

## **1. POPIS SPOLOČNOSTI**

BCT 2 s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Dňa 13.12.2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 124580/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 51269741.

Do spoločnosti bol zmluvou o prevode časti podniku za účelom splatenia vkladu do základného imania zo dňa 21.12.2017 uskutočnený vklad časti podniku zodpovedajúci samostatnej organizačnej zložke spoločnosti Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. s označením „Divízia BCT 2“, predmetom ktorej je najmä, no nie výlučne, prenájom, podnájom a prevádzkovanie administratívneho komplexu nachádzajúceho sa na Moldavskej ceste 8/B v Košiciach, obchodne označovaného ako „Business Centrum Tesla 2 – BCT 2.“

Hlavným predmetom činnosti je:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Obchodná spoločnosť Panská s.r.o.	5 000	100	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. so sídlom v Bratislave a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom na Jersey, 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3<sup>rd</sup> floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2017:

Konatelia

Ing. Tomáš Petny

Jakub Baňovič

Martina Žákovičová

V mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia, a to spoločne.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

## **2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Nakoľko spoločnosť vznikla v decembri 2017, účtovná závierka k 31.12.2017 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváracjej súvahy.

## **3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 sú nasledovné:

### **a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné.

Goodwill vznikol ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka.

### **Odpisovanie**

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	<b>Predpokladaná doba používania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba</b>	<b>Metóda odpisovania</b>
Goodwill	5	1/5	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

## **b) Dlhodobý hmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

### **Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	<b>Predpokladaná doba používania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba</b>	<b>Metóda odpisovania</b>
Administratívne budovy	40	1/40	rovnomerná
Ostatné stavby	20	1/20	rovnomerná
Klimatizácie, miestne elektrické rozvody, osobné a nákladné výťahy	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4 – 6	1/4-6	rovnomerná
Inventár	6	1/6	rovnomerná
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	1/4	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

## **c) Finančný majetok**

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

## **d) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

## **e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

## **f) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

#### **g) 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.

#### **h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### **i) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

#### **j) Transakcie v cudzích menách**

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

#### **k) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

#### **l) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

#### 4. DLHODOBÝ MAJETOK

##### a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	5 874 046	0	0	0	5 874 046
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 874 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 874 046</b>
Oprávky								
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	97 901	0	0	0	97 901
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 901</b>
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 776 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 776 145</b>

Spoločnosť vykazuje v majetku goodwill, ktorý vznikol v roku 2017 ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka.

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

**b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	935 905	16 739 275	1 451 806	833 786	1 270	19 962 042
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>935 905</b>	<b>16 739 275</b>	<b>1 451 806</b>	<b>833 786</b>	<b>1 270</b>	<b>19 962 042</b>
Oprávky						
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	60 203	10 568	0	0	70 771
Úbytky	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>60 203</b>	<b>10 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 771</b>
Opravné položky						
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota						
<b>Stav na začiatku účt. obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav na konci účt. obdobia</b>	<b>935 905</b>	<b>16 679 072</b>	<b>1 441 238</b>	<b>833 786</b>	<b>1 270</b>	<b>19 891 271</b>

Spoločnosť nadobudla dlhodobý hmotný majetok vkladom časti podniku, ktorý bol ocenený v reálnej hodnote ku dňu vkladu, t. j. 21.12.2017.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	19 891 271
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Na hnutelný a nehnuteľný majetok (pozemky, stavby a samostatné hnutelné veci vo vlastníctve spoločnosti) v hodnote 19 891 271 EUR (k 31.12.2017) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky a Prima banky zriadené záložné právo.

### Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým poistenie pre prípad poškodenia vecí v poistnej sume 18 018 000 EUR, poistenie pre prípad prerušenia prevádzky v poistnej sume 1 500 000 EUR a poistenie strojov a elektroniky v sume 100 000 EUR. Zároveň poistenie kryje aj náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti do sumy 1 000 000 EUR.

Spoločnosť má uzatvorenú aj poistnú zmluvu s poisťovňou Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s. na poistenie zodpovednosti za škodu v poistnej sume 1 500 000 EUR.

### c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť k 31.12.2017 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého finančného majetku.

## 5. ZÁSoby

Spoločnosť nevlastnila v roku 2017 žiadne zásoby.

## 6. POHL'ADÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	286 739	15 540	302 279
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	33 378	0	33 378
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	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
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>335 657</b>	<b>0</b>	<b>335 657</b>

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	15 540	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	320 117	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>335 657</b>	<b>0</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spoločnosť v roku 2017 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku, nakoľko neeviduje riziko nezaplatenia pohľadávok.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	335 657	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky v hodnote 335 657 EUR (k 31.12.2017) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky a Prima banky zriadené záložné právo.

## 7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	278	0
Bežné bankové účty	39 116	5 000
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>39 394</b>	<b>5 000</b>

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

Nakoľko spoločnosť vznikla v decembri 2017, účtovná závierka k 31.12.2017 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváracej súvahy.

## 8. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé	0	0
Prijmy budúcich období dlhodobé	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	200 030	0
Prijmy z prevádzkových nákladov nájomcov, ktoré budú vyúčtované v júni nasledujúceho roku	200 030	0

## 9. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Spoločníkom spoločnosti je Obchodná spoločnosť Panská s.r.o., ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Výška základného imania je 5 000 EUR.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	1 625 000	0	0	1 625 000
Ostatné kapitálové fondy	0	6 522 000	0	0	6 522 000
Zákonný rezervný 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	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-154 471	0	0	-154 471
<b>SPOLU vlastné imanie</b>	<b>5 000</b>	<b>7 992 529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 997 529</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný 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	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	0	0	0
<b>SPOLU vlastné imanie</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

Nakoľko spoločnosť vznikla v decembri 2017, účtovná závierka k 31.12.2017 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváracej súvahy.

## 10. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351</b>
Rezeva na nevyf.dodávky-spotreba plynu	0	351	0	0	351

Pri všetkých ostatných rezervách sa predpokladá ich použitie do jedného roka.

## 11. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	17 896	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 417 941	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>6 435 837</b>	<b>0</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	730 202	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>730 202</b>	<b>0</b>

Medzi krátkodobými záväzkami vykazuje spoločnosť aj záväzok voči spriazneným osobám vo výške 3 626 535 EUR z titulu pôžičky vrátane úrokov. Zvyšok tvoria záväzky z obchodného styku a daňové záväzky.

Dlhodobé záväzky predstavuje odložený daňový záväzok vo výške 730 202 EUR.

Záväzky voči spriazneným osobám

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrátane úrokov	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie vrátane úrokov
<b>Dlhodobé pôžičky</b>							
-	-	-	-	0	0	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pôžičky</b>							
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2018	3 581 788	3 626 535	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>3 581 788</b>	<b>3 626 535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**12. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch a krátkodobých finančných výpomociach za rok 2017

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrátane úrokov	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie vrátane úrokov
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>							
Privatbanka, a. s.	EUR	3,2%	31.12.2021	8 897 633	8 899 220	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>8 897 633</b>	<b>8 899 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>							
KORCA HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2018	1 910 805	2 031 358	0	0
Privatbanka, a. s.	EUR	3,2%	31.12.2018	148 000	148 000	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>2 058 805</b>	<b>2 179 358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>3 512 343</b>	<b>0</b>
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	3 512 343	0
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>1 910</b>	<b>0</b>
odpočítateľné	1 910	0
zdaniteľné	0	0
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>	<b>33 282</b>	<b>0</b>
<b>Sadzba dane z príjmov (v %)</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>730 202</b>	<b>0</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Spoločnosť zaúčtovala odložený daňový záväzok vo výške 730 202 EUR z titulu rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku – dočasné zdaniteľné rozdiely boli v hodnote 3 512 343 EUR. Tieto boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby rezerv, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami, možnosťou umorovať daňové straty v budúcnosti a nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 35 192 EUR.

#### 14. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2017 žiadne zostatky.

#### 15. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky ani aktíva a ani v podsúvahovej evidencii neeviduje spoločnosť žiadne položky.

#### 16. VÝNOSY A NÁKLADY

##### Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Slovensko</b>		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja služieb z toho:	42 574	0
Nájomné nebytových priestorov (kancelárie, archívy, sklady, garážové státie a parkovacie miesta)	31 449	0
Tržby súvisiace s nájmom (prevádzkové náklady, energie)	11 125	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy	2 260	0
<b>SPOLU</b>	<b>44 834</b>	<b>0</b>

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	2	0
Úroky z bankových účtov	2	0

## Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	42 574	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	2 260	0
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>42 574</b>	<b>0</b>

\* Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou za rok 2017 v sume 2 260 EUR nie sú na základe zmeny definície v roku 2015 súčasťou čistého obratu.

## Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>189 735</b>	<b>0</b>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>11 048</b>	<b>0</b>
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej zvierky</i>	0	0
Poradenské služby	0	0
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	1 492	0
Náklady na nájomné	0	0
Právne služby	68	0
Inzercia	0	0
Služby RE Development	3 241	0
Ostatné	6 247	0
Náklady na reprezentáciu	0	0
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>178 687</b>	<b>0</b>
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	0	0
Spotreba materiálu a energií	9 920	0
Dane a poplatky	0	0
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	168 671	0
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	96	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>22 129</b>	<b>0</b>
Úroky z pôžičky	17 365	0
Bankové poplatky	4 764	0

## 17. DANE Z PRÍJMOV

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-167 028	x	x	0	x	x
Teoretická daň	x	-35 076	21%	x	0	22%
Daňovo neuznané náklady	133 748	28 087	21%	0	0	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-2	0	21%	0	0	22%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	22%
Spolu	-33 282	-6 989	21%	0	0	22%
Splatná daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Odložená daň z príjmov	x	-12 557	-	x	0	-
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>-12 557</b>	<b>-</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

## 18. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments s.r.o.	poskytnuté služby	9 925	0
	záväzky za poskytnuté služby	74 916	0
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	4 764	0
	Bankové výnosové úroky	2	0
	bankové účty	39 116	0
	bankový úver – (istina+úrok)	9 047 220	0
	bankový úver - úrok	7 930	0
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	nájomné za prenajaté priestory	0	0
	prijaté zálohy za prevádzkové náklady	2 832	0
	pohľadávky za poskytnuté služby	2 120	0
Mediworx software solutions, s.r.o.	nájomné za prenajaté priestory	0	0
	pohľadávky za poskytnuté služby	31 259	0
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutá krátkodobá výpomoc	2 031 358	0
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver	3 626 535	0
	úrok z poskytnutého úveru	6 153	0

Časť pohľadávok a záväzkov vykazovaných k 31.12.2017 nadobudla spoločnosť vkladom časti podniku.

## 19. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Dňa 06.01.2018 bolo do obchodného registra zapísané rozšírenie predmetu činnosti spoločnosti a v súčasnosti sú predmetom činnosti nasledovné činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

Dňa 06.01.2018 bolo do obchodného registra zapísané zvýšenie základného imania zo sumy 5 000 EUR na čiastku 1 630 000 EUR.

Dňa 19.01.2018 sa spoločnosť (spriaznená osoba) VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Dňa 22.02.2018 bolo do obchodného registra zapísané zriadené záložné právo k obchodnému podielu spoločníka Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. v prospech záložného veriteľa, spoločnosti Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 19.12.2017 a záložné právo k obchodnému podielu spoločníka Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. v prospech záložného veriteľa, spoločnosti Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 12.2.2018.

Po 31.12.2017 nenastali iné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.