

ČI. I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Vznik spoločnosti**

Spoločnosť HMC Real 2 s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola do obchodného registra zapísaná 30. januára 2014 (Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel s.r.o., vložka 26835/S).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30.06.2017.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

4. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 20. novembra 2017 schválilo spoločnosť **TATRA-AUDIT s.r.o.**, audítorská spoločnosť, licencia SKAU č. 60, za audítora na overenie účtovnej závierky za rok 2017.

5. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť nie je povinná zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a nie zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky

6. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2017	2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

ČI. II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločníci HMC Invest a.s. so sídlom Matušková 48, Vlkanová 976 31

Konateľ Ing. Maroš Hudoba

Konateľovi neboli v roku 2017 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež mu neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

ČI. III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**(a) 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.

V účtovnom období 2017 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) 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.

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 prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku 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. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. 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:

Druh majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania
Dlhodobý hmotný majetok	Stavby	30
	nakladacia rampa	20
	Ostatné stroje, prístroje a zariadenia	6
	Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna
		lineárna
		lineárna
		lineárna
		jednorazový odpis

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Pohľadávky

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

(f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(g) 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.

(h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(i) Záväzky

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

(j) 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.

(k) 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.

(l) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájmovej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb zníženými o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

(m) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

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

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(n) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(o) 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.

(p) 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.

ČI. IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETEUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**7. Majetok**

Spoločnosť počas roku 2017 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o goodwill alebo zápornom goodwill, o derivátoch alebo vlastných akciách.

8. Deriváty

Spoločnosť má od roku 2016 s bankou uzatvorený úrokový swap (pay fix) na zabezpečenie cash flow (hedging cash flow) na zaistenie pevnej úrokovej sadzby voči riziku vyplývajúcemu zo zmien EURIBORu. Zabezpečovaný je úrok z investičného úver s nominálnou hodnotou zodpovedajúcou 70% hodnoty zostatku úveru č.00696/CORP/2015 s trvaním do roku 2021. Úrokový swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2017 je - 6.322 EUR.. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

V roku 2017 spoločnosť uzatvorila s bankou úrokový swap (pay fix) na zabezpečenie cash flow (hedging cash flow) na zaistenie pevnej úrokovej sadzby voči riziku vyplývajúcemu zo zmien EURIBORu s nominálnou hodnotou zodpovedajúcou 100% hodnoty zostatku úveru č. 00695/CORP/2015 s trvaním do roku 2021. Úrokový swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2017 je - 8.805 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Spoločnosť uzatvorila zmluvu o kúpnej úrokovej opcii (FLOOR) kde predávajúci opcie (banka) k príslušným konečným dátumom úrokových období za dohodnutú prémii zaplatí pohyblivé čiastky (3M Euribor) vypočítané z nominálnej čiastky a rozdielu medzi pohyblivou sadzbou a pevnou sadzbou (0%) ak je táto čiastka kladnou hodnotou. Nominálna hodnota zodpovedá 100% zostatku úveru 00695/CORP/2015 a spolu s úrokovým swapom zabezpečuje pevnú úrokovú sadzbu v prípade mínusového EURIBORu. Úroková opcia bola uzatvorená na neverejnom trhu a jej reálna hodnota k 31.12.2017 je 4.596 EUR.

Odložená daň z precenenia derivátov je 2.212 EUR

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
a	b	c	d
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	
Úrokový swap	0	6 322	0,32%
Úrokový swap	0	8 805	0,41%
Úroková opcia	4 596		0,00%

Názov položky	Stav k 31.12.2017 Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Stav k 31.12.2016 Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	782	0	-11 313
	0	782	0	-11 313

Informácia o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31. 12. 2017	31. 12. 2016
a	B	c
Majetok vykázany v súvahe	0	0
Záväzok vykázany v súvahe	1 346 809	642 600
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	1 346 809	642 600

9. Závazky zabezpečené záložným právom

Záložným právom sú zabezpečené záväzky z úverových zmlúv voči banke.

Štruktúra zabezpečených bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Úver 000695/CORP/2015	EUR	Euribor 3M +2,65	2017-2021	793 357	852 857
Úver 000696/CORP/2015	EUR	Euribor 3M +3,30	2017-2021	688 459	744 459
SPOLU dlhodobá časť bankových úverov				1 481 816	1 597 316
Krátkodobá časť dlhodobých úverov					
Úver 000695/CORP/2015	EUR	Euribor 3M +2,65	2017	59 500	57 500
Úver 000696/CORP/2015	EUR	Euribor 3M +3,30	2017	56 000	54 000
SPOLU krátkodobá časť bankových úverov				115 500	111 500
SPOLU				1 597 316	1 708 816

Spoločnosť v roku 2016 získala bankové úvery na kúpu nehnuteľností a na výstavbu nehnuteľností. Úvery sú zabezpečené záložným právom k obstaraným nehnuteľnostiam, k nehnuteľnostiam spoludlžníka HMC Invest a.s., záložným právom k pohľadávkam, záložným právom k pohľadávkam z bankových účtov, vlastnou blankozmenkou a osobnou blankozmenkou. Zostatková cena založených nehnuteľností k 31.12.2017 je 1.643.609 EUR

10. Náklady a výnosy

Spoločnosť nevykazovala náklady alebo výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti alebo škody z dôvodu živelných pohrôm.

ČL. V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť nemá iné aktíva a nemá informácie o iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31.12.2017.

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

Po 31. decembri 2017 nenastali udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

ČL. VII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

Výkaz o peňažných tokoch je zostavený pri použití nepriamej metódy vykazovania peňažných tokov z prevádzkovej činnosti.

Prehľad peňažných tokov

	2017	2016
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	60 057	10 296
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	68 748	46 997
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-1	-169
Zmena stavu rezerv	1 300	1 000
Úrokové náklady (netto)	59 665	40 305
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-175	-685
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	189 594	97 744
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	1 604	-6 719
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 718	26 107
Prevádzkové peňažné toky	189 480	117 132
	2017	2016
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	189 480	117 132
Zaplatené úroky	-61 165	-40 308
Prijaté úroky	2 134	3
Zaplatená daň z príjmov	-960	-960
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	129 489	75 867
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	-1 770 852
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	759	11 649
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	759	-1 759 203
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	18 100
Príjmy z prijatých úverov a pôžičiek od bank	0	1 950 459
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-111 500	-241 643
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-111 500	1 726 916
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	18 748	43 580
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	48 328	4 748
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	67 076	48 328

HMC Real 2 s.r.o.

IČO

4	7	6	5	1	2	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky Úč PODV 3-01

DIČ

2	0	2	4	0	1	5	8	9	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou, alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (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.