

TriGranit Centrum, a.s.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY
K 31. DECEMBRU 2017**

A

**SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM
ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH
PREDPISOV**

Výročná správa TriGranit Centrum, a.s.,
k 31. decembru 2017

Profil spoločnosti

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., je súčasťou skupiny TriGranit Corporation, založenej v roku 1997, ktorá patrí medzi vedúce spoločnosti pre výstavbu, prevádzku a obchod s nehnuteľnosťami v strednej a východnej Európe. Jediným akcionárom spoločnosti TriGranit Centrum, a.s., sa v priebehu roku 2015 stala spoločnosť Trios Holdings S.a.r.l. so sídlom v Luxembursku.

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., bola zapísaná do Obchodného registra v roku 2004 a vlastní a prenajíma kancelárske priestory v budove Lakeside Park I. V roku 2017 spoločnosť dosiahla obsadenosť budovy Lakeside Park I na úrovni 97%. Počas roka vložila ako nepeňažný vklad do svojej dcérskej spoločnosti pozemok určený pre výstavbu ďalších fáz projektu Lakeside a následne predala svoje obchodné podiely spoločnostiam Trios Holdings S.a r.l. a TriGranit Bratislava /Management/, s.r.o.

Celková hodnota majetku k 31. decembru 2017 v zostatkovej cene 30 639 274 EUR (2016: 34 129 729 EUR) predstavuje najmä pozemky vo výške 3 371 621 EUR (2016: 7 650 600 EUR) a budovy (administratívnu budovu určenú na prenájom), netto, vo výške 22 993 162 EUR (2016: 22 936 352 EUR). Obežný majetok predstavuje k 31. decembru 2017 v zostatkovej cene 4 111 933 EUR (2016: 3 055 471 EUR), z čoho 3 122 076 EUR (2016: 2 777 483 EUR) predstavujú finančné účty.

Základné imanie spoločnosti predstavuje 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659,69 EUR (2016: 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659,69 EUR). Výsledok hospodárenia za rok 2017 predstavuje zisk vo výške 563 047 EUR (2016: strata 286 531 EUR).

Závazky k 31. decembru 2017 predstavovali najmä pôžičky prijaté od akcionára vo výške 2 331 077 EUR (2016: 7 045 241 EUR), bankové úvery vo výške 30 098 043 EUR (2016: 31 083 459 EUR) predstavujú úver od Erste Bank, AG, Rakúsko, ktorý je zabezpečený záložným právom k položkám majetku, bankovým účtom spoločnosti a k jej akciám, a tiež záväzky z obchodného styku vo výške 430 936 EUR (2016: 399 868 EUR).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré sú spomenuté vyššie, prípadne v poznámkach k účtovnej závierke.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Spoločnosť predpokladá, že zisk vo výške 563 047 EUR bude zaúčtovaný ako nerozdelený zisk minulých rokov.

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., nevykonáva žiadny výskum a vývoj, neplánuje nákup vlastných akcií a nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť vlastní administratívnu budovu Lakeside Park, ktorá má energetický certifikát vydaný podľa Zákona 555/2005 Zb. o energetickej hospodárnosti budov. Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Obsah:

1. Účtovná závierka

Správa nezávislého audítora Deloitte Audit s.r.o.

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2017

Poznámky k účtovnej závierke

TriGranit Centrum, a.s. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

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

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Vyhodnotili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

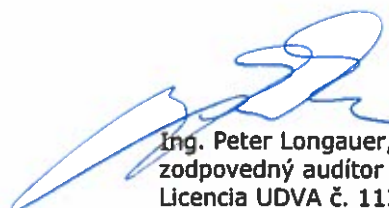
Podľa nášho názoru, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 19. marca 2018


Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014


Ing. Peter Longauer, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1136

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k

3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

Účtovná závierka

Účtovná jednotka

☒ riadna☒ malá

Mesiac

Rok

od 0 1

2 0 1 7

Za obdobie

do 1 2

2 0 1 7

IČO

3 5 8 8 9 0 6 3

☐ mimoriadna☐ veľká

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

☐ priebežná

(vyznačí sa x)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

od 0 1

2 0 1 6

do 1 2

2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)

(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)

(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)

(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T r i G r a n i t C e n t r u m , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T o m á š i k o v a

Číslo

6 4

PSČ

Obec

8 3 1 0 4 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

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

v l o ž k a č . 3 3 4 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 0 0 2 / 4 9 1 1 2 2 0 0

E-mailová adresa

s r e n g e l o v a @ t r i g r a n i t . c o m

Zostavená dňa:

1 5 . 0 2 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

TriGranit Centrum, a.s.

Lajkide Park, Tomášikova 54

831 04 Bratislava

IČO: 35 889 053

IČ DPH: SK2021836597

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie														
			1	Brutto - časť 1					Netto 2																		
				Korekcia - časť 2										Netto 3													
A.	Spolu majetok (r. 02 + r. 33 + r. 74)	01				4	9	1	6	9	3	2	2				3	0	6	3	9	2	7	4			
						1	8	5	3	0	0	4	8								3	4	1	2	9	7	2
	Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)	02				4	4	9	0	8	7	8	8				2	6	4	0	5	4	1	3			
						1	8	5	0	3	3	7	5								3	0	8	4	7	9	0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03							1	0	6	2	7								7	9	7	0			
									2	6	5	7															
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04																									
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05							1	0	6	2	7								7	9	7	0			
									2	6	5	7															
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06																									
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07																									
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08																									
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	09																									
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10																									
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				4	4	8	9	8	1	6	1				2	6	3	9	7	4	4	3			
						1	8	5	0	0	7	1	8								3	0	8	4	0	9	0
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	12				3	3	7	1	6	2	1					3	3	7	1	6	2	1				
																					7	6	5	0	6	0	0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				4	1	4	6	6	1	1	9				2	2	9	9	3	1	6	2			
						1	8	4	7	2	9	5	7								2	2	9	3	6	3	5
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14							1	5	7	8	3														
									1	5	7	8	3														

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3						
				Korekcia - časť 2																
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15																		
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16																		
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				3	6	2	6	0				2	4	2	8	2		
						1	1	9	7	8							1	5	2	8
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18				8	3	7	8					8	3	7	8			
															2	5	2	4	2	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19																		
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20																		
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21																		
																	7	0	0	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22																		
2.	Podielové cenné papiere a podieľy s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062) - /096A/	23																		
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podieľy (063A) - 096A	24																		
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	25																		
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	26																		
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27																		
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - 098A	28																		



MF SR & 18009/2014

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3						
				Korekcia - časť 2																
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43																		
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44																		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45																		
2	Čistá hodnota zákazky (318A)	46																		
3	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47																		
4	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48																		
5	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49																		
6	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 378A)	50																		
7	Iné pohľadávky (335A, 338A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51																		
8	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				1	3	5	6	8				1	3	5	6	8		
																		9	7	2 2 5
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53				9	0	8	0	6	7			8	8	1	3	9	4	
						2	6	6	7	3							1	8	0	7 6 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54				9	0	7	7	6	7			8	8	1	0	9	4	
						2	6	6	7	3							6	4	8	8 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55																		
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56																		

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie												
			1	Brutto - časť 1					Netto 2																
				Korekcia - časť 2										Netto 3											
1 c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				9	0	7	7	6	7					8	8	1	0	9	4				
							2	6	6	7	3									6	4	8	8	2	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58																							
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59																							
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60																							
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61																							
6.	Sociálne poistenie (336) - /391A/	62																							
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345 346, 347) - /391A/	63																							
																				1	1	5	8	8	1
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 378A)	64																							
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65						3	0	0									3	0	0				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66																							
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67																							
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68																							
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69																							
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291A	70																							

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie														Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
			1	Brutto - časť 1							Netto 3							Netto 3									
				Korekcia - časť 2																							
B.V.	Finančné účty súčet r. 72 až r. 73	71				3	1	2	2	0	7	6				3	1	2	2	0	7	6					
																				2	7	7	7	4	8	3	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72										6									6						
																								2	2		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	73				3	1	2	2	0	7	0				3	1	2	2	0	7	0					
																				2	7	7	7	4	6	1	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74				1	2	1	9	2	8					1	2	1	9	2	8						
																				2	2	6	3	5	8		
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75																									
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				2	5	6	7	2						2	5	6	7	2							
																					3	1	1	9	0		
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77																									
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				9	6	2	5	6						9	6	2	5	6							
																					1	9	5	1	6	8	

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5										
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79			3	0	6	3	9	2	7	4				3	4	1	2	9	7	2	9
A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	80			-	3	2	3	1	6	7	4				-	5	6	6	2	2	2	9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81							3	3	1	9	4						3	3	1	9	4
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82							3	3	1	9	4						3	3	1	9	4
2.	Zmena základného imania +/- 419	83																					
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84																					
A.II.	Emissné ážio (412)	85																					
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86				3	3	9	3	8	3	9					3	3	9	3	8	3	9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87							8	5	1	6	5						8	5	1	6	5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88							8	5	1	6	5						8	5	1	6	5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89																					

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1	Statutárne fondy (423, 42X)	91		
2	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 7 3 0 6 9 1 9	- 8 8 8 7 8 9 6
A.VII.1	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 1 0 9 2 5 6	8 9 1 6 2 9
2	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 8 4 1 6 1 7 5	- 9 7 7 9 5 2 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	5 6 3 0 4 7	- 2 8 6 5 3 1
B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	101	3 3 6 0 7 4 7 3	3 9 1 1 8 6 7 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 1 7 0 1 8	7 4 7 3 0 9 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	4 1 7 0 1 8	4 2 7 8 5 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	4 1 7 0 1 8	4 2 7 8 5 8
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		7 0 4 5 2 4 1
5	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Súvaha (Úč
POD 1-01)

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 9 0 5 1 2 9 9	3 0 0 9 8 0 4 3
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 0 7 8 0 3 6	5 4 2 6 7 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 3 0 9 3 6	3 9 9 8 6 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 3 0 9 3 6	3 9 9 8 6 8
2.	Čistá hodnota zákazky (318A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	2 3 3 1 0 7 7	
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 9 6 7 0 3	9 9 5 4 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 9 3 2 0	4 3 2 6 1
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 4 3 7 6	1 9 4 4 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 4 3 7 6	1 9 4 4 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 0 4 6 7 4 4	9 8 5 4 1 6
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 6 3 4 7 5	6 7 3 2 8 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 9 6 1	1 4 6
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 5 7 5 1 4	6 7 3 1 3 7

Výkaz ziskov a
strát Úč POD
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť																		
			Bežné účtovné obdobie									Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
			1									2									
.	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01			5	6	1	9	2	4	6				5	2	8	1	5	7	7
--	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02			5	9	8	0	3	5	8				5	6	3	4	8	4	4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03																			
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04																			
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05			5	6	1	9	2	4	6				5	2	8	1	5	7	7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06																			
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07																			
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08				3	4	0	0	6	6				1	1	3	2	6	7	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09					2	1	0	4	6				2	4	0	0	0	0	
--	Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)	10			5	0	7	5	5	9	0				4	9	2	0	0	1	5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11																			
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12			5	7	5	1	3	9					4	9	8	3	4	9	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13																			
D.	Služby (účtová skupina 51)	14			2	1	3	1	4	1	8				1	9	3	8	2	4	3
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15																			
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16																			
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstiev (523)	17																			
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18																			
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19																			
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20				5	8	8	9	9					3	4	2	4	1		
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21			1	9	4	9	3	1	1				2	2	8	4	8	2	6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22			1	9	4	9	3	1	1				2	2	8	4	8	2	6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23																			
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24			3	4	0	0	6	6					1	1	2	8	9	9	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25													2	6	6	7	3		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 548, 549, 555, 557)	26				2	0	7	5	7					2	4	7	8	4		
...	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27			9	0	4	7	6	8					7	1	4	8	2	9	

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť																		
			Bežné účtovné obdobie								Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
			1								2										
.	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28			2	9	1	2	6	8	9				2	8	4	4	9	8	5
--	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	29			5	6	0	8	5	4	9								9	5	4
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30			4	9	4	7	3	0	1										
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31																			
IX.1	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32																			
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33																			
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34																			
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35																			
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36																			
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37																			
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38																			
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39							2	2	5								2	2	9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40																			
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41							2	2	5								2	2	9
XII.	Kurzové zisky (663)	42																	7	2	5
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43																			
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44				6	6	1	0	2	3										
--	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	45			5	5	6	2	2	0	4				7	2	9	2	5	8	
K.	Predané cenné papiere a podiele (561)	46			4	9	4	7	3	0	1										
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47																			
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48																			
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49				6	0	6	0	4	6				7	1	5	2	9	4	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50				2	3	2	3	8	6				3	2	9	0	3	6	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51				3	7	3	6	6	0				3	8	6	2	5	8	
O.	Kurzové straty (563)	52																			
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53																			
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54							8	8	5	7				1	3	9	6	4	

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť																			
			Bežné účtovné obdobie									Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
			1									2										
---	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55					4	6	3	4	5				-	7	2	8	3	0	4	
----	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56					9	5	1	1	1	3				-	1	3	4	7	5	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57					3	8	8	0	6	6				2	7	3	0	5	6	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58					3	0	4	4	0	9				1	1	6	0	7	4	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59					8	3	6	5	7					1	5	6	9	8	2	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60																				
---	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61					5	6	3	0	4	7				-	2	8	6	5	3	1

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

TriGranit Centrum, a.s.
Tomášikova 64
831 04 Bratislava

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností a súvisiace služby
- dodávka a distribúcia elektriny

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2017 ani v roku 2016 žiadnych zamestnancov.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 1. júna 2017 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 1. decembra 2017 spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za rok 2017.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Dňa 30. novembra 2015 kúpil akcie spoločnosti nový akcionár: Trios Holdings S.à r.l., so sídlom route de Trèves 6D, Senningerberg L-2633, Luxemburské veľkovojvodstvo.

Spoločnosť neposkytla členom orgánov žiadne záruky, iné zabezpečenia ani žiadne pôžičky.

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TriGranit Holding S.à r.l., ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu i najväčšiu skupinu podnikov. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti na adrese route de Trèves 6D, Senningerberg L-2633.

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 vykazuje k 31. decembru 2017 záporné vlastné imanie vo výške 3 232 tis. EUR (2016: 5 662 tis. EUR). Spoločnosť vytvára dostatočné peňažné toky na plnenie svojich záväzkov, vrátane splácania bankového úveru a má k dispozícii dostatočné dlhodobé financovanie..

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.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá cenu obstarania 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 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 %
Softvér	4	rovnomerná	25
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 2 400 EUR	1	jednorazový odpis	100

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 v mesiaci zaradenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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:			
Budovy – základná budova	40	rovnomerná	3
Budovy - technológie	15	rovnomerná	7
Budovy – vnútorné vybavenia pre nájomcov	podľa dĺžky trvania nájomnej zmluvy	rovnomerná	-
Samostatný huteľný majetok:			
Stroje, prístroje a zariadenia	6	rovnomerná	17
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	6	rovnomerná	17
Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena neprevyší 1 700 EUR	1	jednorazový odpis	100

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. 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, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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 audit účtovnej závierky, služby a poplatky v súvislosti s vybavením nájomcov.

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 príjmov

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 dôvodu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia daňovej 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 príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmu vzniká z:

- a) 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 odpochť a iné daňové nároky do budúcich období.

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.

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) Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

m) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

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.

Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Lakeside Park 01.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

n) 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 účtovala o oprave chýb minulých období súvisiacich s odhadom doby životnosti dlhodobého majetku. Predstavenstvo podrobilo analýze dobu životnosti základnej budovy a dospelo k názoru, že pri zaradení, tj. po kolaudácii v roku 2008, bola stanovená nesprávne na 30 rokov. Na základe odborného posúdenia a s prihliadnutím na Metodiku výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb predstavenstvo rozhodlo zmeniť dobu životnosti základnej budovy na 40 rokov. Efekt tejto zmeny vo výške 1 868 tis. EUR bol zaúčtovaný oproti nerozdelenému zisku a neuhradeným stratám minulých rokov.

E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Záväzky

Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	417 018	7 473 099
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	417 018	7 473 099

Okrem záväzkov uvedených vyššie má spoločnosť dlhodobý bankový úver (r. B.III. a B.VI. súvahy), z ktorého 4 874 739 EUR má zostatkovú dobu splatnosti jeden až päť rokov a 24 176 560 EUR viac než päť rokov.

2. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Počas roku 2017 nevznikli žiadne náklady ani výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

F. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť nemá pohľadávky / záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

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

V januári 2018 spoločnosť zaplatila 1 000 000 EUR z akcionárskeho úveru. Splatnosť akcionárskeho úveru bola dodatkom zo dňa 31. januára 2018 predĺžená do 31. januára 2028.

Po 31. decembri 2017 nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017, okrem tých, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom texte a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.