

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

PHVH SOLUTIONS II, s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť PHVH SOLUTIONS II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 09.04.2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 13.05.2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 52337/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj 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 spoločníka 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 28. marca 2017.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

Konatelia: Ing. Radoslav Bekő
Vincent Hegedűš

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra Spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

Spoločník, 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		
TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	5 000	100	100	0
Spolu	5 000	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 vlastné imanie vo výške 739 tis. EUR (k 31. decembru 2016 vlastné imanie vo výške 582 tis. EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) o 199 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 178 tis. EUR (k 31. decembru 2016 zisk 349 tis. EUR).

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 zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné 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) neprevyšuje 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) neprevyšuje 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 neprevyšuje 1 700 EUR		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 nevykonalnosti pohľadávok.

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

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, valuácie a na príspevok na spoločné prevádzkové náklady.

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:

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

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

o) 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.

p) 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.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2016	438 142	4 450 342	51 000	0	0	1 733	0	0	4 941 217
Prírastky	0	4 055	0	0	0	0	168 256	0	172 311
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	4 055	0	4 055
Stav k 31.12.2016	438 142	4 454 397	51 000	0	0	1 733	164 201	0	5 109 473
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	582 627	17 971	0	0	1 179	0	0	601 777
Prírastky	0	148 362	4 487	0	0	288	0	0	153 138
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	730 989	22 458	0	0	1 468	0	0	754 915
Opravné položky									
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2016	438 142	3 867 715	33 029	0	0	554	0	0	4 339 440
Stav k 31.12.2016	438 142	3 723 408	28 542	0	0	265	164 201	0	4 354 558

Na zabezpečenie úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na hnuteľný a nehnuteľný majetok Spoločnosti, ako je to uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 312 964

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až do výšky 5 020 000 EUR

2. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.2017
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	16 737	18 869	16 737	0	18 869
Pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	16 737	18 869	16 737	0	18 869

Opravná položka k pohľadávkam bola vytvorená z dôvodu ich nezaplatenia po lehote splatnosti dlhšej ako minimálne 360 dní.

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

Pohľadávky k 31.12.2017 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
Pohľadávky z derivátových operácií	32	0	32
Dlhodobé pohľadávky spolu	32	0	32
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 950	77 845	80 795
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	28 049	28 049
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	41 753	0	41 753
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	44 703	105 894	150 597

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
Pohľadávky z derivátových operácií	928	0	928
Dlhodobé pohľadávky spolu	928	0	928
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	32 245	19 752	51 997
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	30 252	0	30 252
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	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	62 497	19 752	82 249

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Pohľadávky po lehote splatnosti	105 894	19 752
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	44 703	62 497
Krátkodobé pohľadávky spolu	150 597	82 249
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	32	928
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	32	928

Informácie o záložnom práve príp. obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami:

Pohľadávky z obchodného styku	Hodnota k 31.12.2017
Pohľadávky, na ktoré je zriadené záložné právo	150 597

3. 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	253	289
Bežné bankové účty	278 321	382 906
Spolu	278 574	383 195

Bežným účtom v banke môže Spoločnosť voľne disponovať okrem rezervného účtu dlhovej služby zriadeného bankou na zabezpečenie úhrad istiny a úrokov z úveru s blokovanou sumou 150 000 EUR a účtu rezerv zriadeného na zabezpečenie úhrad súdnych konaní s blokovanou sumou 100 000 EUR.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	3 904	4 754
Poistenie nehnuteľnosti	3 904	4 754
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	882	0
Nájomné	882	0
Spolu	4 786	4 754

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. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Závazky po lehote splatnosti	171 150	55 452
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	40 170	60 130
Krátkodobé záväzky spolu	211 320	115 582
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	56 033	103 763
Dlhodobé záväzky spolu	56 033	103 763

3. 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>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	700	20 794	700	0	20 794
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	700	20 794	700	0	20 794
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Príspevok na SPN	0	20 094	0	0	20 094
Rezervy spolu	700	20 794	700	0	20 794

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>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 749	700	4 749	0	700
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	4 749	700	4 749	0	700
Valuácie	3 500	0	3 500	0	0
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Príspevok na SPN	549	0	549	0	0
Rezervy spolu	4 749	700	4 749	0	700

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v EUR k 31.12.2017 e	Suma istiny v EUR k 31.12.2016 f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				3 247 000	3 555 500
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	30.6.2019	3 247 000	3 555 500
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				308 500	306 000
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	31.12.2017	0	306 000
Bankový úver UniCredit Bank	EUR	3M + 3%	31.12.2018	308 500	0
Spolu				3 555 500	3 861 500

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný a hnutel'ny majetok a na všetky pohľadávky z obchodného styku.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	1 096	0
Úroky z bankového úveru	1 096	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	144 490	145 561
Nájomné	144 490	145 561
Spolu	145 586	145 561

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby z predaja služieb sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Poskytnuté služby							
Typ služby	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
a	b	c	d	e	f	g	
Nájomné	627 976	774 504	0	0	0	0	0
Refakturované služby	23 374	25 210	0	0	0	0	0
Spolu	651 350	799 714	0	0	0	0	0

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017	2016
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	100	44 110
Ostatné	100	0
Odstupné	0	44 110
Finančné výnosy, z toho:	0	34
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	34
Bankové úroky	0	34

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2017	2016
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	651 350	799 714
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Čistý obrat celkom	651 350	799 714

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	88 409	62 478
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	88 409	62 478
Opravy a údržba	28 245	15 802
Správa nehnuteľností	11 059	10 737
Účtovníctvo	700	700
Nájomné	12 090	6 010
Valuácie	5 950	5 950
Náklady na IT	5 234	3 311
Príspevok na SPN	25 094	19 691
Ostatné	37	277
Ostatné významné položky nákladov na hospodársku činnosť, z toho:	7 766	8 181
Poistenie nehnuteľnosti	7 766	8 089
Ostatné	0	92
Finančné náklady, z toho:	141 286	126 342
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	141 220	126 342
Úroky z úveru	141 220	126 276
Bankové poplatky	66	66

I. DANE Z PRÍJMOV

S účinnosťou od 1. januára 2017 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje 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:	241 267			458 667		
teoretická daň		50 666	21%		100 907	22%
Pripočítateľné položky	84 396	17 723	21%	54 732	12 041	22%
Odpočítateľné položky	-17 650	-3 706	21%	-9 510	-2 093	22%
Odpočítanie daňovej straty	-6 293	-1 322	21%	-6 293	-1 384	22%
Spolu	301 720	63 361	21%	497 596	109 471	22%
Splatná daň z príjmov	x	63 361	21%	x	109 471	22%
Zrazená daň z úrokov	x			x	7	
Celková daň z príjmov		63 361	21%		109 478	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

Po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.

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. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spoločnosť neuskutočnila v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadne transakcie s materskou ani dcérskou spoločnosťou.

Transakcie s ostatnými spriaznenými stranami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	2017	2016
HB REAVIS Slovakia a.s. prijaté služby	6 184	4 261
Apollo Property Management, s.r.o. prijaté služby	64 399	46 229
Apollo Property Management, s.r.o. poskytnuté služby	23 374	25 210
Apollo Property Management, s.r.o. nákup hmotného majetku	112 420	168 256

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

	2017	2016
Pohľadávky z obchodného styku	28 049	30 252
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Aktíva spolu	28 049	30 252
Závazky z obchodného styku	177 731	76 476
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0
Rezervy	700	700
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	0	0
Pasíva spolu	178 431	77 176

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	5 000	0	0	0	5 000
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	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-17 032	-17 928	-17 032	0	-17 928
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	500	0	0	0	500
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	244 183	0	20 000	349 190	573 373
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	349 190	177 906	0	-349 190	177 906
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	581 841	159 978	2 968	0	738 851

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

Oceňovací rozdiel z precenenia majetku a záväzkov vo výške -17 928 Eur vznikol z precenenia CAP opcie k 31.12.2017, nakúpenej v nominálnej hodnote 17 960 Eur, splatnej 30. septembra 2019.

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	5 000	0	0	0	5 000
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	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-14 747	-17 032	-14 747	0	-17 032
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	45 527	0	0	198 656	244 183
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	367 578	349 190	168 922	-198 656	349 190
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	403 858	332 158	154 175	0	581 841

2. Preúčtovanie výsledku hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovný zisk vykázaný k 31. decembru 2016 vo výške 349 190 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	2016
Účtovný zisk	349 190
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	349 190
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom	0
Iné	0
Spolu	349 190

3. Preúčtovanie výsledku hospodárenia za bežné účtovné obdobie

Návrh štatutárneho orgánu jedinému Spoločníkovi bude preúčtovať výsledok hospodárenia za rok 2017 a to zisk vo výške 177 906 EUR na nerozdelený zisk minulých rokov.