

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2016

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

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

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

#### Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom a prevádzkovanie dočasného parkoviska.

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie do dňa zostavenia účtovnej závierky k 31.12.2016 neschválilo účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2016 do 31. decembra 2016.

#### 5. Údaje o skupine

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

#### 6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

## 7. Orgány a akcionári Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Predstavenstvo - predseda	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera
Predstavenstvo - podpredseda	Mgr. Marcel Sedlák	Mgr. Marcel Sedlák
Predstavenstvo - člen	Ing. arch. Peter Moravčík do 06.12.2016	Ing. arch. Peter Moravčík
Dozorná rada	Mgr. Vladimír Bálež	Mgr. Vladimír Bálež
Dozorná rada	Mgr. Peter Malovec	Mgr. Peter Malovec
Dozorná rada	Adrián Rác	Adrián Rác

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

### Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2016 a k 30. novembru 2016:

	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V.	33 200	100%	100%	0
<b>Spolu</b>	<b>33 200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu decembra 2016 nenastali.

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške – 6 681 312 (k 30. novembru 2016 záporné imanie vo výške – 6 593 590 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 1 141 195 EUR (resp. krátkodobé záväzky k 30. novembru 2016 prevyšovali obežný majetok 1 058 189 EUR). Zároveň k 30. decembru 2016 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 87 722 EUR (resp. k 30. novembru 2016 stratu vo výške 1 033 347 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2017.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

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

## b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Dočasné stavby sa odpisujú počas určenej doby trvania dočasnej stavby (5 rokov).

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dočasné stavby	5	rovnomerná	20
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR		jednorázová	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

## c) Pohľadávky

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

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

## d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch.

## e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

## f) Opravné položky

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

## g) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým

časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovnú závierku.

#### **h) Závazky**

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

#### **i) Splatná daň z príjmu**

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

#### **j) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani, pretože nemá povinnosť auditu.

#### **k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

#### **l) Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu

alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**m) Vykazovanie výnosov**

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä výnosy z prenájmu parkoviska.

**n) Porovnateľné údaje**

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

**o) Oprava chýb minulých období**

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

V účtovnom období končiacom k 31. decembru 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.12.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>273 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 126 795</b>
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
<b>Stav k 31.12.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>273 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 126 795</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>118 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118 605</b>
Prírastky	0	4 561	0	0	0	0	0	0	4 561
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>123 166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 166</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.12.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>155 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 008 190</b>
<b>Stav k 31.12.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>150 536</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 003 629</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.12.2015</b>	989 208	273 702	0	0	0	0	1 858 853	1 992	3 123 755
Prírastky	0	0	0	0	0	0	3 040	0	3 040
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 30.11.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>273 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 126 795</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.12.2015</b>	0	63 864	0	0	0	0	0	0	63 864
Prírastky	0	54 741	0	0	0	0	0	0	54 741
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 30.11.2016</b>	<b>0</b>	<b>118 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118 605</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.12.2015</b>	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
<b>Stav k 30.11.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.12.2015</b>	<b>989 208</b>	<b>209 838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 858 853</b>	<b>1 992</b>	<b>3 059 891</b>
<b>Stav k 30.11.2016</b>	<b>989 208</b>	<b>155 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 861 893</b>	<b>1 992</b>	<b>3 008 190</b>

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2016	Hodnota k 30.11.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

## 2. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>7 074</b>	<b>0</b>	<b>7 074</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	7 074	0	7 074
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>1 968</b>	<b>0</b>	<b>1 968</b>
Daňové pohľadávky a dotácie	1 968	0	1 968
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>9 042</b>	<b>0</b>	<b>9 042</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>7 074</b>	<b>0</b>	<b>7 074</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	7 074	0	7 074
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>1 504</b>	<b>0</b>	<b>1 504</b>
Daňové pohľadávky a dotácie	1 504	0	1 504
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>8 578</b>	<b>0</b>	<b>8 578</b>

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 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

## 3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>276</b>
Daň z nehnuteľností	0	276
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>503</b>	<b>2 169</b>
Údržba zelene - dobropis	0	1 666
Odhad vyúčtovania poisťnej udalosti	503	503
<b>Spolu</b>	<b>503</b>	<b>2 445</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

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

### 2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	8 537 941	0	0	8 537 941
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 937</b>	<b>0</b>	<b>8 937</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	4 082	0	4 082
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	4 855	0	4 855
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 147 827</b>	<b>0</b>	<b>1 147 827</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 146 787	0	1 146 787
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 040	0	1 040
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 156 764</b>	<b>0</b>	<b>1 156 764</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	8 537 941	0	0	8 537 941
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 537 941</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 044</b>	<b>4 255</b>	<b>12 299</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 587	4 255	7 842
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	4 457	0	4 457
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 060 996</b>	<b>0</b>	<b>1 060 996</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 060 036	0	1 060 036
Daňové záväzky a dotácie	0	0	960	0	960
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 060 996</b>	<b>4 255</b>	<b>1 065 251</b>

### 3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za december 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.12.2016				31.12.2016
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>340</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	170	170	0	0	340
Účtovná závierka	170	170	0	0	340
<b>Rezervy spolu</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>340</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.12.2015				30.11.2016
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
Účtovná závierka	0	170	0	0	170
<b>Rezervy spolu</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170</b>

#### 4. Prijaté pôžičky od spriaznených osôb

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2016	k 30.11.2016	k 31.12.2016	k 30.11.2016
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>8 537 941</b>	<b>8 537 941</b>
Pôžička od Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	31.12.2016	8 537 941	8 537 941	8 537 941	8 537 941
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>1 146 787</b>	<b>1 060 036</b>
Úrok z pôžičky Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	15.1.2017	975 887	893 003	975 887	893 003
Cash pooling - HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			170 900	167 033	170 900	167 033
<b>Dlhodobé finančné vý- pomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>						<b>9 684 728</b>	<b>9 597 977</b>

#### 5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav	Stav
	k 31.12.2016	k 30.11.2016
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>73</b>	<b>67</b>
Úrok cash pooling	73	67
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>5 895</b>	<b>7 858</b>
Základné nájomné - non GLA 01-03/2017	5 895	5 895
Základné nájomné - non GLA 12/2016	0	1 963
<b>Spolu</b>	<b>5 968</b>	<b>7 925</b>

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

### 1. Čistý obrat

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

Názov položky	k 31.12.2016	k 30.11.2016
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>1 963</b>	<b>23 556</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 963	23 556
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 963</b>	<b>23 556</b>

## VÝNOSY

### 2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu - Slovensko	k 31.12.2016	k 30.11.2016
Nájomné	1 963	23 556
<b>Spolu</b>	<b>1 963</b>	<b>23 556</b>

### 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	k 31.12.2016	k 30.11.2016
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>363</b>	<b>603</b>
Odhad nevyúčtovanej poistnej udalosti	0	503
Ostatné	363	100
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0

## 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	k 31.12.2016	k 30.11.2016
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>1 988</b>	<b>27 542</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 988</i>	<i>27 542</i>
Opravy a udržiavanie	110	1 210
Náklady na poistnú udalosť	0	503
Nájomné	21	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	0	835
Náklady na IT	245	2 986
Montáž meračov osvetlenia	0	462
Odpлата za vecné bremeno, prevod kanalizácie	0	450
Účtovníctvo a ÚZ	170	170
Valuácie	584	5 950
Upratovanie, zimná pohotovosť	466	3 166
Údržba zelene	0	9 737
Náklady na parking - správa	103	1 233
Poštovné	1	3
Technické zabezpečenie	0	255
Ostatné	288	332
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>82 978</b>	<b>969 769</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>82 978</i>	<i>969 769</i>
Nákladové úroky	82 956	969 447
Bankové poplatky	22	322

## 5. Dane

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

Názov položky	k 31.12.2016			k 30.11.2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-87 642</b>			<b>-1 032 387</b>		
teoretická daň		-19 281	22%		-227 125	22%
Daňovo neuznané náklady	85 991	18 918		1 003 677	220 809	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>	<b>-1 651</b>	<b>-363</b>	<b>0%</b>	<b>-28 710</b>	<b>-6 316</b>	<b>1%</b>
Splatná daň z príjmov		80 -	0%		960 -	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>80 -</b>	<b>0%</b>		<b>960 -</b>	<b>0%</b>

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.

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

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

Zároveň má spoločnosť právo z vecného bremena spočívajúce v:

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

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

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

Po 31. decembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za účtovné obdobie od 01. decembra 2016 do 31. decembra 2016, okrem skutočnosti, že Spoločnosť od 01. januára 2017 prechádza na kalendárny rok.

## VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	01.12.2016	01.12.2015
		31.12.2016	30.11.2016
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</b>		
Nákup služieb	HB REAVIS GROUP B.V.	0	835
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>		
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	3 040
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	436	3 406
Nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	103	10 970
Nákup služieb	FORUM BC I s.r.o.	0	450
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	260	0
Úroky z pôžičky	Waterfield Management B.V.	82 884	968 649
Úroky z pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	73	797
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	0	745 528
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 867	15 214
Výnos z vecného bremena	FORUM BC I s.r.o.	0	100
		<b>Stav</b>	<b>Stav</b>
	<b>Spriaznená osoba</b>	<b>k</b>	<b>k</b>
		<b>31.12.2016</b>	<b>30.11.2016</b>
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>		
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	1 461
Závazky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	0	3 505
Závazky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	312	0
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 770	0
Nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	2 876
Výdavky budúcich období	HB REAVIS Slovakia a. s.	73	67
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	8 537 941	8 537 941
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	170 900	167 033
Úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V.	975 887	893 003
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	340	170
Príjmy budúcich období	Apollo Property Management, s.r.o.	0	1 665

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

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

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

## IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k				k
	1.12.2016				31.12.2016
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-5 596 763	0	0	-1 033 347	-6 630 110
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 033 347	-87 722	0	1 033 347	-87 722
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-6 593 590</b>	<b>-87 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 681 312</b>

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

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 kmeňových akcií v menovitej hodnote 332 EUR za 1 ks.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 33 200 EUR.

**2. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie končiace k 30. novembru 2016**

Účtovná strata vo výške 1 033 347,12 EUR za predchádzajúce účtovné obdobie končiace k 30. novembru 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky k 31. decembru 2016 nebola vysporiadaná.

**3. Vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2016**

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu vo výške 87 722,18 EUR za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2016 nasledovne:

- celú výšku straty previesť na účet 429 - Neuhradené straty minulých období.