

Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.

(predtým Logistické centrum Rača a.s.)

Výročná správa za desaťmesačné obdobie k 30.9. 2016

Vector Parks Bratislava (Rača) a. s., Pribinova 25, 811 09 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA
DESAŤMESAČNÉ OBDOBIE K**

30.9.2016

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.

Sídlo : Pribinova 25, 811 09 Bratislava

IČO : 35 755 563

Dátum vzniku : 03.11.1998

Spôsob vzniku : notárskou zmluvou zo dňa 27.10.1998, v zmysle ust. §§ 57, 154-220 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

Dátum zápisu v OR: 03.11.1998 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1917/B

Spoločnosť zmenila názov na Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. dňa 22.11.2016. Predtým bol názov spoločnosti Logistické centrum Rača a.s.

Základné imanie : 730 266 EUR

Počet, druh a menovitá

hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 729 934,276041 EUR / sedemstodvadsaťdeväťtisíc deväťstotridsaťštyri euro 276041 eurocentov / za 1 ks akcie

1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 331,939189 EUR / tristotridsaťjeden euro 939189 eurocentov / za 1 ks akcie

Orgány spoločnosti k 30.9.2016: predstavenstvo, dozorná rada

Predstavenstvo:

Radek Horák – predseda predstavenstva

Paul Betts – člen predstavenstva

Dozorná rada:

Jiří Zrůst

Frédéric Michels

Thomas Fahl

Predmet činnosti:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávatel'ské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Prehľad akcionárov k 30.9. 2016:

Spoločnosť Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Harry Holdings S.à r.l., so sídlom Place Guillaume II 46, Luxemburg L-1648, Luxemburské veľkoveľkovoľvodstvo, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Predchádzajúci vlastníci, ktorí odpredali logistické centrum ku dňu 16.6.2016 boli súčasťou skupiny HB REAVIS.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2016

Slovenský priemyselný trh zažil pozoruhodné oživenie za posledné roky o čom svedčí výrazný nárast aktivity v oblasti nových prenájmov, historicky najnižšia miera neobsadenosti, ktorá sa dostala pod úroveň nižšiu ako 3% a taktiež aj silná developerská aktivita, ktorá dosahuje hodnoty z roku 2007-2008.

Najväčší dopyt zaznamenal automobilový priemysel, a taktiež trh zaznamenal už aj prvé požiadavky z e-commerce sektora. V roku 2016 si priemyselní nájomcovia prenajali cca 555 972 m2. Renegociácia stále predstavuje značnú časť a to 37% z celkového dopytu.

Z geografického hľadiska je 78% lízingovej aktivity v priemyselnom sektore sústredenej na západnom Slovensku a to najmä v dôsledku prebiehajúcej výstavby Jaguar Land Rover (JLR) automobilového parku.

Historicky nízka úroveň neobsadenosti, pozitívna situácia na trhu podporovaná nízkou úrokovou sadzbou podporí budúcu developerskú činnosť s rastúcou ochotou stavať na špekulatívnej báze.

V roku 2016, sa priemyselný trh rozšíril o 11 priemyselných hál (245 287 m² prenajatej plochy). Celková priemyselná rozloha tak predstavuje 2,2mil m² modernej plochy.

Ďalších 7 priemyselných hál (138 617 m²) je v súčasnosti vo výstavbe. Dokončené haly v developerských portfóliách sa stali znakom konkurenčnej výhody, čo vidieť i na rastúcom podiele špekulatívnych výstavieb.

Základné nájomné, počas roku 2016, mierne vzrástlo smerom nahor a to na úroveň 3,40€/m²/mesiac až 4,20€/m²/mesiac.

Napriek nízkej neobsadenosti efektívne nájomné pokleslo v dôsledku tlaku na trh, ktorý bol vytvorený významnými stimulmi, ktoré dokázali nájomníci využiť vo svoj prospech ako následok vyššej špekulatívnej výstavby.

2. Sumarizované finančné údaje:

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele z účtovných výkazov Súvaha v plnom rozsahu a Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu k a za desaťmesačné obdobie končiacie 30.9.2016 a porovnanie s rokom 2015 a to k 30.11.2015.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	10 mesiacov končiacich 30. 9. 2016	12 mesiacov končiacich 30. 11. 2015
<i>Čistý obrat</i>	3 592 682	3 780 987
<i>Výnosy z hospodárskej činnosti</i>	3 592 682	3 786 534
Tržby za predaj služieb	3 592 682	3 780 987
Tržby z predaja DHM	0	450
Ostaté výnosy z HČ	0	5 097
<i>Náklady na hospodársku činnosť</i>	4 198 603	2 716 594
Spotreba materiálu a energie	524 191	658 335
Opravné položky k zásobám	849	
Služby	702 260	515 105
Osobné náklady	3 133	5 690
Dane a poplatky	310 624	378 572
Odpisy DHM a DNM	2 623 274	1 137 867
ZC predaného DHM a materiálu	0	450
Opravné položky k pohľadávkam	1 613	0
Ostatné náklady na HČ	32 659	20 575
<i>VH z hospodárskej činnosti</i>	-605 921	1 069 940
<i>Pridaná hodnota</i>	2 365 382	2 607 547
<i>Výnosy z finančnej činnosti</i>	23	40
Výnosové úroky	23	40
<i>Náklady na finančnú činnosť</i>	943 534	736 935
Nákladové úroky	570 060	662 836
Náklady na precenenie CP a na derivátové operácie	240 000	0
Ostatné náklady na FČ	133 474	74 099
<i>VH z finančnej činnosti</i>	-943 511	-736 895
<i>VH za účtovné obdobie pred zdanením</i>	-1 549 432	333 045
Daň z príjmov	-325 742	78 340
<i>VH za účtovné obdobie po zdanení</i>	-1 223 690	254 705

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 37,070 mil. Eur čo predstavuje medziročný nárast o 13,429 mil. Eur. Hodnota dlhodobého nehmotného majetku (goodwill) sa zvýšila o 7,552 mil. Eur, čo predstavuje aj jeho celkovú výšku a hodnota dlhodobého hmotného majetku poklesla približne o 546 tis. Eur a dosiahla sumu 22,595 mil. Eur. Obežné aktíva spoločnosti vzrástli o 6,141 mil. Eur a dosiahli sumu 6,557 mil. Eur.

Súvaha (EUR) Vybrané položky	30. 9. 2016	30. 11. 2015
Majetok spolu	37 070 449	23 641 881
<i>Neobežný majetok</i>	<i>30 146 277</i>	<i>23 140 857</i>
Dlhodobý nehmotný majetok	7 551 753	0
Dlhodobý hmotný majetok	22 594 524	23 140 857
<i>Obežný majetok</i>	<i>6 556 591</i>	<i>415 377</i>
Zásoby	0	849
Dlhodobé pohľadávky	2 134 000	16
Krátkodobé pohľadávky	833 257	411 881
Finančné účty	3 589 334	2 631
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>367 581</i>	<i>85 647</i>
Vlastné imanie a záväzky	37 070 449	23 641 881
<i>Vlastné imanie</i>	<i>3 876 223</i>	<i>2 409 100</i>
Základné imanie	730 267	730 266
Zákonné rezervné fondy	146 053	146 053
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-160 753	-239 984
Výsledok hospodárenia minulých rokov	4 384 346	1 518 060
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 223 690	254 705
<i>Záväzky</i>	<i>32 476 022</i>	<i>20 881 652</i>
Dlhodobé záväzky	10 558 009	2 633 207
Dlhodobé bankové úvery	21 015 330	15 960 261
Krátkodobé záväzky	879 283	1 226 190
Krátkodobé rezervy	23 400	14 860
Bežné bankové úvery	0	1 047 134
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>718 204</i>	<i>351 129</i>

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.9.2016 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	388 222	180 509
Dlhodobé	0	0
Krátkodobé	388 222	180 509
<i>V lehote splatnosti</i>	<i>292 140</i>	<i>169 533</i>
<i>Po lehote splatnosti</i>	<i>96 082</i>	<i>10 976</i>

4. Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 1.12.2015	Prírastky	Úbytky	Stav k 30.9.2016
Pohľadávky z obchodného styku	1 031	2 664	1 031	2 664

5. Daňové záväzky a pohľadávky

k 30.9.2016 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom (záväzok)	248 131	0
Daň z príjmov - pohľadávka	4 390	0
DPH - záväzok	-127 205	0
Ostatné dane	(125 316)	0

6. Finančné výpomoci a bankové úvery

k 30.9.2016 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	21 015 330	0
Dlhodobé bankové úvery	21 015 330	0
Bežné bankové úvery	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.9.2016	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	14 860		14 860	0		
Audit a UZ	0	23 400	0	0	23 400	2017

8. Očakávaný vývoj v roku 2017

V roku 2017 očakávame ďalšiu výstavbu v celom sektore vďaka pretrvávajúcej pozitívnej ekonomickej situácii a príchodom JLR.

Dopyt bude plynúť prevažne z automobilového sektora, najmä vytvorením nových výrobných a logistických parkov pre dodávateľov JLR. Ďalším ukazovateľom stúpajúceho dopytu v priemyselnom sektore bude budúca expanzia v e-commerce sektore na Slovensku.

Z geografického hľadiska, najväčšiu aktivitu v priemyselnom sektore môžeme očakávať na západnom Slovensku. Najviac dotknuté regióny budú Nitra a Senec (výstavba nových parkov pre dodávateľov JLR Prologis-om v tesnej blízkosti JLR parku a ďalších logistických areálov v Senci). Miera neobsadenosti dosahujúca historické minimum v roku 2016 a to na úrovni 3% sa mierne zvýši v roku 2017 na viac udržateľnú úroveň 4% až 5%. Rast bude ťahaný rozsiahlejšími špekulatívnymi výstavbami podporovanými pozitívnou situáciou na finančnom trhu (nízke úrokové sadzby)

Dokončené haly v portfóliu developerov sa stali významnou konkurenčnou výhodou, ktorá povzbudzuje developerov začať s výstavbou pred akýmkoľvek dohodnutým pred-prenájomom priemyselných priestorov.

Úroveň prenájmov sa výrazne nemenila v posledných rokoch a toto pretrvá aj v roku 2017.

III. Hospodársky výsledok vykázaný k 30.9.2016 a návrh na jeho vysporiadanie

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (strata) vykázaný k 30.9.2016 vo výške -1 223 690 Eur nasledovne:

- | | |
|--|----------------|
| - Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov | -1 223 690 Eur |
|--|----------------|

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Od 30.9.2016 až do dátumu, ku ktorému sa vyhotovuje výročná správa, neboli zistené žiadne udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo výkazanie.

VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 30. septembra 2016 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 30. septembra 2016 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

IX. Vyjadrenie dozornej rady

Predstavenstvo vzalo na vedomie vyjadrenie dozornej rady spoločnosti, ktoré tvorí prílohu tejto výročnej správy, v ktorom dozorná rada súhlasila s návrhom predstavenstva a odporučila valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak, ako bol predložený, t.j. hospodársky výsledok vykázaný k 30.9.2016 vo výške -1 223 690 Eur vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov -1 223 690 Eur



Paul Betts
člen predstavenstva



Radek Horák
predseda predstavenstva

- Prílohy :
1. Účtovná závierka k 30.9.2016
 2. Poznámky k účtovnej závierke k 30.9.2016
 3. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 30.9.2016
 4. Vyjadrenie Dozornej rady

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.09.2016

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2020231114	X riadna	X malá	od 12 2015
IČO	mimoriadna	veľká	do 09 2016
35755563	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 12 2014
68.20.0			do 11 2015

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

PRIBINOVA

Číslo

25

PSČ

Obec

81109 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I, ODDIEL: SA,

VLOŽKA ČÍSLO: 1917/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

00421257351111

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

19.01.2017

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 0 6 0 0 8 4 6	3 7 0 7 0 4 4 9		
			1 3 5 3 0 3 9 7		2 3 6 4 1 8 8 1	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 3 6 7 3 1 8 1	3 0 1 4 6 2 7 7		
			1 3 5 2 6 9 0 4		2 3 1 4 0 8 5 7	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	9 9 4 8 8 2 5	7 5 5 1 7 5 3		
			2 3 9 7 0 7 2			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	1 9 9 2			
			1 9 9 2			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	5 9 7 4 9 1			
			5 9 7 4 9 1			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	9 3 4 9 3 4 2	7 5 5 1 7 5 3		
			1 7 9 7 5 8 9			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	3 3 7 2 4 3 5 6	2 2 5 9 4 5 2 4		
			1 1 1 2 9 8 3 2		2 3 1 4 0 8 5 7	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 3 1 9 8 6 2	2 3 1 9 8 6 2		
					2 3 1 9 8 6 2	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 1 2 0 7 5 4 6	2 0 2 2 8 7 0 5		
			1 0 9 7 8 8 4 1		2 0 1 7 6 5 7 7	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 3 6 4 5 9	8 9 0 9		
			1 2 7 5 5 0		1 7 0 4 8	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	4
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	2 3 4 4 1			
			2 3 4 4 1			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	3 7 0 4 8	3 7 0 4 8		
					6 2 7 3 7 0	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 5 6 0 0 8 4	6 5 5 6 5 9 1		
			3 4 9 3		4 1 5 3 7 7	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	8 4 9			
			8 4 9		8 4 9	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	8 4 9			
			8 4 9		8 4 9	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 1 3 4 0 0 0	2 1 3 4 0 0 0		
					1 6	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	2 1 3 4 0 0 0	2 1 3 4 0 0 0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			1 6
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 3 5 9 0 1	8 3 3 2 5 7	
			2 6 4 4		4 1 1 8 8 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 8 8 2 2 2	3 8 5 5 7 8	
			2 6 4 4		2 5 1 7 9 1
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 8 8 2 2 2 2 6 4 4	3 8 5 5 7 8	2 5 1 7 9 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	1 3 0 2 8 9	1 3 0 2 8 9	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	4 3 9 0	4 3 9 0	1 5 5 7 5 4
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 1 3 0 0 0	3 1 3 0 0 0	4 3 3 6
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 5 8 9 3 3 4	3 5 8 9 3 3 4	2 6 3 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 6 5	2 6 5	1 2 9 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 5 8 9 0 6 9	3 5 8 9 0 6 9	1 3 3 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 6 7 5 8 1	3 6 7 5 8 1	8 5 6 4 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 7 8 7 1 4	2 7 8 7 1 4	3 6 8 9 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	8 8 8 6 7	8 8 8 6 7	4 8 7 5 7
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 7 0 7 0 4 4 9		2 3 6 4 1 8 8 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 8 7 6 2 2 3		2 4 0 9 1 0 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	7 3 0 2 6 7		7 3 0 2 6 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	7 3 0 2 6 7		7 3 0 2 6 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86			
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 4 6 0 5 3		1 4 6 0 5 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 4 6 0 5 3		1 4 6 0 5 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 1 6 0 7 5 3	- 2 3 9 9 8 4
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 6 0 7 5 3	- 2 3 9 9 8 4
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	4 3 8 4 3 4 6	1 5 1 8 0 6 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 3 8 4 3 4 6	1 5 1 8 0 6 0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 2 2 3 6 9 0	2 5 4 7 0 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 2 4 7 6 0 2 2	2 0 8 8 1 6 5 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 5 5 8 0 0 9	2 6 3 3 2 0 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		2 1 6 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		2 1 6 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	9 4 5 7 9 6 1	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		1 1 6 0 6 4 1
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	4 6 2 8 5 5	4 6 2 3 3 5
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	6 3 7 1 9 3	1 0 0 8 0 7 1



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 1 0 1 5 3 3 0	1 5 9 6 0 2 6 1
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 7 9 2 8 3	1 2 2 6 1 9 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 8 0 5 0 9	4 1 2 4 3 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 8 0 5 0 9	4 1 2 4 3 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	2 4 2 7 6 8	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		8 1 3 2 7 5
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		2 6 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		1 5 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 5 2 5 2 1	6 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	2 0 3 4 8 5	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 4 0 0	1 4 8 6 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		1 4 8 6 0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 4 0 0	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		1 0 4 7 1 3 4
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	7 1 8 2 0 4	3 5 1 1 2 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	8 7 5 0	5 8 7 3 1
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 0 9 4 5 4	2 9 2 3 9 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 5 9 2 6 8 2	3 7 8 0 9 8 7
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 5 9 2 6 8 2	3 7 8 6 5 3 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 5 9 2 6 8 2	3 7 8 0 9 8 7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktívacia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		4 5 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		5 0 9 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	4 1 9 8 6 0 3	2 7 1 6 5 9 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 2 4 1 9 1	6 5 8 3 3 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	8 4 9	
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 0 2 2 6 0	5 1 5 1 0 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	3 1 3 3	5 6 9 0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 4 2 9	4 3 8 2
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	7 0 4	1 3 0 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 1 0 6 2 4	3 7 8 5 7 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 6 2 3 2 7 4	1 1 3 7 8 6 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 6 2 3 2 7 4	1 1 3 7 8 6 7
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		4 5 0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 6 1 3	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 2 6 5 9	2 0 5 7 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 6 0 5 9 2 1	1 0 6 9 9 4 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 3 6 5 3 8 2	2 6 0 7 5 4 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 3	4 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 3	4 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		3 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 3	1 0
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 4 3 5 3 4	7 3 6 9 3 5
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 7 0 0 6 0	6 6 2 8 3 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 4 2 8 3 5	1 2 5 3 1 1
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 2 7 2 2 5	5 3 7 5 2 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	2 4 0 0 0 0	
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 3 3 4 7 4	7 4 0 9 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 9 4 3 5 1 1	- 7 3 6 8 9 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 5 4 9 4 3 2	3 3 3 0 4 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 3 2 5 7 4 2	7 8 3 4 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 4 0 4	2 8 8 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 3 2 8 1 4 6	7 5 4 5 8
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 2 2 3 6 9 0	2 5 4 7 0 5

ČI.1 Všeobecné informácie

I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky: Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.**Sídlo účtovnej jednotky:** Pribinova 25, 811 09 Bratislava**Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Spoločnosť zmenila názov na Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. dňa 22.11.2016. Predtým bol názov spoločnosti Logistické centrum Rača a.s.

I.2 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23.05.2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

☒ Riadna ☐ Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

- ☐ rozdelenie ☐ zlúčenie ☐ splynutie ☐ zmena práv. formy
☐ začiatok likvidácie ☐ koniec likvidácie ☐ vyhlásenie konkurzu ☐ zrušenie konkurzu

I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:

Spoločnosť Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Harry Holdings S.á. r.l. so sídlom Place Guillaume II 46, Luxemburg L-1648, Luxemburské veľkovoľvodstvo, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Predchádzajúci vlastníci, ktorí odpredali logistické centrum ku dňu 16.6.2016 boli súčasťou skupiny HB REAVIS.

I.4 a) Oslobodenie materskej účtovnej jednotky od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky a konsolidovanej výročnej správy.

- ☒ V zmysle § 22 ods. 8 ZoÚ (oslobodenie od konsolidácie na medzistupni): *Účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou a nie je ani súčasťou konsolidovaného celku.*

I.5 Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	0	0

Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

II. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

a) - d)

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárneho	dozorného	iného	štatutárneho	dozorného	iného
	Časť 1 - BO			Časť 1 - BO		
	Časť 2 - PO			Časť 2 - PO		
Záruky	0	0	0	0	0	0
Iné zabezpečenie	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Splatené pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Odpustené a odpísané pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Použité finančné prostriedky	0	0	0	0	0	0
Iné plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať	0	0	0	0	0	0

Ďalšie dôležité informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iného orgánu účtovnej jednotky (napr. hlavné podmienky, na základe ktorých boli záruky, iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté):

Členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov, neplynuli za bežné obdobie žiadne príjmy.

Čl. III Informácie o prijatých postupoch

III. 1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

☒ áno☐ nie

III. 2 Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platnej účtovnej legislatívy, v priebehu bežného obdobia neboli menené zásady a metódy účtovania. Spoločnosť zmenila v priebehu roka účtovné obdobie so súvahovým dňom k 30.9.2016. Spoločnosť sa zároveň zlúčila so zanikajúcou spoločnosťou Rača Bratislava Bidco s. r. o., IČO: 50 177 800, pričom prebrala majetok a záväzky po týchto spoločnostiach k rozhodnému dňu 17.6.2016. K tomuto dátumu zároveň vykázala goodwill v zmysle Postupov účtovania – par. 26 ods. 6 – vo výške 9 349 342 EUR, odpis pre aktuálne účtovné obdobie predstavuje 1 797 589 EUR.

III. 3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

III. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	x
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DNM obstaraný iným spôsobom	Reprodukčná obstarávacia cena	x
DHM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DHM obstaraný iným spôsobom	Reprodukčná obstarávacia cena	
Dlhodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané iným spôsobom	Reprodukčná obstarávacia cena	
Zákazková výroba	Menovitá hodnota	
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj	Menovitá hodnota	
Pohľadávky	Menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	Menovitá hodnota	
Záväzky	Menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	Menovitá hodnota	
Deriváty	Menovitá hodnota	
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi	Menovitá hodnota	
Prenajatý majetok	Obstarávacia cena	
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci	Obstarávacia cena	
Majetok obstaraný v privatizácii	Reálna hodnota	
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov	Menovitá hodnota	

III. 4 b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba OP k majetku

Charakteristika majetku	Odhad zníženia hodnoty majetku	Vytvorená OP
Skladové zásoby	Čisté ekonomické úžitky	849
Obchodné pohľadávky	Solventnosť nájomcu	2 644

III. 4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Menovitá hodnota	V zmysle objednávky resp. posúdenia rizika

III. 4 d) Ocenenie finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou

Finančný nástroj (FN) alebo majetok, ktorý nie je FN pri oceňovaní reálnou hodnotou	Aplikácia RH podľa ZoÚ alebo stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia pri kvalifikovanom odhade	Reálna hodnota	Vplyv reálnej hodnoty na VH	Vplyv reálnej hodnoty na VI
Interest Rate Swap with Floor	Zabezpečovací derivát	203 485	0	203 485

Informácie o rozsahu a podstate všetkých druhov derivátových finančných nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov: *Spoločnosť má uzavretú zmluvu s Komerčnou bankou, a.s. o zabezpečovacích derivátoch. K 30.9.2016 spoločnosť precenila deriváty na reálnu hodnotu. Nominálna hodnota derivátu je 15 761 498 EUR. K prepočtu sa používajú tzv. mid ceny.*

III. 4 e) Ocenenie finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

III. 4 f) Spôsob stanovenia metódy vlastného imania

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové listinné akcie znejúce na meno v menovitej hodnote 729 934 EUR a 332 EUR. Akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov v pomere 0,05 : 99,95. Metódu vlastného imania spoločnosť v aktuálnom období nevyužila.

III. 4 g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Stavby	30	3,33	rovnomerná
Samostatný hnutelný majetok	6	16,67	rovnomerná
Hmotný majetok ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1700 €		100	jednorázová

- ☒ Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- ☒ Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:

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

- ☒ Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** spoločnosť zostavila interným predpisom, v ktorom vychádzala z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa **sa nerovnajú**.

III. 4 h) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:

Spoločnosť neprijala dotácie na obstaranie majetku, ani iné dotácie.

III. 5 Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období:

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neopravovala významné chyby minulých období.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

IV. 1 Charakteristika Goodwillu:

Charakteristika goodwillu	Dôvod vzniku	Hodnota	Spôsob výpočtu hodnoty
Zlúčenie spoločnosti Logistické centrum Rača a.s. a Rača Bratislava Bidco s. r. o.	zlúčenie	9 349 342	Rozdiel finančnej investície a vlastného imania

Ďalšie dôležité informácie o goodwillu (prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu hodnoty): Zo zlúčenia vznikol goodwill vo výške 9 349 342 EUR, ktorý spoločnosť odpíše do piatich rokov od jeho vzniku v zmysle par. 37 ods. 11 Opatrenia o podvojnom účtovníctve podnikateľov. Hodnota goodwillu sa vypočítala ako rozdiel finančnej investície v zanikajúcej spoločnosti Rača Bratislava Bidco s. r. o. vo výške 12 313 773 EUR a vlastného imania nástupníckej spoločnosti Logistické centrum Rača, a.s. vo výške 2 649 084 EUR. Finálna hodnota goodwillu k 30.9.2016 bola ešte upravená o položky v celkovej výške 315 347 EUR, ktoré ovplyvnili hodnotu finančnej investície.

IV. 2 Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie:

Tabuľka č. 1

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Interest Rate Swap with Floor		203 485	15 761 498

Tabuľka č. 2

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodn. (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodn. (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
Interest rate swap with floor		203 485		

Ďalšie dôležité informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie (napr. informácie o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov):

Tabuľka č. 3

Zabezpečovaná položka A	Nominálna hodnota	
	BO b	PO c
Majetok vykázaný v súvahe		
Závazok vykázaný v súvahe		
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	15 761 498	
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené		
Spolu	15 761 498	

Nominálna hodnota úrokového SWAP kontraktu bola ku koncu súvahového obdobia 15 761 498 EUR, záporné precenenie na reálnu hodnotu bolo vo výške 203 485 EUR.

Ďalšie dôležité informácie o položkách zabezpečených derivátmi (najmä forma zabezpečenia):

IV. 3 a) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0

Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch: *Všetky splatné záväzky má spoločnosť uhradené.*

IV. 3 b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom

Spoločnosť neeviduje záväzky zabezpečené záložným právom.

IV. 4 Informácie o vlastných akciách

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

IV. 5 Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

Čl. V Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

V. a) – j) Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Zoznam udalostí, ktoré nastali alebo sú dôsledkom okolností po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky	Dôvod	Hodnota	
		BO	PO
Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, s uvedením dôvodu týchto zmien			
Zmena výšky rezerv a opravných položiek, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela v hore uvedenom období			
Zmena spoločníkov účtovnej jednotky			
Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky, alebo jej časti			
Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku			
Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky (napr. prevádzkarne)			
Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov			
Zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy			
Mimoriadne udalosti (napr. živelné pohromy)			
Získanie, alebo odobratie licencie alebo iného povolenia významného pre činnosť			

Ďalšie dôležité informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: *Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné zmeny, ktoré by mali dopad na finančnú pozíciu účtovnej jednotky.*

Čl. VI Ostatné informácie

VI. 1 Informácie o výlučných právach alebo osobitných právach udelených účtovnej jednotke a) – c)

Ďalšie informácie týkajúce sa udelených výlučných práv alebo osobitných práv, a práv poskytovať služby vo verejnom záujme (formy prijatej náhrady, účtovné zásady použité pri prideliťovaní nákladov a výnosov, všetky druhy činností účtovnej jednotky): *Spoločnosť nemá žiadne výlučné alebo osobitné práva.*

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.):

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.) („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. septembru 2016, výkaz ziskov a strát za obdobie končiacie k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie a prezentáciu tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení jeho dodatkov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru k účinnosti interných kontrol Spoločnosti. Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a primeraný základ pre náš názor.

Názor

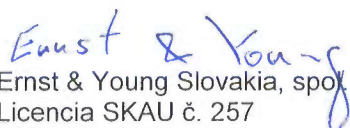
Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. septembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za obdobie končiacie k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Iná skutočnosť

Audit účtovnej závierky Spoločnosti Logistické centrum Rača a.s. za rok končiaci k 30. novembru 2015 vykonal iný audítor, ktorý 21. marca 2016 vyjadril k tejto účtovnej závierke nemodifikovaný názor.

13. marca 2017

Bratislava, Slovenská republika


Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257


Ing. Tomáš Přeček
Licencia UDVA č. 1067

**Dodatok správy nezávislého audítora
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 odsek 5**

Akcionárovi spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.):

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.) („Spoločnosť“) k 30. septembru 2016, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti. K uvedenej účtovnej závierke sme dňa 13. marca 2017 vydali správu nezávislého audítora v nasledujúcom znení:

„Správa nezávislého audítora

Akcionárovi spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.):

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. (predtým Logistické centrum Rača a.s.) („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. septembru 2016, výkaz ziskov a strát za obdobie končiace k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie a prezentáciu tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení jeho dodatkov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Nášou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardami. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru k účinnosti interných kontrol Spoločnosti. Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a primeraný základ pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. septembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za obdobie končiace k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Iná skutočnosť

Audit účtovnej závierky Spoločnosti Logistické centrum Rača a.s. za rok končiaci k 30. novembru 2015 vykonal iný audítor, ktorý 21. marca 2016 vyjadril k tejto účtovnej závierke nemodifikovaný názor.

13. marca 2017
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257

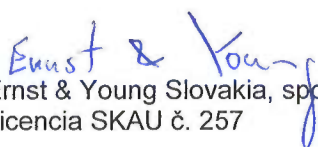
Ing. Tomáš Přeček
Licencia UDVA č. 1067

- II. Overili sme tiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán Spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe nášho overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že účtovné informácie uvedené vo výročnej správe, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s touto účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 30. septembru 2016. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z uvedenej účtovnej závierky a účtovných kníh Spoločnosti sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou Spoločnosti k 30. septembru 2016, a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

13. marca 2017
Bratislava, Slovenská republika


Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257


Ing. Tomáš Přeček
Licencia UDVA č. 1067

