

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

UNI-CC a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť UNI-CC a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 10. júna 2011 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. júna 2011 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I.v Bratislave, oddiel Sa, vložka č.6217/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23. mája 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

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

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Miloš Masarik do 18.08.16	Mgr. Zdenko Kučera od 29.08.15 Peter Grančič od 28.05.15 Pavel Trenka od 29.08.15 Miloš Masarik od 29.08.15
Dozorná rada:	JUDr. Ladislav Haladej Mgr. Vladimír Bálež JUDr. Igor Nagy	JUDr. Ladislav Haladej od 29.08.15 Mgr. Vladimír Bálež od 29.08.15 JUDr. Igor Nagy od 29.08.15

Akcionári Spoločnosti

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

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HBR CE REIF LUX1 S.a.r.l.	5 000	20%	0%	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	20 000	80%	0%	0
Spolu	25 000	100%	0%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 422.601 EUR (k 30. novembru 2015 záporné imanie vo výške 320.057 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 78.020 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 102.544 EUR (k 30. novembru 2015 strata vo výške 147.315 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.

Finančný rok končiaci k 30. novembru 2016 nepodlieha povinnosti auditu.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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 nasledujúceho po uvedení majetku 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.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	7	Rovnomerná	14,28

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerná	3,33
Samostatný hmotný majetok	12	Rovnomerná	8,33
Stroje, prístroje a zariadenia			

Dopravné prostriedky
Hmotný majetok, ktorého obstarávacía
cena neprevyší 1 700 EUR

Do 2

Jednorazovo

50-100

c) Cenné papiere a podiely

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

d) Zásoby

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

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

e) Pohľadávky

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na valuácie a na príspevok prenajímateľa.

j) 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.

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- 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 odpisov 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.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou 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 sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z nájomného.

p) 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.

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.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETL'UJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Oprávky								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	353 618	0	0	0	353 618
Prírastky	0	0	0	71 922	0	0	0	71 922
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	425 540	0	0	0	425 540
Opravné položky								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2015	0	0	0	149 837	0	0	0	149 837
Stav k 30.11.2016	0	0	0	77 915	0	0	0	77 915

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenenie práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Oprávky								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	281 695	0	0	0	281 695
Prírastky	0	0	0	71 923	0	0	0	71 923
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	353 618	0	0	0	353 618
Opravné položky								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2014	0	0	0	221 760	0	0	0	221 760
Stav k 30.11.2015	0	0	0	149 837	0	0	0	149 837

2. 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	576 379	5 486 490	40 657	0	0	0	0	0	6 103 526
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	576 379	5 486 490	40 657	0	0	0	0	0	6 103 526
Oprávky									
Stav k 1.12.2015	0	797 628	7 797	0	0	0	0	0	805 425
Prírastky	0	180 896	3 388	0	0	0	0	0	184 284
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	978 524	11 185	0	0	0	0	0	989 709
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	576 379	4 688 862	32 860	0	0	0	0	0	5 298 101
Stav k 30.11.2016	576 379	4 507 966	29 472	0	0	0	0	0	5 113 817

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťelné veci		Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
			hnuťelných vecí	a súbory hnuťelných vecí						
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.12.2014	576 379	5 486 490	40 657		0	0	0	0	0	6 103 526
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	576 379	5 486 490	40 657		0	0	0	0	0	6 103 526
Oprávky										
Stav k 1.12.2014	0	616 731	4 409		0	0	0	0	0	621 140
Prírastky	0	180 897	3 388		0	0	0	0	0	184 285
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	797 628	7 797		0	0	0	0	0	805 425
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	576 379	4 869 759	36 248		0	0	0	0	0	5 482 386
Stav k 30.11.2015	576 379	4 688 862	32 860		0	0	0	0	0	5 298 101

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

Dlhodobý hmotný majetok			Hodnota k	Hodnota k
			30.11.2016	30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo			5 113 817	5 298 101
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať			0	0

Banka (Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155) poskytujúca úver má za účelom zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia svojich pohľadávok zriadené záložné právo k pozemkom (p.č. 15307/6 o výmere 524 m², p.č. 15307/25 o výmere 973 m², p.č. 15307/29 o výmere 900m², p.č. 15307/16 o výmere 661 m² (spoluvlastnícky podiel 1/2), p.č. 15307/15 o výmere 440 m²), k budove Bajkalská 29/A súp.č. 16025 na parcele 15307/29 a k SO 02 – Administratívne centrum na parcele 15307/25, katastrálne územie Ružinov.

3. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	360	0	360
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	360	0	360
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	54	0	54
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	54	0	54
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	414	0	414

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:	360	0	360
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	360	0	360
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	365	0	365
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	365	0	365
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	725	0	725

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	414	725
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Finančné účty

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Na všetky bankové účty vo VÚB banke je zriadené záložné právo – podľa úverovej zmluvy.

5. 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:	3 727	3 733
poistenie majetku	2 402	2 407
poistenie zodpovednosti	171	172
daň z nehnuteľnosti	1 154	1 154
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	3 727	3 733

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5.

3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
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:	2 374 922	0	0	0	2 374 922
Čistá hodnota zákazky	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	1 869 846	0	0	0	1 869 846

Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	505 076	0	0	0	505 076
Dlhodobé záväzky spolu	2 374 922	0	0	0	2 374 922

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:

	0	0	40 571	4 634	45 205
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	40 571	1 719	42 290
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	2 915	2 915
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	40 832	0	40 832
Čistá hodnota zákazky	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	37 952	0	37 952
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 880	0	2 880
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	81 403	4 634	86 037

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
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:	2 471 425	0	0	0	2 471 425
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0

Závazky v rámci podielovej účasti okrem
záväzkov voči prepojeným účtovným
jednotkám

1 951 823	0	0	0	1 951 823
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	519 602	0	0	519 602
Dlhodobé záväzky spolu	2 471 425	0	0	2 471 425

**Krátkodobé záväzky z obchodného
styku, z toho:**

0	0	4 325	2 520	6 845
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	4 325	2 520	6 845
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	53 551	0	53 551
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	49 791	49 791
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	3 760	0	3 760
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	57 876	2 520	60 396

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 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:	73 543	50 965	73 543	0	50 965
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	73 543	0	73 543	0	0
štatutárny audit	915	0	915	0	0
valuácie	2 910		2 910		0
účtovná závierka	700		700		0
príspevok prenajímateľa	69 018	0	69 018	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	50 965	0	0	50 965

valuácie	0	2 910	0	0	2 910
príspevok prenajímateľa	0	48 055	0	0	48 055
Rezervy spolu	73 543	50 965	73 543	0	50 965

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	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:	3 475	73 543	3 475	0	73 543
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	3 475	73 543	3 475	0	73 543
štátutárny audit	1 000	915	1 000	0	915
valuácie	1 775	2 910	1 775		2 910
účtovná závierka	700	700	700		700
príspevok prenajímateľa	0	69 018	0	0	69 018
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	3 475	73 543	3 475	0	73 543

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Men a	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti i	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						0	2 986 788
investičný úver VÚB, a.s.	EUR	EURIBOR +marža	30.6.2017	0	2 986 788	0	2 986 788
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						2 985 793	210 717
investičný úver VÚB, a.s.	EUR	EURIBOR +marža	30.6.2017	2 985 793	210 717	2 985 793	210 717
Spolu						2 985 793	3 197 505

Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo k nehnuteľnosti, pohľadávkam, taktiež je záložné právo v prospech banky k akciám Spoločnosti.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Men a	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:						1 869 846	1 951 823
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	EUR	11,16	31.12.2021	1 869 846	1 951 823	1 869 846	1 951 823
Spolu						1 869 846	1 951 823

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

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	10 264	11 241
úroky z úveru	10 264	11 236
dobropis vystavený po období	0	5
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	63 073	71 385
nájomné prijaté dopredu	63 073	71 385
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	55 023	53 661
nájomné fakturované dopredu	55 023	53 661
Spolu	128 360	136 287

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:	565 311	547 455
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	565 311	547 455
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	2 283
Čistý obrat celkom	565 311	549 738

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	nájomné		parkovné		Spolu	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Slovensko	553 384	537 266	11 927	10 189	565 311	547 455
Spolu	553 384	537 266	11 927	10 189	565 311	547 455

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	2 256
poistné plnenia	0	2 256
Finančné výnosy, z toho:	20	27
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	20	27
úroky	20	27

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:	89 717	98 600
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	-915	915
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-915	915
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	90 632	97 685
príspevok prenajímateľa	72 474	74 451
poštovné	1	3
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	181	761
odmena za správu	5 559	5 397
ostatné	12 417	14 818
poistné udalostí	0	2 255
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	20 923	22 902
koeficient DPH	15 174	16 404
poistenie nehnuteľnosti	4 749	4 943
spoluúčasť na poistných udalostiach	0	663
manká a škody	0	887
ostatné pokuty, penále	0	5
ostatné	1 000	0
Finančné náklady, z toho:	296 655	311 458
Kurzové straty, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	296 655	311 458
úroky z úveru	86 478	93 027
úroky z pôžičiek	209 184	217 695
bankové poplatky	993	736

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 30.11.2016
Dlhodobý majetok	-2 540 255	0	77 091	-2 463 164
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	0	0	50 965	50 965
Daňové straty	178 427	0	-62 029	116 398
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	0	0	0	0
Celkom	0	0	66 027	-2 295 801
Sadzba dane z príjmov (v %)	22%	22%	22%	22%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0	14 526	-505 076
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	519 602		-14 526	505 076

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	34 847
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

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

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-114 186			-154 810		
teoretická daň		-25 121	22%		-34 058	22%
Daňovo neuznané náklady	200 979	44 215		46 104	10 143	
Výnosy nepodliehajúce dani	-20	-4		-27	-6	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-62 030	-13 647		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		5 443 -	22%		-23 921	22%
Splatná daň z príjmov		2 884 -	22%		2 885 -	22%
Odložená daň z príjmov		-14 526	22%		-10 380	22%
Celková daň z príjmov		-11 642	22%		-7 495	22%

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

Spoločnosť zmenila od 01.01.2017 účtovné obdobie z hospodárskeho roka na kalendárny rok

VI. TRANSAKIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S. á r.l.	209 184	217 695
Ostatné spriaznené strany			
nákup zásob	Apollo Property Management, s.r.o.	968	3 807
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	78 032	79 848
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	4 360	5 247

	Spriaznená osoba	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
úroky z pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S. á r.l.	37 952	49 791
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S. á r.l.	1 869 846	1 951 823
Ostatné spriaznené strany			
záväzky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	1 719	0
rezervy	Apollo Property Management, s.r.o.	48 055	59 867
nevyfakturované dodávky	Apollo Property Management, s.r.o.	36 612	9 151
nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 959	4 325
rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	700

VII. 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.

VIII. 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 k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.12.2015				30.11.2016
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Neuhradená strata minulých rokov	-452 742	0	0	-147 315	-600 057
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-147 315	-102 544	0	147 315	-102 544
Vlastné imanie spolu	-320 057	-102 544	0	0	-422 601

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.12.2014				30.11.2015
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Neuhradená strata minulých rokov	-355 299	0	0	-97 443	-452 742
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-97 443	-147 315	0	97 443	-147 315
Vlastné imanie spolu	-192 742	-127 315	0	0	-320 057

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 5.000 EUR a 20.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za predchádzajúce účtovné obdobie od 01.12.2014 do 30.11.2015 vo výške 147.314,60 EUR bola vysporiadaná nasledovne: prevod na účet 429 – neuhradená strata minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie od 01.12.2015 do 30.11.2016 vo výške 102.542,42 EUR.

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2016	2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-114 186	-154 812
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	256 207	256 207
Odpis zásob	0	887
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-22 578	70 068
Úrokové náklady (netto)	295 642	310 696
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	415 085	483 046
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	317	84 610
Úbytok (prírastok) zásob	0	-887
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	30 433	-63 357
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	445 835	503 412

Názov položky	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	445 835	503 412
Zaplatené úroky	-295 662	-310 723
Prijaté úroky	20	27
Zaplatená daň z príjmov	-3 764	-5
Vyplatené dividendy	0	-1
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	146 429	192 710

Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1	1
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1	1

Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	20 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-211 712	-205 509
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-93 816	17 695
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-305 528	-167 814

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-159 100	24 897
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	166 703	141 805
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	7 603	166 703

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.