

Panorama byty, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2016

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Panorama byty, a.s. ZA ROK 2016:

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2017
Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
Štruktúra vlastníkov spoločnosti
Organizačná zložka v zahraničí
Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2016

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Panorama byty, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	46 627 596
Deň zápisu:	27. apríla 2012
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	25 040,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 6266/B

(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 27. apríla 2012 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B.

Na základe Zmluvy o zlúčení sa Spoločnosť zlúčila so spoločnosťou ŠTUDIO KOLIBA a.s., pri čom Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá preberá imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti ŠTUDIO KOLIBA a.s. Zmluva o zlúčení nadobudla účinnosť dňa 11.12.2015. Zároveň sa zmenila právna forma spoločnosti so spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je predaj nehnuteľností a poskytovanie služieb v oblasti prenájmu nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov a služieb spojených s prenájomom.

Ďalšími činnosťami sú:

- kúpa tovaru na jeho účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- reklamné a marketingové služby
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- vydavateľská činnosť
- faktoring a forfaiting
- finančný leasing
- prenájom hnutel'ných vecí
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- predaj nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou a prenájomom nehnuteľností

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát.

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2016 jedného člena voleného a odvolávaného valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Ľuboš Kaštan – predseda predstavenstva
Majerníková 3479/1
Bratislava 841 05

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti je oprávnený konať a za Spoločnosť podpisovať predseda predstavenstva samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii podpisujúci pripojí svoj podpis.

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2016 zložená z troch členov:

Peter Rojko
Rozkvet 2032/67-56
Považská Bystrica 017 01

Martina Bachárová
Kresánkova 1
Bratislava 841 05

Ing. Zuzana Milová
Nám. sv. Františka 3406/12
Bratislava 841 04

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2016 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Účtovná závierka spoločnosti k 31. 12. 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01.01.2016 do 31.12. 2016. Účtovná závierka za rok 2015 bola schválená dňa 16.12.2016 Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Činnosť Spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť zamestnávala v roku 2016 priemerne jedného zamestnanca, rovnako ako v predchádzajúcom roku.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nositeľom projektu Panorama city - polyfunkčného objektu na nábreží Dunaja v Bratislave, ktorý bol zahájený v auguste 2013.

Jedná sa o výstavbu dvoch obytných veží originálneho trojuholníkového tvaru, ktoré umožnia unikátny výhľad na Bratislavu a zároveň dotvoria jej panorámu.

Každá veža Panorama city ponúka 33 poschodí rozmanitých interiérových riešení. Okrem 606 bytov je súčasťou projektu aj zelený park, obchody, kancelárie, reštaurácie, bary, služby a námestie. Tento projekt predstavuje verejnosti modernú architektúru 21. storočia, vysokú kvalitu bývania pre rodiny aj jednotlivcov a všestrannú občiansku vybavenosť. Koncom roka 2015 bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie. V roku 2016 prebiehalo odovzdanie bytov a nebytových priestorov novým vlastníkom.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Spoločnosti

Súčasťou dlhodobých záväzkov spoločnosti bol prijatý dlhodobý bankový úver na financovanie projektu výstavby nehnuteľnosti. Dlhodobý bankový úver vo výške istiny 16 mil. EUR bol v roku 2016 splatený v plnej výške.

Ku koncu roka 2016 eviduje spoločnosť nesplatený krátkodobý bankový úver vo výške istiny 27 514 632 EUR, splatný v roku 2017.

Doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bola účtovná strata za rok 2015 vo výške -1 501 536 EUR v plnej výške prevedená na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

V roku 2016 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia – stratu - v celkovej výške -4 602 857 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný záporný výsledok hospodárenia mali nákladové úroky plynúce z prijatých bankových úverov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2016	2015	2014
Aktíva celkom	37 696 178	147 253 260	51 113 311
Neobežný majetok	23 828 129	48 889 962	1 429 446
Obežný majetok	13 813 438	98 256 819	48 744 698
Časové rozlíšenie	54 611	106 479	939 167
Pasíva celkom	37 696 178	147 253 260	51 113 311
Základné imanie	25 040	25 040	5 000
Kapitálové fondy	2 504	2 504	0
Fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-4 602 857	-1 501 536	-743 743
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 197 013	-1 695 477	-935 229
Záväzky	45 441 748	150 417 325	52 787 283
Časové rozlíšenie	26 756	5 404	0

Ukazovatele finančnej situácie

	2016	2015	2014
Celková zadlženosť	120,55%	102,15%	103,28%
Dlhodobá zadlženosť	3,24%	16,09%	78,62%
Okamžitá likvidita	0,01	0,11	0,08
Bežná likvidita	0,16	0,12	0,29
Celková likvidita	0,32	0,76	3,87

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2016	2015	2014
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-3,62%	1,50%	1,41%
Rentabilita tržieb	-4,40%	-183,85%	-334%
Rentabilita základného imania	-18 382%	-5 997%	-14 875%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

Informácie o majetku a záväzkoch:

EUR	2016	2015
SPOLU MAJETOK	37 696 178	147 253 260
Neobežný majetok	23 828 129	48 889 962
Dlhodobý nehmotný majetok	16 208	24 170 275
Dlhodobý hmotný majetok	23 012 064	22 134 029
Dlhodobý finančný majetok	799 857	2 585 658
Obežný majetok	13 813 438	98 256 819
Zásoby	6 752 953	80 671 861
Dlhodobé pohľadávky	0	2 162 878
Krátkodobé pohľadávky	6 539 246	1 907 056
Finančné účty	521 202	13 515 024
Časové rozlíšenie	54 611	106 479
Náklady budúcich období	4 171	20 185
Príjmy budúcich období	50 440	86 294
ZÁVÄZKY	45 441 748	150 417 325
Rezervy	370 366	2 332
Dlhodobé záväzky	1 219 837	6 452 583
Krátkodobé záväzky	14 929 705	52 006 962
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Bankové úvery	28 921 840	91 955 448

EUR	2016	2015
Časové rozlíšenie	26 756	5 404
Výnosy budúcich období	26 643	5 404
Výdavky budúcich období	113	0

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka a dňom zostavenia výročnej správy, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2017

V roku 2017 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného výsledku hospodárenia a efektívne hospodárenie Spoločnosti. V nadchádzajúcom účtovnom období plánuje Spoločnosť úspešne odovzdať zostávajúce byty a nebytové priestory v rámci skolaudovaného polyfunkčného komplexu Panorama city. Zlúčením so spoločnosťou ŠTÚDIO KOLIBA a.s. Spoločnosť získala nové nehnuteľnosti u ktorých bude naďalej pokračovať v ich prenájme.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2016 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2017 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2016 nenadobudla žiadne dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky. Spoločnosť v roku 2016 nadobudla 37 kusov vlastných akcií.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2016 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške -4 602 857 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2017. Návrh štatutárneho orgánu je prevod na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 2 kmeňové , listinné, akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 12 500 EUR

Počet akcií: 40 kmeňové , listinné, akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2016 nasledovná:

	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
GLUEMONT INVESTMENTS LIMITED , Cyprus	25 040	100	100
Spolu	25 040	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

Spoločnosť Panorama byty, a.s. v priebehu roka 2016 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Aj v nasledujúcom účtovnom období si stanovila za cieľ maximálne zhodnocovať vložené peňažné prostriedky akcionárov a dosiahnuť zisk.

V priebehu účtovného obdobia 2016 vykázala Spoločnosť stratu z hospodárenia vo výške -4 602 857 EUR. Spoločnosti aj naďalej plynuli nákladové úroky z prijatých bankových úverov.

V Bratislave dňa 21.08.2017


.....
Ing. Ľuboš Kaštan
Predseda predstavenstva
Panorama byty, a.s.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárom akciovej spoločnosti Panorama byty, a.s.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **Panorama byty, a.s.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 06. júla 2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Panorama byty, a.s.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2016 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 7 772 326 Eur. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný

podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 30. augusta 2017



PARTNER AUDIT, s.r.o.
Licencia UDVA č. 283



Cvečková

Ing. Mária Cvečková, CA
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 890

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevypĺnené 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 Ć Đ Ę 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 2 0 2 3 5 2 8 2 7 6 IČO 4 6 6 2 7 5 9 6 SK NACE 4 7 . 9 9 . 0	Účtovná závierka ☒ riadna ☐ mimoriadna ☐ priebežná	Účtovná jednotka malá ☒ veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 5 do 1 2 2 0 1 5
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a n o r a m a b y t y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I

o d d . : S r o , v l o ž k a : 8 1 1 3 4 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 2 9 . 0 6 . 2 0 1 7	Schválená dňa: . . 2 0	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	Brutto - časť 1		Netto 2		Netto 3
				Korekcia - časť 2				
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 3 9 0 0 8 5 0		3 7 6 9 6 1 7 8			
			2 6 2 0 4 6 7 2		1 4 7 2 5 3 2 6 0			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 9 9 5 8 9 5 2		2 3 8 2 8 1 2 9			
			2 6 1 3 0 8 2 3		4 8 8 8 9 9 6 2			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 4 8 6 0 5 8 8		1 6 2 0 8			
			2 4 8 4 4 3 8 0		2 4 1 7 0 2 7 5			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04						
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05						
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	1 4 4 6 6		1 0 5 5 2			
			3 9 1 4		1 4 1 6 5			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	2 4 8 4 0 4 6 6					
			2 4 8 4 0 4 6 6		2 4 1 5 0 4 5 4			
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	5 6 5 6		5 6 5 6			
					5 6 5 6			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	2 4 2 9 8 5 0 7		2 3 0 1 2 0 6 4			
			1 2 8 6 4 4 3		2 2 1 3 4 0 2 9			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 6 6 8 3 2 6 8		1 6 6 8 3 2 6 8			
					1 6 6 8 3 2 6 8			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	7 2 7 7 3 4 5		6 0 5 2 6 2 2			
			1 2 2 4 7 2 3		5 1 3 5 5 8 5			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 1 3 7 9 8		5 2 0 7 8			
			6 1 7 2 0		9 1 0 8 0			



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
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	1 6 1 8 8	1 6 1 8 8	1 6 1 8 8
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 0 7 9 0 8	2 0 7 9 0 8	2 0 7 9 0 8
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	7 9 9 8 5 7	7 9 9 8 5 7	2 5 8 5 6 5 8
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 9 9 8 5 7	7 9 9 8 5 7	
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	
				Netto	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			2 5 8 5 6 5 8
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	1 3 8 8 7 2 8 7	1 3 8 1 3 4 3 8	
			7 3 8 4 9		9 8 2 5 6 8 1 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 7 5 2 9 5 3	6 7 5 2 9 5 3	
					8 0 6 7 1 8 6 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	2 3 9 1 5 2 9	2 3 9 1 5 2 9	
					8 0 6 7 1 8 6 1
3.	Výrobky (123) - /194/	37	4 3 6 1 4 2 4	4 3 6 1 4 2 4	
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 6 2 8 7 8
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

DIČ 2 0 2 3 5 2 8 2 7 6

IČO 4 6 6 2 7 5 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
				Brutto - časť 1	Netto 2
				Korekcia - časť 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 podielovej 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			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej 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			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
					2 1 6 2 8 7 8
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 6 1 3 0 9 5	6 5 3 9 2 4 6	
			7 3 8 4 9		1 9 0 7 0 5 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 9 8 1 1 7 2	1 9 0 7 3 2 3	
			7 3 8 4 9		1 9 0 7 0 5 6
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 podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1		Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 9 8 1 1 7 2	1 9 0 7 3 2 3	
			7 3 8 4 9		1 9 0 7 0 5 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	5 4 6 9 3 7	5 4 6 9 3 7	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 0 8 4 9 8 6	4 0 8 4 9 8 6	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	3 7	3 7	
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	3 7	3 7	
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	
				Netto	
			Brutto - časť 1		Netto 3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 2 1 2 0 2	5 2 1 2 0 2	
					1 3 5 1 5 0 2 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	8 2 1 4	8 2 1 4	
					4 6 3 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 1 2 9 8 8	5 1 2 9 8 8	
					1 3 5 1 0 3 8 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	5 4 6 1 1	5 4 6 1 1	
					1 0 6 4 7 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 1 7 1	4 1 7 1	
					2 0 1 8 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	5 0 4 4 0	5 0 4 4 0	
					8 6 2 9 4

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 6 9 6 1 7 8	1 4 7 2 5 3 2 6 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 7 7 7 2 3 2 6	- 3 1 6 9 4 6 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 4 0	2 5 0 4 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 4 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		4 0
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	2 5 0 4	2 5 0 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 4	2 5 0 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie 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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
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	- 3 1 9 7 0 1 3	- 1 6 9 5 4 7 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - /429)	99	- 3 1 9 7 0 1 3	- 1 6 9 5 4 7 7
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	- 4 6 0 2 8 5 7	- 1 5 0 1 5 3 6
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 5 4 4 1 7 4 8	1 5 0 4 1 7 3 2 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 2 1 9 8 3 7	6 4 5 2 5 8 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 2 1 9 8 3 7	1 4 4 4 0 4 1
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	1 2 1 9 8 3 7	1 4 4 4 0 4 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		3 1 6 3 6 1 0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
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		1 8 4 4 9 3 2



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

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 3 5 2 8 2 7 6

IČO 4 6 6 2 7 5 9 6



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



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 4 7 4 1 5 4	3 1 9 9 5 9 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 1 3 6 1 7	5 8 1 5 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	3	
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	1 1 3 6 0 4	5 8 1 5 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 1 3 6 0 4	5 8 1 5 7
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	1 0	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 2 4 0 9 0 2	3 7 2 9 1 5 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	3	
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 2 3 8 1 7 1	3 7 1 0 3 0 2
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 2 3 8 1 7 1	3 7 1 0 3 0 2
O.	Kurzové straty (563)	52	3 2	5 1
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 6 9 6	1 8 7 9 8



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	- 3 1 2 7 2 8 5	- 3 6 7 0 9 9 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 2 4 0 8 4 4	- 1 8 1 6 5 9 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 6 2 0 1 3	- 3 1 5 0 5 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 4 0 6 7	2 8 9 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	3 1 7 9 4 6	- 3 1 7 9 4 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 4 6 0 2 8 5 7	- 1 5 0 1 5 3 6

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

Panorama byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť Panorama byty, a.s. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 27. apríla 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B).

Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá prevzala imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zaniknutej spoločnosti ŠTÚDIO KOLIBA a.s. Zmluva o zlúčení nadobudla účinnosť dňa 11.12.2015.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- predaj nehnuteľností
- prenájom hnutel'ných vecí
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. 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 1. januára 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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2016 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť zamestnáva v bežnom účtovnom období jedného zamestnanca, v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období mala jedného zamestnanca.

B. 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 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 zrejmé 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

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý hmotný majetok do užívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Oceniteľné práva	4	lineárna	20
Goodwill - odpisovanie 2015	3	lineárna	33,3
Goodwill - odpisovanie 2016	2	lineárna	50

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

5. Finančné účty

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

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

$$\frac{\text{Aktivované náklady}^{(*)}}{\text{Celkové náklady (aktivované + neaktivované}^{(*)})}$$

- (*) - Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľností, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
 - Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľností.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Zákazková výstavba nehnuteľností***Zákazková výstavba nehnuteľností – ostatná (nie priebežný transfer)***

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľností.

8. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

9. Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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. 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.

11. 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.

12. 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.

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

13. 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.

14. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamacii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

15. 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),

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 odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

16. 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.

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

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.

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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

17. 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.

18. 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.

19. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený 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.

C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľke na stranách 18 a 19.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.12.2015	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	14 466	0	0	0	14 466	301	3 613	0	0	3 914	14 165	10 552
Goodwill	24 840 466	0	0	0	24 840 466	690 013	24 150 453	0	0	24 840 466	24 150 453	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 preddávky na dlhodobý neh.majetok	5 656	0	0	0	5 656	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	24 860 589	0	0	0	24 860 589	690 314	24 154 066	0	0	24 844 380	24 170 275	5 656
Pozemky	16 683 268	0	0	0	16 683 268	0	0	0	0	16 683 268	16 683 268	0
Stavby	6 067 914	1 209 431	0	0	7 277 345	932 329	292 394	0	0	1 224 723	5 135 585	6 052 622
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	146 188	2 964	35 353	0	113 798	55 108	24 953	18 341	0	61 720	91 080	52 078
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	16 188	1 209 431	1 209 431	0	16 188	0	0	0	0	16 188	16 188	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	207 908	0	0	0	207 908	0	0	0	0	207 908	207 908	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	23 121 466	2 421 825	1 244 784	0	24 298 508	987 437	317 347	18 341	0	1 286 443	22 134 029	23 012 064
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	2 585 658	28 144	1 813 945	0	799 857	0	0	0	0	2 585 658	799 857	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. 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 preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 585 658	28 144	1 813 945	0	799 857	0	0	0	0	2 585 658	799 857	0
Neobežný majetok spolu	50 567 713	2 449 969	3 058 729	0	49 958 953	1 677 751	24 471 414	18 341	0	26 130 824	48 889 962	23 828 129

Prehľad o pohybe neoběžného majetku

31.12.2015

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávk/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2015	1.1.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
	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	14 466	0	0	14 466	0	301	0	0	301	0	14 165
Goodwill	0	24 840 466	0	0	24 840 466	0	690 013	0	0	690 013	0	24 150 453
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 preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	5 656	0	0	5 656	0	0	0	0	0	0	5 656
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	24 860 589	0	0	24 860 589	0	690 314	0	0	690 314	0	24 170 275
Pozemky	0	16 683 268	0	0	16 683 268	0	0	0	0	0	0	16 683 268
Stavby	778 984	5 307 185	18 254	0	6 067 914	416 544	534 039	182 53,9	0	932 329	362 440	5 135 585
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	91 172	68 138	13 123	0	146 188	30 759	27 845	3 496	0	55 108	60 413	91 080
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	16 188	0	0	16 188	0	0	0	0	0	0	16 188
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	60 087	555 954	408 133	0	207 908	0	0	0	0	0	60 087	207 908
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	37 490	0	37 490	0	0	0	0	0	0	0	37 490	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	967 733	22 630 733	476 999	0	23 121 466	447 303	561 884	21 750	0	987 437	520 430	22 134 029
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	909 016	1 876 642	200 000	0	2 585 658	0	0	0	0	0	909 016	2 585 658
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. 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 preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	909 016	1 876 643	200 001	0	2 585 658	0	0	0	0	0	909 016	2 585 658
Neoběžný majetok spolu	1 876 748	49 367 965	677 000	0	50 567 713	447 303	1 253 198	21 750	0	1 677 751	1 429 445	48 889 962

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	121 128	35 295	25 939	56 635	73 849
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0
Spolu	121 128	35 295	25 939	56 635	73 849

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej sume 35 295 EUR. Zvyšný prírastok opravných položiek v sume 94 332 EUR predstavuje vykázanie opravných položiek k pohľadávkam získaných zlúčením, ktoré boli v účtovnej závierke roku 2015 uvedené v netto hodnote. Doučtovaním opravných položiek došlo zároveň k navýšeniu pohľadávok z obchodného styku vo výške 94 332 EUR.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nesplatiť.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	1 390 132	1 604 195
Pohľadávky po lehote splatnosti	591 040	329 657
Spolu	1 981 172	1 933 852

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	193 853	127 904
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 388 066	9 703 359
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	22
Odložená daňová pohľadávka	1 172 203	2 162 878
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	2 162 878

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2016	0
Stav k 31. decembru 2015	2 162 878
Zmena	-2 162 878
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-2 162 878
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	1 863	20179
Správcovská odmena	1 424	0
Ostatné	884	6
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	4 171	20 185
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Pripojovacie poplatky budúcich kupujúcich	2 754	86 294
Refakturácia energií a služieb nájomcom	47 686	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	50 440	86 294
Spolu	54 611	106 479

7. Vlastné imanie

Dňa 12.11.2015 došlo k zmene právnej formy Spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť. Dňa 15.12.2015 došlo k zvýšeniu základného imania o 40 EUR. Uvedené zvýšenie bolo zapísané do obchodného registra 13.1.2016.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 1 501 536 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	1 501 536
Iné	0
Spolu	1 501 536

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2016 vo výške -4 602 857 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2017.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2016 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:	2 332	368 034	0	0	370 366
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	2 332	0	0	0	2 332
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	2 332	0	0	0	2 332
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie a služby za spravované byty	0	368 034	0	0	368 034
	0	368 034	0	0	368 034
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	368 034	0	0	368 034

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

	Stav k 1.1.2015 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2015 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	2 332	0	0	2 332
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	2 332	0	0	2 332
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	2 332	0	0	2 332
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

9. Závazky

Závazky (okrem 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. 12. 2015 EUR
Závazky po lehote splatnosti	4 164 054	11 537 812
Závazky v lehote splatnosti	11 985 488	42 098 729
	16 149 542	53 636 541

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2015 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	0	0	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	2 111 780	2 111 780	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	1 219 837	0	1 219 837	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	41 097	41 097	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	12 776 828	12 776 828	0	
	16 149 542	14 929 705	1 219 837	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2015 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	0	0	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	37 752 407	37 752 407	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	4 607 651	0	4 607 651	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	2 986 165	2 986 165	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	11 268 390	11 268 390	0	
	56 614 613	52 006 962	4 607 651	0

10. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné		0
– zdaniteľné	0	2 864 552
Iné - oceňovací rozdiel zo zlúčenia	0	5 521 501
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	22
Odložený daňový záväzok	0	1 844 932

	EUR
Stav k 31. decembru 2016	0
Stav k 31. decembru 2015	1 844 932
Zmena	-1 844 932
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-1 844 932
– zaúčtované do vlastného imania	

11. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2017 – 2018	0	0	16 000 000
				0	0	16 000 000
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2017	27 514 632	27 514 632	32 429 580
Bankový úver	EUR		2016	0	0	14 144 535
Bankový úver	EUR		2016	0	0	23 047 133
Bankový úver	EUR		2016	0	0	917 343
				27 514 632	27 514 632	70 538 591
Spolu				27 514 632	27 514 632	86 538 591

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	27 514 632	70 538 591
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	16 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	27 514 632	86 538 591

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	113	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	113	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	0	0
Nájomné	26 643	5 404
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	26 643	5 404

D. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2016			2015		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 240 844			-1 816 592		
z toho teoretická daň 22 %		-932 986	22,00 %		-399 651	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	3 446 904	758 319	-17,88 %	400 846	88 186	-4,85 %
Oceňovací rozdiel	5 521 501	1 214 730	-28,64 %	8 361 648	1 839 563	-101,26 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	-56	-12	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-198 807	-43 738	1,03 %	-2 864 551	-630 201	34,69 %
Umorenie daňovej straty	-4 315 292	-949 364	22,39 %	-4 068 205	-895 005	49,27 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová strata	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová licencia	-13 090	-2 880	0,07 %	0	0	0,00 %
	200 372	44 081	-1,11 %	13 090	2 880	-0,16 %
Splatná daň		44 067	-1,11 %		2 890	-0,16 %
Odložená daň		317 946	-7,50 %		-317 946	17,50 %
Celková vykázaná daň		362 013	-8,60 %		-315 056	17,34 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2016 EUR	2015 EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných 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	2 162 878
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

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

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2016 EUR	2015 EUR
Výrobky		
Výrobky	103 615 243	620 204
	103 615 243	620 204
Služby		
Prenájom nehnuteľností	876 930	137 301
Prenájom hnutelného majetku	464	417
Energie	12 462	695
Ostatné	38 734	58 115
	928 590	196 528
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	0	1 250
	0	1 250
Materiál		
Materiál	1 945	2 457
	1 945	2 457
Spolu	104 545 778	820 439

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 72 709 478 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zníženie 73 918 908 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	Stav k 31. 12. 2015 EUR	31. 12. 2014 EUR	Zmena stavu 2016 EUR	2015 EUR
Nedokončená výroba	2 391 529	80 671 861	45 067 124	-78 280 332	35 604 737
Hotové výrobky	4 361 424	0	0	4 361 424	0
Spolu	<u>6 752 953</u>	<u>80 671 861</u>	<u>45 067 124</u>	-73 918 908	35 604 737
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Predanie do hmotného majetku				1 209 430	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>-72 709 478</u>	<u>35 604 737</u>

V rámci nedokončenej výroby došlo k preraďeniu hodnoty 1 209 430 EUR na účet obstarania hmotného majetku. Ide o hodnotu nebytových priestorov, ktoré boli vybudované v rámci výstavby projektu a spoločnosť sa ich rozhodla prenajímať.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2016 EUR	2015 EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	89 443	0
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobnéj linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	98 022	62 428
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Výnosy z refakturácií nákladov klientom	522 322	0
Iné	1 106	116 078
Spolu	710 893	178 506

Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

0 0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2016 EUR	2015 EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	3	0
Výnosové úroky	113 614	58 157
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	113 617	58 157

5. Náklady na poskytnuté služby

	2016 EUR	2015 EUR
Nájomné	137 290	2 033 707
Náklady na inzerciu, reklamu	4 554	73 173
Právne a ekonomické poradenstvo	273 920	629 827
Audit a poradenstvo	9 000	10 800
Stavebné práce	2 166 486	21 736 719
Analýzy, prieskumy	15 321	165 171
Sprostredkovanie	117 139	24 841
Náklady na správu nehnuteľnosti	238 748	0
Náklady na opravy - údržbu - poistné udalosti	110 589	0
Iné	3 326 561	4 951 435
Spolu	6 399 608	29 625 673

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2016	2015
	EUR	EUR
Správne poplatky	1 151	1 164
Ostatné pokuty a penále	145	51 622
Straty z odpísaných pohľadávok	103 767	0
Iné	0	0
Spolu	105 063	52 786

7. Kurzové straty

	2016	2015
	EUR	EUR
Kurzové straty	32	51
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	32	51

8. Finančné náklady

	2016	2015
	EUR	EUR
Nákladové úroky	3 238 171	3 710 302
Bankové poplatky	1 724	827
Ostatné finančné náklady	972	17 971
Spolu	3 240 867	3 729 100

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2016	2015
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	9 000	10 800
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	47 900	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	56 900	10 800

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

Spoločnosť nemá k 31.12.2016 žiadne podmienené záväzky.

Spoločnosť v priebehu roka 2016 splatila veľkú časť svojich úverových záväzkov a k 31.12.2016 neeviduje žiadne nevyčerpané úverové rámce z titulu úverov.

2. Podmienené pohľadávky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené pohľadávky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 11 800 000 EUR. (Rok 2015: 486 055)

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

Po 31. decembri 2016 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

V priebehu roka 2016 Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie so spriaznenými osobami.

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

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2016 a ani v roku 2015.

Členom štatutárneho orgánu 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 (v roku 2015: žiadne).

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	25 040	0	0	0	25 040
Základné imanie	25 000	0	0	40	25 040
Zmena základného imania	40	0	0	-40	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 504	0	0	0	2 504
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 504	0	0	0	2 504
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	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	-1 695 477	0	0	-1 501 536	-3 197 013
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 695 477	0	0	-1 501 536	-3 197 013
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 501 536	-4 602 857	0	1 501 536	-4 602 857
Spolu	-3 169 469	-4 602 857	0	0	-7 772 326

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2015 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2015 EUR
Základné imanie	5 000	40 040	20 000	0	25 040
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	20 040	20 000	0	40
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	2 504	0	0	2 504
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	2 504	0	0	2 504
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	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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-935 229	-16 505	0	-743 743	-1 695 477
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-935 229	-16 505	0	-743 743	-1 695 477
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-743 743	-1 501 536	0	743 743	-1 501 536
Spolu	-1 673 972	-1 475 497	20 000	0	-3 169 469

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2016

	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	45 756 866	-18 087 200
Zaplatené úroky	-3 542 024	-88 009
Prijaté úroky	474	52
Zaplatená daň z príjmov	-8 730	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	42 206 586	-18 178 037
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	42 206 586	-18 178 037
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 212 394	-555 954
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	1 250
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 212 394	-554 704
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	20 040
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	12 869 043	33 295 217
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-4 000 000	-1 818 537
Splátky z poskytnutých pôžičiek	1 813 945	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-64 671 002	-200 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-53 988 014	31 296 720
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-12 993 822	12 563 979
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	13 515 024	951 045
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	521 202	13 515 024

Peňažné toky z prevádzky

	2016	2015
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-4 240 844	-1 816 592
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	24 471 414	1 235 292
Opravná položka k pohľadávkam	47 052	26 796
Úrokové náklady	3 238 172	3 710 301
Úrokové výnosy	-113 604	-58 157
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	17 012	0
Iné nepeňažné operácie	-37	-46 902 666
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	23 419 165	-43 805 026
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-594 256	792 698
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	73 220	838 092
Úbytok (prírastok) zásob	73 918 909	-35 604 737
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-51 060 172	59 691 772
Peňažné toky z prevádzky	45 756 866	-18 087 200

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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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.

