

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

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

CPI Finance Slovakia II, a.s.
Dúbravská cesta 14
841 04 Bratislava – Karlova Ves

Spoločnosť CPI Finance Slovakia II, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 16. augusta 2016 a do obchodného registra bola zapísaná 31. augusta 2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka 6440/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť bola založená v roku 2016 a riadna účtovná závierka sa zostavuje prvýkrát za obdobie končiacie sa 31. decembra 2016.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 31. augusta 2016 do 31. decembra 2016.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CPI PROPERTY GROUP S.A., sídlo Luxembourg, 40 Rue de la Vallée. Spoločnosť CPI PROPERTY GROUP S.A. zostavuje svoju konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti. Adresa registrového súdu, ktorý vedie obchodný register, kde sú uložené konsolidované účtovné závierky, R.C.S. Luxembourg, 13 rue Erasme, L-1468 Luxemburg.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť bola založená v roku 2016 a riadna účtovná závierka sa zostavuje prvýkrát za obdobie končiacie sa 31. decembra 2016.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Martin Němeček – predseda Zdeněk Havelka – člen
Dozorná rada	Pavel Semrád (do 1. marca 2017) Ivan Nosko Milan Trněný Ing. Erik Morgenstern (od 1. marca 2017)

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	4	7	9	4	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	3	4	4	9	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Jediným akcionárom Spoločnosti je spoločnosť CPI PROPERTY GROUP, so sídlom 40 rue de la Vallée, Luxemburg 2661, Luxemburské veľkoveľkoveľvodstvo.

K 31.decembru 2016 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva
	EUR	%
CPI PROPERTY GROUP	25 000	100
Spolu	25 000	100

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný a hmotný majetok.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobé pôžičky poskytnuté prepojeným účtovným jednotkám.

Dlhodobé pôžičky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou a úrok sa časovo rozlišuje.

5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

6. Finančné účty

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

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

9. Záväzky

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

10. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sa oceňujú menovitou hodnotou. Kupón sa časovo rolišuje.

11. Rezervy

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

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

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevymenované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

12. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	4	7	9	4	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	3	4	4	9	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

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

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

14. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu,

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

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

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

15. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu. Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

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

16. Porovnateľné údaje

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

17. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	4	7	9	4	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	3	4	4	9	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 31. augusta 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľke na strane 6.

V roku 2016 bola poskytnutá pôžička prepojenej účtovnej jednotke Czech Property Investments, a.s. v celkovej nominálnej hodnote 44 820 000 EUR. Táto pôžička je splatná 29. septembra 2022.

Pohľadávka z úrokov z pôžičky je v hodnote 321 844 EUR.

CPI Finance Slovakia II, a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	31.8.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.8.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.08.2016	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	44 820 000	0	0	44 820 000	0	0	0	0	0	0	44 820 000
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	44 820 000	0	0	44 820 000	0	0	0	0	0	0	44 820 000
Neobežný majetok spolu	0	44 820 000	0	0	44 820 000	0	0	0	0	0	0	44 820 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

DIČ

5
0
4
7
9
4
4
9
3
1

2
1
2
0
3
4
4
9
7
4

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

2. Pohľadávky

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkám.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 8. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	321 844	0
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Spolu	321 844	0

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2016	31. 8. 2016
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Služby administrátora	1 011 948	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 011 948	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Služby administrátora	238 595	0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	238 595	0
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	1 250 543	0

5. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 je 25 000 EUR (k 31. augustu 2016: 25 000 EUR).

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia roka 2016 nezmenilo a tvorí ho 10 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 2 500 EUR, akcie znejú na meno a majú podobu listinného papiera.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 4 7 9 4 3 1

DIČ

2 1 2 0 3 4 4 9 7 4

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2016 strata vo výške 21 408 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 21 408 EUR.

6. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 31.8.2016 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	9 000	0	0	9 000
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	9 000	0	0	9 000
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0
	0	9 000	0	0	9 000
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	9 000	0	0	9 000

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

7. Záväzky

Záväzky (okrem emitovaných dlhopisov, bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2016 EUR	31. 8. 2016 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky v lehote splatnosti	873 992	0
	873 992	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

Štruktúra záväzkov (okrem emitovaných dlhopisov, bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	18 103	18 103	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	852 148	852 148	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
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
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	3 741	3 741	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	873 992	873 992	0	0

8. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy CPI 5,00/2022	1 000	100 000	100%	5,00%	29.9.2022

Dňa 29. septembra 2016 Spoločnosť vydala emisiu 100 000 kusov dlhopisov s názvom CPI 5,00/2022 v celkovej nominálnej hodnote 100 000 000 EUR. Kupón dlhopisu bol stanovený na hodnotu 5,00% p.a. Splaťnosť dlhopisov je 29. septembra 2022.

K 31. decembru 2016 Spoločnosť z celkového objemu predala 45 000 kusov v nominálnej hodnote 45 000 000 EUR. Predaj dlhopisov pokračoval aj v roku 2017, dňa 17. februára 2017 Spoločnosť navýšila objem emitovaných dlhopisov na 100 000 kusov, čím sa naplnil celkový objem emisie.

Pre túto emisiu dlhopisov je spoločnosť CPI PROPERTY GROUP (materská spoločnosť) v pozícii ručiteľ'a.

Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaviazal, že ak Spoločnosť z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek záväzok vyplývajúci z dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, ručiteľ na písomnú výzvu majiteľ'a dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 4 7 9 4 3 1

DIČ 2 1 2 0 3 4 4 9 7 4

Prospekt cenného papiera stanovuje určité finančné ukazovatele (covenants). V prípade neplnenia týchto finančných ukazovateľov môžu majitelia dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10% celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených dlhopisov požiadať o zvolanie schôdze za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť dlhopisov. V tejto súvislosti Spoločnosť monitoruje plnenie finančných ukazovateľov podľa ustanovení prospektu cenného papiera. Spoločnosť sa uistila, že materská spoločnosť splnila ukazovatele vypočítané z konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá bola overená audítorom. Oznámenie o plnení kovenantov za rok 2016 materská spoločnosť zverejnila 31.3.2017.

9. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 8. 2016
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
- nákladové úroky z vydaných dlhopisov	575 000	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	575 000	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	575 000	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 4 7 9 4 3 1

DIČ

2 1 2 0 3 4 4 9 7 4

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-21 408		
z toho teoretická daň 22 %		-4 710	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	10 055	2 212	-10,33 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %
	-11 353	-2 498	11,67 %
Splatná daň		0	22,00 %
Odložená daň		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	22,00 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2016 EUR	31.8.2016 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období 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	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 22 % (v roku 2015: 22 %).

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

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladného majetku	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0
Výnosové úroky	321 844
Ostatné finančné výnosy	0
Spolu	321 844

2. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2016 EUR
Správa	0
Nájomné	0
Náklady na inzerciu, reklamu	175
Právne a ekonomické poradenstvo \	0
Externé opracovanie výrobkov	0
Audit a poradenstvo	9 291
Iné	0
Spolu	9 466

3. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	31.12.2016 EUR
Škody zo živelných pohrôm na majetku	0
Manká a škody	0
Dary	0
Tvorba a zúčtovanie rezerv	0
Odvedená DPH	3 741
Spolu	3 741

Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:

Škody zo živelných pohrôm na majetku	0
--------------------------------------	---

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

4. Finančné náklady

	31.12.2016 EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0
Nákladové úroky	298 056
Bankové poplatky	0
Kurzové straty	0
Iné	31 990
Spolu	330 046

5. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	31.12.2016 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou	9 291
Iné uisťovacie služby	0
Daňové poradenstvo	0
Ostatné neaudítorské služby	0
Spolu	9 291

6. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	31.12.2016 EUR
Slovenská republika	Tržby za služby	0
	Výnosové úroky	0
	Iné	0
	Spolu	0
Česká republika	Tržby za služby	0
	Výnosové úroky	321 844
	Iné	0
	Spolu	321 844
Spolu	Tržby za služby	0
	Výnosové úroky	321 844
	Iné	0
	Spolu	321 844

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Informácie o ručení za vydané dlhopisy sú uvedené v poznámkach v bode E.8.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

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

V roku 2017 pokračoval predaj dlhopisov. Dňa 17. februára 2017 Spoločnosť dosiahla hranicu 100 000 predaných kusov, čím naplnila celkový objem emisie 100 000 000 EUR.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť CPI PROPERTY GROUP S.A.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť neuskutočnila žiadne transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

Transakcie s ostatnými spriaznenými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými účtovnými jednotkami:

	31.12.2016	31.8.2016
	EUR	EUR
Výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek	321 844	0
Iné	0	0
Výnosy spolu	321 844	0

	31.12.2016	31.8.2016
	EUR	EUR
Prefakturácia auditu 2016	291	-
Iné	-	-
Nákupy spolu	291	-

	31.12.2016	31.8.2016
	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky spriaznenej účtovnej jednotke	44 820 000	0
Čiastočná splátka poskytnutej pôžičky spriaznenou účtovnou jednotkou	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	4	7	9	4	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	3	4	4	9	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Majetok a záväzky z transakcií so spriaznenou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 8. 2016
	EUR	EUR
Pôžičky spriaznenej účtovnej jednotke	44 820 000	0
Ostatné pohľadávky	321 844	0
Majetok spolu	45 141 844	0

	31. 12. 2016	31. 8. 2016
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	0	0
Záväzky z obchodného styku	18 103	0
Záväzky spolu	18 103	0

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 4 7 9 4 3 1

DIČ 2 1 2 0 3 4 4 9 7 4

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 31.8.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	20 000	5 000	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0			25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkvy za upísané vlastné imanie	-5 000	5 000	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-21 408	0	0	-21 408
Spolu	25 000	-16 408	0	0	8 592

V položke zákonný rezervný fond je vo výške 5 000 EUR vykázaný rezervný fond z kapitálových vkladov vo výške 20% základného imania pri vzniku spoločnosti vo výške 5 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 4 7 9 4 3 1

DIČ 2 1 2 0 3 4 4 9 7 4

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2016

	31.12.2016 EUR	31.8.2016 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-135 803	0
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-135 803	0
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-135 803	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-44 820 000	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-44 820 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	5 000	0
Príjmy z emisie cenných papierov	45 000 000	0
Zmena stavu záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	45 005 000	0
(Úbytok)/ prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	49 197	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	25 000	25 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	74 197	25 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	4	7	9	4	3	1		
DIČ	2	1	2	0	3	4	4	9	7	4

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2016 EUR	31.8.2016 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-21 408	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	9 000	0
Nákladové úroky	298 056	0
Výnosové úroky	-321 844	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-36 196	0
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-1 250 543	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	1 150 936	0
Peňažné toky z prevádzky	-135 803	0

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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.