2016	0	5 889
Základné nájomné - non GLA 01-03/2017	1 963	0
Základné nájomné - non GLA 12/2016	5 895	0
Spolu	7 925	7 915

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:	23 556	19 632
Tržby z predaja služieb	23 556	19 632
Čistý obrat celkom	23 556	19 632

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 - Slovensko	2016	2015
Nájomné	23 556	19 632
Spolu	23 556	19 632

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:	603	27
Odhad nevyúčtovanej poistnej udalosti	503	0
Ostatné	100	27
Finančné výnosy, z toho:	0	4
<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	4
Úroky z poskytnutých pôžičiek	0	4

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:	27 542	14 072
<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>	27 542	14 072
Opravy a udržiavanie	1 210	0
Náklady na poistnú udalosť	503	0
Nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	835	2 891
Náklady na IT	2 986	4 122
Montáž meračov osvetlenia	462	0
Odpлата za vecné bremeno, prevod kanalizácie	450	0
Účtovníctvo a ÚZ	170	170
Valuácie	5 950	5 117
Upratovanie, zimná pohotovosť	3 166	0
Developerské služby	0	90
Údržba zelene	9 737	0
Náklady na parking - správa	1 233	1 100
Poštovné	3	0
Technické zabezpečenie	255	0
Ostatné	332	332
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	969 769	726 516
<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>	969 769	726 516
Nákladové úroky	969 447	726 194
Bankové poplatky	322	322

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:	-1 032 387			-778 973		
teoretická daň		-227 125	22%		-171 374	22%
Daňovo neuznané náklady	1 003 677	220 809		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		-28	-6	
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	-28 710	-6 316	1%	-779 001	-171 380	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

Je zriadené vecné bremeno na pozemok p.č. 15312/1 spočívajúce:

- v práve zabezpečiť uloženie vsakovacieho systému na dažďovú vodu a odlučovača ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky,
- v práve vstupu, prechodu a prejazdu za účelom opráv, úprav, údržby, rekonštrukcie a revízií vsakovacieho systému na dažďovú vodu a odlučovača ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky,
- v práve užívať, používať a prevádzkovať vsakovací systém na dažďovú vodu a odlučovač ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky, v rozsahu podľa GP č.92/2015 (over.č. 2606/15) v prospech vlastníka pozemkov p.č. 15311/19, 15311/21, 15311/22 a stavieb s.č. 17978 na pozemkoch p.č.15311/21, 15311/22 podľa V-33612/15 zo dňa 15.12.2015.

Zároveň má spoločnosť právo z vecného bremena spočívajúce v:

- práve zabezpečiť uloženie optického kábla - slaboprúdu a uloženie a napojenie plynovodu na pozemku registra C KN parc.č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15,
- práve vstupu, prechodu a prejazdu cez na pozemok registra C KN parc.č. 15311/19 za účelom opráv, úprav, údržby, rekonštrukcie a revízií optického kábla - slaboprúdu a plynovodu zriadeného na pozemku registra C KN parc.č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15,
- práve užívať, používať a prevádzkovať optický kábel - slaboprúd a plynovod uložených na pozemku registra C KN parc.č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15, v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15312/1, podľa V-33613/15 zo dňa 17.12.2015.

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 2016 do 31. decembra 2016 kratšie ako 12 mesiacov.

Predseda, podpredseda a členovia dozornej rady Spoločnosti boli znovu vymenovaní do funkcie dňa 07. decembra 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		
Nákup služieb	HB REAVIS GROUP B.V.	835	2 981
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	3 040	227 026
Nákup majetku	FORUM BC I s.r.o.	0	1 250 000
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 406	4 542
Nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	10 970	1 100
Nákup služieb	FORUM BC I s.r.o.	450	0
Nákup služieb	FORUM BC II s.r.o.	0	10
Úroky z pôžičky	Waterfield Management B.V.	968 649	725 880
Úroky z pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	797	314
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	745 528	1 500 000
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	15 214	151 819
Poskytnutá pôžička - splatenie	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	32 998
Kreditné úroky z pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	4
Výnos z vecného bremena	FORUM BC I s.r.o.	100	0
		Stav	Stav
	Spriaznená osoba	k	k
		30.11.2016	30.11.2015
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		
	HB REAVIS GROUP B.V.	0	2 283
	Ostatné spriaznené strany		
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	1 461	0
Závazky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	3 505	120
Nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a. s.	2 876	3 887
Výdavky budúcich období	HB REAVIS Slovakia a. s.	67	63
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	8 537 941	7 792 414
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	167 033	151 819
Úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V.	893 003	669 881
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	170	170
Prijmy budúcich období	Apollo Property Management, s.r.o.	1 665	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu alebo iného orgánu

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

3. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav			Presuny	Stav	
	1.12.2015	Prírastky	Úbytky		30.11.2016	
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200	
Zmena základného imania	0	0	0	0	0	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0	
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320	
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0	
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 účastí	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0	
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0	
Neuhradená strata minulých rokov	-4 816 830	0	0	-779 933	-5 596 763	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-779 933	-1 033 347	0	779 933	-1 033 347	
Vlastné imanie spolu	-5 560 243	-1 033 347	0	0	-6 593 590	

Položka vlastného imania	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k				k
	1.12.2014				30.11.2015
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
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 účasťí	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	-4 319 245	0	0	-497 585	-4 816 830
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-497 585	-779 933	0	497 585	-779 933
Vlastné imanie spolu	-4 780 310	-779 933	0	0	-5 560 243

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 kmeňových akcií v menovitej hodnote 332 EUR za ks.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 33 200 EUR.

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

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. decembra 2015 do 30. novembra 2015 vo výške 779 933,40 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

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

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu vo výške 1 033 347,12 EUR za účtovné obdobie od 01. decembra 2015 do 30. novembra 2016 nasledovne:

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