

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

INLOGIS LCR a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť INLOGIS LCR a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 21.09.2011 a do Obchodného registra bola zapísaná 23.09.2011 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 5404/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v súčasnom ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2016 bola schválená Rozhodnutím jediného akcionára dňa 25. mája 2017.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 bola predložená a zverejnená v registri účtovných závierok dňa 4. mája 2017.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

Predstavenstvo: Mgr. Marcel Sedlák - predseda
Mgr. Zdenko Kučera - podpredseda

Dozorná rada: JUDr. Ladislav Haladej
JUDr. Marián Mikáči
Mgr. Gabriela Ižáriková

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

Akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HB REAVIS GROUP B.V.	25 000	100,00%	100,00%	0
Spolu	25 000	100,00%	100,00%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a r.l., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2017 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 3,7 milióna EUR (k 31. decembru 2016 záporné imanie vo výške 3,4 mil. EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 497 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 269 tis. EUR (k 31. decembru 2016 strata vo výške 643 tis. EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2018.

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej závierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov. Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti, vedenie zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná vykonávať svoju činnosť. Preto bola riadna účtovná závierka Spoločnosti zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím. Finančný rok končiaci k 31. decembru 2017 nepodlieha povinnosti auditu.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa 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 %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný majetok	4	rovnomerná	25
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyší 1 700 EUR		jednorázová	100
Nehmotný majetok	1	jednorázová	100

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

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

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a krátkodobý finančný majetok, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervu na zostavenie účtovnej závierky a na poplatok centrálného depozitára cenných papierov.

h) 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.

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty.

Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

Spoločnosť v súčasnom ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neúčtovala o odloženej dani, pretože nemala povinnosť auditu v súlade s par. 19 zákona č. 431/2002 o účtovníctve.

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Vykazovanie výnosov

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

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

m) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

n) 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.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie							Spolu i
	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceniiteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Opravné položky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Oprávky								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	5 782 513	0	0	0	5 782 513
Opravné položky								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Bežné účtovné obdobie

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepoje- ných UJ	Podielové CP a podiely podielovou účasťou	Ostatné realizova- teľné CP a podiely	Pôžičky prepojeným UJ	Pôžičky v rámci podielo- vej účasti	Ostatné pôžičky	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	19 600	0	0	0	0	172 680	0	0	192 280
Prírastky	1 400	0	0	0	0	0	0	0	1 400
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	21 000	0	0	0	0	172 680	0	0	193 680
Precenenie									
Stav k 1.1.2017	6 648	0	0	0	0	0	0	0	6 648
Prírastky	-19 606	0	0	0	0	0	0	0	-19 606
Úbytky	6 648	0	0	0	0	0	0	0	6 648
Stav k 31.12.2017	-19 606	0	0	0	0	0	0	0	-19 606
Účtovná hodnota									
Stav k 1.1.2017	26 248	0	0	0	0	172 680	0	0	198 928
Stav k 31.12.2017	1 394	0	0	0	0	172 680	0	0	174 074

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepoje- ných UJ	Podielové CP a podiely podielovou účasťou	Ostatné realizova- teľné CP a podiely	Pôžičky prepojeným UJ	Pôžičky v rámci podielo- vej účasti	Ostatné pôžičky	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2016	0	1 300	0	0	0	172 680	12 600	0	186 580
Prírastky	19 600	0	0	0	0	0	0	0	19 600
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	-1 300	0	0	0	0	-12 600	0	-13 900
Stav k 31.12.2016	19 600	0	0	0	0	172 680	0	0	192 280
Precenenie									
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	6 648	0	0	0	0	0	0	0	6 648
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	6 648	0	0	0	0	0	0	0	6 648
Účtovná hodnota									
Stav k 1.1.2016	0	1 300	0	0	0	172 680	12 600	0	186 580
Stav k 31.12.2016	26 248	0	0	0	0	172 680	0	0	198 928

Štruktúra podielov Spoločnosti v prepojených účtovných jednotkách k 31. decembru 2017:

Podiel v spoločnosti	absolútne	Podiel na ZI v %	Hodnota VI k 31.12.2017	Oceňovací roz- diel k 31.12.2017
a	b	c	d	e
SPC Property Finance, s. r. o.	8 600	100,00%	1 394	-7 206
SPC Property Finance III, s. r. o.	5 200	100,00%	-6 371	-5 200
SPC Property Finance V, s. r. o.	7 200	100,00%	-10 132	-7 200
Spolu	21 000	100,00%	-15 109	-19 606

3. Pohľadávky

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky k 31.12.2017	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	154 376	0	154 376
Dlhodobé pohľadávky spolu	154 376	0	154 376
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	1 026	0	1 026
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 026	0	1 026

Pohľadávky k 31.12.2016 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	128 646	0	128 646
Dlhodobé pohľadávky spolu	128 646	0	128 646
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	29 937	0	29 937
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	757	0	757
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	30 694	0	30 694

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Stav k 31.12.2017 b	Stav k 31.12.2016 c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 026	30 694
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 026	30 694
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	154 376	128 646
Dlhodobé pohľadávky spolu	154 376	128 646

4. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny k 31.12.2017	Suma istiny k 31.12.2016
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				327 056	301 326
Poskytnutá pôžička	EUR	14,90	31.12.2025	172 680	172 680
Úrok z pôžičky	EUR	14,90	31.12.2025	154 376	128 646

5. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Pokladnica, ceniny	205	208
Bežné bankové účty	0	0
Spolu	205	208

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vlastného imania a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti Q.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	652 378	665 309
Krátkodobé záväzky spolu	652 378	665 309
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 369 996	3 091 061
Dlhodobé záväzky spolu	3 369 996	3 091 061

3. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny k 31.12.2017 e	Suma istiny k 31.12.2016 f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				3 369 996	3 091 061
Dlhodobá pôžička	EUR	9,86	31.12.2024	41 585	37 852
Dlhodobá pôžička	EUR	10,60	31.12.2024	28 578	25 839
Dlhodobá pôžička	EUR	9,00	31.12.2025	3 299 833	3 027 370
Krátkodobé pôžičky, z toho:				304 114	278 934
Úroky z dlhodobej pôžičky	EUR	9,86	15.1.2018	4 100	3 732
Uroky z dlhodobej pôžičky	EUR	10,60	15.1.2018	3 029	2 739
Uroky z dlhodobej pôžičky	EUR	9,00	15.1.2018	296 985	272 4637
Spolu				3 674 110	3 369 995

Pôžičky sú prijaté od spriaznenej osoby zo skupiny HB REAVIS.

4. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Bežné účtovné obdobie

Názov položky a	Stav k 1.1.2017 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2017 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	350	509	350	0	509
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>350</i>	<i>509</i>	<i>350</i>	<i>0</i>	<i>509</i>
Účtovná závierka	350	350	350	0	350
Ostatné	0	159	0		159
Rezervy spolu	350	509	350	0	509

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky a	Stav k 1.1.2016 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2016 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	350	350	350	0	350
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Účtovná závierka					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>350</i>	<i>350</i>	<i>350</i>	<i>0</i>	<i>350</i>
Účtovná závierka	350	350	350	0	350
Rezervy spolu	350	350	350	0	350

G. VÝNOSY

1. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch z hospodárskej a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2017	2016
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	43 300	25 731
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Významné položky finančných výnosov, z toho:	43 300	25 731
Podiely na zisku	17 571	0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	25 729	25 731

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	5 644	3 650
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	5 644	3 650
Náklady na IT	4 883	2 892
Účtovníctvo	350	350
Služby spojené s účtovníctvom	0	157
Služby spojené s prenájomom	250	250
Ostatné	161	1
Ostatné významné položky nákladov na hospodársku činnosť, z toho:	0	384 449
Odpis pohľadávky	0	384 449
Finančné náklady, z toho:	305 481	279 254
Kurzové straty, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	305 481	279 254
Úroky z prijatých pôžičiek	305 153	278 934
Bankové poplatky	328	320

I. DANE Z PRÍJMOV

S účinnosťou od 1. januára 2017 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znížila daň z príjmov právnických osôb zo sadzby 22% na 21%.

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

Názov položky a	2017			2016		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-267 891			-641 622		
teoretická daň		-56 257	21%		-141 157	22%
Položky zvyšujúce základ dane	301 479	63 310	21%	666 875	146 712	22%
Položky znižujúce základ dane	-21 063	-4 423	21%	-5 242	-1 153	22%
Odpočítanie daňovej straty	-12 525	-2 630	21%	-20 011	-4 402	22%
Započítanie daňovej licencie						
Spolu	0	0		0	0	
Splatná daň z príjmov	x	960	21%	x	960	22%
Zrazená daň z bankových úrokov	x	0		x	0	
Celková daň z príjmov		960	21%		960	22%

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť nemala v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období majetok, ktorý by sa evidoval na podsúvahových účtoch.

K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť neúčtovala v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období o podmienenom majetku a záväzkoch.

L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu neboli v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období vyplatené žiadne odmeny za výkon ich funkcie pre Spoločnosť.

Členom štatutárnemu orgánu neboli v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

M. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2017 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na výskum a vývoj.

N. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Dňa 18. februára 2018 rozhodol jediný Akcionár HB REAVIS GROUP B.V. o navýšení ostatných kapitálových fondov o 15 000 EUR, z pôvodných 3 200 000 EUR na 3 215 000 EUR. Ostatné kapitálové fondy vo výške 15 000 EUR boli splatené na bankový účet Spoločnosti dňa 21. februára 2018.

Dňa 28. februára 2018 rozhodla Spoločnosť ako jediný Spoločník v spoločnosti SPC Property Finance V, s .r. o. o vytvorení ostatných kapitálových fondov vo výške 15 000 EUR. Vytvorené ostatné kapitálové fondy vo výške 15 000 EUR splatila Spoločnosť na bankový účet SPC Property Finance V, s. r. o. dňa 5. marca 2018.

O. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

P. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Materská účtovná jednotka	2017	2016
HB REAVIS GROUP B.V. prijaté služby	0	157

Transakcie s ostatnými spriaznenými stranami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	2017	2016
HB REAVIS Slovakia a.s. prijaté služby	5 483	3 492
HB REAVIS Slovakia a.s. prijatá pôžička cashpooling	341 145	29 937
HB REAVIS Slovakia a.s. úroky z pôžičky	0	2
Waterfield Management B.V. úroky z pôžičky 934	305 153	278

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	29 937
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Aktíva spolu	0	29 937
Závazky z obchodného styku	6 159	386 375
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	645 259	278 934
Rezervy	350	350
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	3 369 996	3 091 061
Pasíva spolu	4 021 764	3 756 720

Q. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Bežné účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 200 000	0	0	0	3 200 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	2 500	0	0	0	2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	6 648	-19 606	6 648	0	-19 606
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-5 989 810	0	0	-642 582	-6 632 392
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-642 582	-268 851	0	642 582	-268 851
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	-3 398 244	-288 457	6 648	0	-3 693 349

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 200 000	0	0	0	3 200 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	2 500	0	0	0	2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	6 648	0	0	6 648
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-54 026	0	0	-5 935 784	-5 989 810
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 935 784	-642 582	0	5 935 784	-642 582
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	-2 762 310	-635 934	0	0	-3 398 244

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

Hodnota splatených ostatných kapitálových fondov predstavuje 3 200 000 EUR.

2. Preúčtovanie výsledku hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata vykázaná k 31. decembru 2016 vo výške 642 582 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2016
Účtovná strata	-642 582
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-642 582
Iné	0
Spolu	-642 582

3. Preúčtovanie výsledku hospodárenia za bežné účtovné obdobie

Návrh štatutárneho orgánu jedinému Akcionárovi bude preúčtovať výsledok hospodárenia roku 2017 a to stratu vo výške 268 851 EUR na neuhradenú stratu minulých rokov.