

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

UNI-CC a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť UNI-CC a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 10. júna 2011 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. júna 2011. (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I.v Bratislave, oddiel: Sa, vložka č.6217/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 21. júla 2017 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE SICAV-SIF, 20, ru de la Poste, L-2346 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka George John Leslie od 28.03.17	Mgr. Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka
Dozorná rada:	JUDr. Ladislav Haladej do 23.11.17 Mgr. Vladimír Báleš JUDr. Igor Nagy Mgr. František Rácz od 24.11.17	JUDr. Ladislav Haladej Mgr. Vladimír Báleš JUDr. Igor Nagy

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HBR CE REIF LUX1 S.a.r.l.	5 000	20%	20%	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	20 000	80%	80%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2017 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 528 173 EUR (k 31. decembru 2016 záporné imanie vo výške 560 132 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 123 970 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 31 959 EUR (k 31. decembru 2016 strata vo výške 137 531 EUR).

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

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Kalendárny rok končiaci 31. decembra 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.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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) neprevyšuje 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 %
Goodwill	7	Rovnomerná	14,28

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 Stroje, prístroje a zariadenia Dopravné prostriedky	12	Rovnomerná	8,33

Hmotný majetok, ktorého obstarávací
cena neprevyšuje 1 700 EUR

Do 2

Jednorazovo

50-100

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávací cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. 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.

f) Finančné účty

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

g) 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.

h) 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.

i) 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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na valuácie, účtovnú závierku a príspevok prenajímateľa.

j) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

k) 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.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva 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 odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

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

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

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

m) 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.

n) Cudzía 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.

o) Vykazovanie výnosov

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 z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z nájomného.

p) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) 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.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.12.2016	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	503 455	0	0	0	503 455
Oprávky								
Stav k 1.12.2016	0	0	0	425 540	0	0	0	425 540
Prírastky	0	0	0	5 993	0	0	0	5 993
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	431 533	0	0	0	431 533
Opravné položky								
Stav k 1.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.12.2016	0	0	0	77 915	0	0	0	77 915
Stav k 31.12.2016	0	0	0	71 922	0	0	0	71 922

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým nehmotným majetkom:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2016	576 379	5 486 490	40 657	0	0	0	0	0	6 103 526
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	576 379	5 486 490	40 657	0	0	0	0	0	6 103 526
Oprávky									
Stav k 1.12.2016	0	978 524	11 185	0	0	0	0	0	989 709
Prírastky	0	15 075	283	0	0	0	0	0	15 358
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	993 599	11 468	0	0	0	0	0	1 005 067
Opravné položky									
Stav k 1.12.2016	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
Presuny	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 1.12.2016	576 379	4 507 966	29 472	0	0	0	0	0	5 113 817
Stav k 31.12.2016	576 379	4 492 891	29 189	0	0	0	0	0	5 098 459

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 914 175	5 098 459
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Banka (Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155) poskytujúca úver má za účelom zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia svojich pohľadávok zriadené záložné právo k pozemkom (p.č. 15307/6 o výmere 524 m², p.č. 15307/25 o výmere 973 m², p.č. 15307/29 o výmere 900m², p.č. 15307/16 o výmere 661 m² (spoluvlastnícky podiel ½), p.č. 15307/15 o výmere 440 m²), k budove Bajkalská 29/A súp.č. 16025 na parcele 15307/29 a k SO 02 – Administratívne centrum na parcele 15307/25, katastrálne územie Ružinov.

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	540	60	600
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	540	60	600
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	295	0	295
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	295	0	295
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	835	60	895

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	360	60	420
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	360	60	420
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	360	60	420

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	895	420
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať. Na všetky bankové účty vo VÚB banke je zriadené záložné právo – podľa úverovej zmluvy.

5. 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:	2 170	2 170
poistenie majetku	2 025	2 025
poistenie zodpovednosti	145	145
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	2 170	2 170

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VIII na strane 21.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 4 na strane 18.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	475 080	1 925 521	0	0	2 400 601
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 925 521	0	0	1 925 521
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0

Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odoľžený daňový záväzok	475 080	0	0	0	475 080
Dlhodobé záväzky spolu	475 080	1 925 521	0	0	2 400 601

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:

	0	0	6 953	15 094	22 047
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 581	12 574	19 155
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	372	2 520	2 892
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	218 447	0	218 447
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	214 888	0	214 888
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	3 559	0	3 559
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	225 400	15 094	240 494

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti

Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 494 070	0	0	0	2 494 070
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	1 869 846	0	0	0	1 869 846

Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odoľžený daňový záväzok	624 224	0	0	0	624 224
Dlhodobé záväzky spolu	2 494 070	0	0	0	2 494 070

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:

	0	0	50 117	5 322	55 439
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	49 719	5 322	55 041
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	398	0	398
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	59 623	0	59 623
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	55 675	0	55 675
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	3 948	0	3 948
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	109 740	5 322	115 062

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 002	75 764	56 002	0	75 764
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	56 002	75 764	56 002	0	75 764
valuácie	3 500	3 500	3 500	0	3 500
príspevok prenajímateľa	52 502	71 564	52 502	0	71 564
účtovná závierka	0	700	0	0	700
Rezervy spolu	56 002	75 764	56 002	0	75 764

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2016
	1.12.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	50 965	5 037	0	0	56 002
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	50 965	5 037	0	0	56 002
valuácie	2 910	590	0	0	3 500
príspevok prenajímateľa	48 055	4 447	0	0	52 502
Rezervy spolu	50 965	5 037	0	0	56 002

Spoločnosť použije vytvorené rezervy v roku 2018.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Men a	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						2 767 017	2 985 793
investičný úver VÚB, a.s.	EUR	EURIBOR +marža	31.12.2018	2 767 017	2 985 793	2 767 017	2 985 793
Spolu						2 767 017	2 985 793

Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo k nehnuteľnostiam, pohľadávkam, taktiež je záložné právo v prospech banky k akciám Spoločnosti.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Dlhodobé pôžičky, z toho:						1 925 521	1 869 846
HBR CE REIF LUX 2 S.á.r.l.	EUR	11,16	31.12.2021	0	1 869 846	0	1 869 846
HBR CE REIF LUX 1 S.á.r.l.	EUR	11,16	31.12.2021	1 925 521	0	1 925 521	0
Spolu						1 925 521	1 869 846

HBR CE REIF LUX 1 S.á.r.l. – spriaznená strana
HBR CE REIF LUX 2 S.á.r.l. – spriaznená strana

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Stav k
	31.12.2017	31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	14 797	17 334
úroky z úveru	14 797	17 334
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	39 737	62 368
nájomné prijaté dopredu	39 737	62 368
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	22 632	151 139
nájomné fakturované dopredu	22 632	151 139
Spolu	77 166	230 841

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	583 711	47 735
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	583 711	47 735
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	583 711	47 735

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	nájomné		parkovné		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovensko	571 387	46 731	12 324	1 004	583 711	47 735
Spolu	571 387	46 731	12 324	1 004	583 711	47 735

NÁKLADY**3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	104 536	9 871
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	104 536	9 871
príspevok prenajímateľa	81 564	7 835
Nájomné	744	0
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	765	0
odmena za správu	5 739	464
ostatné	4 890	1 572
Náklady na IT	5 234	0
valuácie	5 600	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	20 078	8 742
koeficient DPH	15 335	8 339
poistenie nehnuteľností	4 743	403
Finančné náklady, z toho:	300 263	24 855
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	300 263	24 855
úroky z úveru	76 085	7 071
úroky z pôžičiek	214 888	17 723
bankové poplatky	9 290	61

4. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2017
Dlhodobý majetok	-3 083 513	0	712 798	-2 370 715
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	56 002	0	19 762	75 764
Daňové straty	54 366	0	-27 183	27 183
Nevyužitá daňová odpočty	0	0	0	0
Ostatné	652	0	4 832	5 484
Celkom	-2 972 493	0	710 209	-2 262 284
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-624 224	0	149 144	-475 080
Vplyv zmeny sadzby dane			22 623	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-624 224		171 767	-475 080
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	624 224		-149 144	475 080

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	53 295
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 22% na 21% s účinnosťou od 1. januára 2017.

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-111 028			-18 304		
teoretická daň		-23 316	21%		-4 027	22%
Daňovo neuznané náklady	230 262	48 355		27 039	5 949	
Výnosy nepodliehajúce dani	-56 653	-11 897		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-27 183	-5 708		-8 735	-1 922	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		7 434	21%		-0	22%
Splatná daň z príjmov		6 157	21%		80	22%
Odložená daň z príjmov		-149 144	21%		119 147	22%
Celková daň z príjmov		-142 987	21%		119 227	22%

V. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

K 11. februáru 2018 Spoločnosť ukončila nájomný vzťah s dvoma jedinými nájomcami administratívnych priestorov Union poisťovňa, a.s. a Union zdravotná poisťovňa, a.s. Spoločnosť plánuje nahradiť pôvodných nájomcov novými, ale k dňu zostavenia účtovnej závierky k 31.12.2017 Spoločnosť nemá podpísané nové nájomné zmluvy.

VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI**1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami**

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	2016
úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	178 975	17 723
úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	35 913	0
nákup služieb	Ostatné spriaznené strany Apollo Property Management, s.r.o.	87 303	8 299
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	6 184	652
nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	2 878	0

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
úroky z pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	0	55 675
prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	0	1 869 846
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	20 000	20 000
úroky z pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	214 888	0
prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	1 925 521	0
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	5 000	5 000
záväzky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Apollo Property Management, s.r.o.	12 574	49 719
rezervy	Apollo Property Management, s.r.o.	71 564	52 502
nevyfakturované dodávky	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	1 050
záväzky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	6 581	4 272
rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	700	0

VII. 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.

VIII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2017				31.12.2017
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Neuhradená strata minulých rokov	-702 601	0	0	-137 531	-840 132
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-137 531	31 959	0	137 531	31 959
Vlastné imanie spolu	-560 132	31 959	0	0	-528 173

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.12.2016				31.12.2016
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	255 000	0	0	0	255 000
Neuhradená strata minulých rokov	-600 057	0	0	-102 544	-702 601
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-102 544	-137 531	0	102 544	-137 531
Vlastné imanie spolu	-422 601	-137 531	0	0	-560 132

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 5 000 EUR a 20 000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splatného základného imania je 25 000 EUR a hodnota splatených ostatných kapitálových fondov je 255 000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci účtovné obdobie

Účtovný zisk za účtovné obdobie od 01.12.2016 do 31.12.2016 vo výške 137 531 EUR bol rozdelený nasledovne: - preúčtovaný na účet 429 – Neuhradenú stratu minulých rokov

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2017

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk vo výške 31 959 EUR za rok 2017 nasledovne:

- Pridelenie 20% do zákonného rezervného fondu vo výške 5 000 EUR
- Poniženie strát minulých rokov vo výške 26 959 EUR

Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 888	17 723
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-33 036	141 061
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	148 665	7 603
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	115 629	148 664

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.