

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obchodné meno a sídlo</b> | <b>POLUS Tower 2</b><br><b>Vajnorská 100/B</b><br><b>831 04 Bratislava</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hospodárska činnosť</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)</li><li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti</li><li>- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností</li><li>- reklamná a propagačná činnosť</li><li>- prevádzkovanie odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich pre umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti</li><li>- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom</li><li>- dodávka elektriny</li><li>- distribúcia elektriny</li><li>- prieskum trhu</li></ul> |

**2. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti POLUS Tower 2 a.s.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. mája 2016 do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov. Spoločnosť v roku 2016 zmenila účtovné obdobie. Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosti je od 01.05.2015 do 30.04.2016.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

**3. Schválenie účtovnej závierky za obdobie 1. mája 2015 do 30. apríla 2016**

Účtovnú závierku spoločnosti POLUS Tower 2 a.s. za obdobie 1. mája 2015 do 30. apríla 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 12.1.2017.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016**

**4. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť POLUS Tower 2 a.s. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IMMOFINANZ AG. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Viedeň, Rakúsko. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Štatutárny orgán spoločnosti tvorí predstavenstvo:

Peter Očován - predseda, Donnerova 3, Bratislava 841 01, vznik funkcie 14.3.2017

Adrian Bódis - člen, Podunajská 12484/29, Bratislava 821 06, vznik funkcie 21.07.2016

Konať menom spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva, pričom spoločnosť zaväzuje spoločným prejavom vôle najmenej dvaja členovia predstavenstva. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti podpisujúci pripoja svoj vlastnoručný podpis.

**III. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV**

| Spoločník, akcionár                | Výška podielu na základnom imaní |         | Podiel na hlasovacích právach<br>v % | Iný podiel na ostatných<br>položkách VI ako na ZI v % |
|------------------------------------|----------------------------------|---------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                    | absolútne                        | v %     |                                      |                                                       |
| a                                  | b                                | c       | d                                    | e                                                     |
| IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH | 2 496 644,00                     | 100,00% | 100,00%                              |                                                       |
|                                    |                                  | 0,00%   |                                      |                                                       |
|                                    |                                  | 0,00%   |                                      |                                                       |
|                                    |                                  | 0,00%   |                                      |                                                       |
| <b>Spolu</b>                       | 2 496 644,00                     | 100,00% | 100,00%                              | 0,00%                                                 |

Počas účtovného obdobia nedošlo k zmenám v štruktúre akcionárov/spoločníkov.

**IV. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za obdobie od 1.5.2016 do 31.12.2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Spoločnosť aktívne hľadá nových nájomcov na prenájom do rekonštruovaných priestorov. Rekonštrukcia priestorov bola ukončená v novembri 2015.
- Spoločnosť ku dňu uzávierky k 31.12.2016 eviduje negatívne vlastné imanie vo výške 16 184 565 EUR ( v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období bolo negatívne vlastné imanie vo výške 12 193 760 EUR). Spoločnosť očakáva pretrvávajúcu podporu zo strany materskej spoločnosti, aby bola schopná plniť všetky splatné záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť vo finančnom roku 2017 a dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.  
Spoločníci spoločnosť plánujú v priebehu roka 2017 zánik spoločnosti bez likvidácie, zlúčením so spoločnosťou Polus a.s..
- Účtovníctvo sa vedie 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.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavené k 31. decembru 2016**

5. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
6. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy..
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- c) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- d) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016**

j) Deriváty – sú ocenené v reálnej hodnote (tzv. fair value).

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414.

k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

# **10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

| Druh dlhodobého hmotného majetku | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Sadzba ročného odpisu v % |
|----------------------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Stavby                           | 30                                     | lineárna           | 3,33                      |
| Stroje, prístroje a zariadenia   | 4                                      | lineárna           | 25                        |
| Inventár                         | 6                                      | lineárna           | 16,67                     |
| Klimatizácia                     | 12                                     | lineárna           | 8,33                      |

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

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.

Spoločnosť stanovuje hodnotu dlhodobého hmotného majetku na základe znaleckého posudku spracovanými nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu.

V prípade že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neučtuje.

Znalecký posudok je stanovený výnosovou metódou. Príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľnosti vyžaduje určitý stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016**

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.
- c) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

**V. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

**1. Dlhodobý majetok**

Spoločnosť eviduje k 31. 12. 2016 stav dlhodobého hmotného majetku vo výške 22 100 000,00 EUR.

Spoločnosť k 31.12.2016 vykázala opravnú položku vo výške 22 431 500,88 EUR (30.4.2016: 20 391 640,50 EUR) k dlhodobému hmotnému majetku, nakoľko reálna hodnota podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná hodnota. Zvýšenie opravnej položky vo výške 2 039 860,38 EUR (30.4.2016: zníženie 4 479 906,98 EUR) je vykazané v prírastkoch a úbytkoch opravných položiek k stavbám.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislým externým znalcom bola k 31. decembru 2016 stanovená na 22 100 000,00 EUR.

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov trhovej hodnoty prenájmu priestorov (EMRV), predajnej ceny, diskontnej miery, investícií, obsadenosti priestorov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na aktuálne ocenenie nehnuteľností s prihliadnutím na všetky relevantné a dostupné informácie k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykazaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

Spoločnosť má vo svojej evidencii hmotný majetok, ku ktorému je zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. v súlade s ustanoveniami úverovej zmluvy zo dňa 25. apríla 2004.

**2. Záväzky**

**2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

| <b>Položka</b>                                                 | <b>31. 12. 2016</b>  | <b>30. 04. 2016</b>  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky:</b>                                       |                      |                      |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 20 038 218,00        | 15 747 294,00        |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov          | -                    | -                    |
| <b>Spolu dlhodobé záväzky</b>                                  | <b>20 038 218,00</b> | <b>15 747 294,00</b> |

Spoločnosť má bankový úver k 31. decembru 2016 vo výške 18 780 322,00 EUR zabezpečený záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (pozemok, budova, pohľadávky, akcie).

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2016**

| Názov položky                   | Mena | Úrok p.a. v %      | Dátum splatnosti | Suma istiny v prísl. mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v prísl. mene za bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------|------|--------------------|------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| a                               | b    | c                  | d                | e                                                  | f                                                                      |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |
| Slovenská sporiteľňa            | EUR  | 3M<br>EURIBOR+1,3% | 31.12.2017       |                                                    | 17 651 933,00                                                          |
|                                 |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |
|                                 |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |
| Slovenská sporiteľňa            | EUR  | 3M<br>EURIBOR+1,3% | 31.12.2017       | 18 780 322,00                                      | 2 220 980,00                                                           |
|                                 |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |
|                                 |      |                    |                  |                                                    |                                                                        |

Spoločnosť aktuálne rokuje s bankami o podmienkach nového financovania po splatnosti aktuálneho úveru.

### 3. Deriváty

Spoločnosť používa finančné deriváty pri svojej bežnej činnosti.

Spoločnosť využíva zabezpečovací derivát na zníženie rizík vyplývajúcich z pohybu úrokovej miery v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom a na optimalizáciu likvidných prostriedkov spoločnosti. Ide o dlhodobý derivát so splatnosťou k 31.12.2017

Deriváty zahŕňajú:

| Položka                                  | 31.12. 2016 |            | Zabezpečovaná položka |
|------------------------------------------|-------------|------------|-----------------------|
|                                          | pohľadávky  | záväzky    |                       |
| Deriváty určené na obchodovanie, z toho: | -           | -          |                       |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho:         |             |            |                       |
| Derivát SLSP na pohyb úrokovej miery     | -           | 376 994,02 |                       |
|                                          | -           | -          |                       |

| Položka                                  | 30. 04. 2016 |            | Zabezpečovaná položka |
|------------------------------------------|--------------|------------|-----------------------|
|                                          | pohľadávky   | záväzky    |                       |
| Deriváty určené na obchodovanie, z toho: | -            | -          |                       |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho:         |              |            |                       |
| Derivát SLSP na pohyb úrokovej miery     | -            | 642 339,86 |                       |
|                                          | -            | -          |                       |

| Položka                                  | 31. 12. 2016                             |                | 30. 04. 2016                             |                |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|
|                                          | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na |                | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na |                |
|                                          | Výsledok hospodárenia                    | Vlastné imanie | Výsledok hospodárenia                    | Vlastné imanie |
| Deriváty určené na obchodovanie, z toho: | -                                        | -              | -                                        | -              |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho:         |                                          |                |                                          |                |
| Derivát SLSP na pohyb úrokovej miery     | -                                        | -265 345,84    | -                                        | -274 191,85    |
|                                          | -                                        | -              | -                                        | -              |

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016**

**VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Účtovná závierka spoločnosti POLUS Tower 2 a.s. za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená dňa 12.01.2017. Spoločnosť preúčtovala hospodárky výsledok predchádzajúceho obdobia (stratu 384 080,22 EUR) na neuhradenú stratu minulých rokov k 31.12.2016.

Spoločníci plánujú v priebehu roka 2017 zánik spoločnosti bez likvidácie, zlúčením so spoločnosťou Polus a.s., Vajnorská 100, 831 04 Bratislava.