

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Apollo Business Center V a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Apollo Business Center V a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. septembra 2015. (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I.v Bratislave, oddiel. lSa, vložka č.6229/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Správa nehnuteľností
- Prenájom Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Predaj nehnuteľností
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy 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 21.07.2017 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, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S.Luxembourg B 161180, ktoré sú 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. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti

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
počet vedúcich zamestnancov	0	0

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 08.01.2018 Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651, sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2017.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Predstavenstvo:	Ing. Radoslav Beko, JUDr. Igor Nagy, Mgr. Zdenko Kučera	Ing. Radoslav Beko, JUDr. Igor Nagy, Mgr. Zdenko Kučera
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec, Mgr. Marcel Sedlák, Adrian Rác	Mgr. Peter Malovec, Mgr. Marcel Sedlák, Adrian Rác

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 LUX 4 S.a r.l.	25 000	100%	100%	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.

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.

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

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

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý k 31. decembru 2017 je nižší ako pomer 6 ku 100. Napriek tomuto pomeru je spoločnosť dlhodobo nezávislá, plní si riadne svoje záväzky nielen voči štátnym inštitúciám ale aj voči všetkým obchodným partnerom a svoje finančné potreby dokáže vykryť z výnosov za predaj tovaru. Materská spoločnosť riadi finančné zdroje celej skupiny a financuje svoju dcérsku spoločnosť Apollo Business Center V a.s. na Slovensku podľa toho, ako to potrebuje.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený 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	30	rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný majetok	4	rovnomerná	25
Samostatný hnutelný majetok	6	rovnomerná	16,66
Samostatný hnutelný majetok	12	rovnomerná	8,33

Hmotný majetok, ktorého
obstarávacia cena neprevyší 1 700
EUR

jednorázová

100

c) Pohľadávky

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

h) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené

preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) 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 odpočítat 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 zdaniťelnému 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 zdaniťelnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

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

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

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

m) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej

meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

o) Vykazovanie výnosov

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

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

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.

V roku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
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	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
Oprávky								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
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	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
Opravné položky								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
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 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0

Goodwill

Ako dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný záporný goodwill, ktorý vznikol ku dňu zlúčenia 1. decembra 2015 ako rozdiel kúpnej ceny obchodného podielu zanikajúcej spoločnosti a vykazaného vlastného imania k 30. novembru 2015 zanikajúcej spoločnosti. Záporný goodwill sa súčasne jednorázovo odpísal do nákladov.

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

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 1.1.2017	6 192 293	68 944 977	153 333	0	0	61 703	0	0	75 352 306
Prírastky	0	0	0	0	0	0	778 592	0	778 592
Úbytky	0	59 094	0	0	0	0	0	0	59 094
Presuny	0	774 013	4 580	0	0	0	-778 592	0	1
Stav k 31.12.2017	6 192 293	69 659 896	157 913	0	0	61 703	0	0	76 071 805
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	2 472 884	25 691	0	0	11 141	0	0	2 509 716
Prírastky	0	2 347 997	23 969	0	0	10 284	0	0	2 382 250
Úbytky	0	45 125	0	0	0	0	0	0	45 125
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	4 775 756	49 660	0	0	21 425	0	0	4 846 841
Opravné položky									
Stav k 1.1.2017	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 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2017	6 192 293	66 472 093	127 642	0	0	50 562	0	0	72 842 590
Stav k 31.12.2017	6 192 293	64 884 140	108 253	0	0	40 278	0	0	71 224 964

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 1.1.2016	6 192 293	68 392 671	153 333	0	0	61 703	0	0	74 800 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	552 306	0	552 306
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	552 306	0	0	0	0	-552 306	0	0
Stav k 31.12.2016	6 192 293	68 944 977	153 333	0	0	61 703	0	0	75 352 306
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	189 979	1 976	0	0	857	0	0	192 812
Prírastky	0	2 282 905	23 715	0	0	10 284	0	0	2 316 904
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	2 472 884	25 691	0	0	11 141	0	0	2 509 716
Opravné položky									
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 1.1.2016	6 192 293	68 202 692	151 357	0	0	60 846	0	0	74 607 188
Stav k 31.12.2016	6 192 293	66 472 093	127 642	0	0	50 562	0	0	72 842 590

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

Záložné právo na hnuiteľný a nehnuteľný majetok je zriadené na zabezpečenie prijatého dlhodobého úveru v prospech financujúcej banky

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	71 224 964	72 842 590
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	35 450	32 372	27 050	0	40 772
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 400	0	0	0	8 400
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	27 050	32 372	27 050	0	32 372
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	35 450	32 372	27 050	0	40 772

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	11 967	23 483	0	0	35 450
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	8 400	0	0	8 400
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	11 967	15 083	0	0	27 050
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 967	23 483	0	0	35 450

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:	67 953	379 423	447 376
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	17 736	116 488	134 224
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	50 217	262 935	313 152
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	67 953	379 423	447 376

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:	325 313	273 000	598 313
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	116 046	8 400	124 446
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	209 267	264 600	473 867
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	325 313	273 000	598 313

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	447 376	598 313

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum začiatku obchodu je 30.12.2016 a ukončenia obchodu 31.12.2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2017			Stav k 31.12.2016		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deri- váty, z toho:	312 073	0	0	147 852	0	0
Opčná prémia - Tatra Banka	312 073	0	0	147 852	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Spolu	312 073	0	0	147 852	0	0

5. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 22.

6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. 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
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10 184	14 338
Poistné	9 516	13 670
Ostatné	668	668
	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 677	34 525
Úroky z pôžičky cashpooling	0	0
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	0	31 606
Vyúčtovanie poist. Udalošť	2 677	2 919
	0	0
Spolu	12 861	48 863

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 225.

2. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
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:	28 691 080	0	0	0	28 691 080
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	27 891 618	0	0	0	27 891 618
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	799 462	0	0	0	799 462
Dlhodobé záväzky spolu	28 691 080	0	0	0	28 691 080
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	311 778	104 849	416 627
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	310 076	104 849	414 925
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 702	0	1 702
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 453 820	0	2 453 820
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 246 584	0	2 246 584
Daňové záväzky a dotácie	0	0	207 236	0	207 236
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 765 598	104 849	2 870 447

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	27 995 437	0	0	0	27 995 437
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	27 079 846	0	0	0	27 079 846
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	915 591	0	0	0	915 591
Dlhodobé záväzky spolu	27 995 437	0	0	0	27 995 437
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	161 890	356 945	518 835
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	155 726	356 430	512 156
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	6 164	515	6 679
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 020 665	0	1 020 665
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	811 772	0	811 772
Daňové záväzky a dotácie	0	0	208 893	0	208 893
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 182 555	356 945	1 539 500

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

3. 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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 200	57 099	3 200	0	57 099
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 200</i>	<i>57 099</i>	<i>3 200</i>	<i>0</i>	<i>57 099</i>
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	0	2 750	0	0	2 750
Audít	2 500	2 500	2 500	0	2 500
Príspevok prenajímateľa na SPN	0	50 589	0	0	50 589
Opravy	0	515	0	0	515
Ostatné	0	45	0	0	45
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	3 200	57 099	3 200	0	57 099

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 080	3 200	4 080	0	3 200
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 452</i>	<i>0</i>	<i>3 452</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Audít	460	0	460	0	0
Účtovná závierka	700		700		0
Valuácie	2 292	0	2 292	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>628</i>	<i>3 200</i>	<i>628</i>	<i>0</i>	<i>3 200</i>
Účtovná závierka	170	700	170	0	700
Valuácie	458	0	458	0	0
Audít	0	2 500	0	0	2 500
Rezervy spolu	4 080	3 200	4 080	0	3 200

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2018.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k 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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						37 488 480	39 019 219
Tatra banka, a.s.	EUR	1M- 1,85%	30.9.2019	37 488 480	39 019 219	37 488 480	39 019 219
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 530 739	1 456 535
Tatra banka, a.s.	EUR	1M- 1,85%	15.10.2018	1 530 739	1 456 535	1 530 739	1 456 535
Spolu						39 019 219	40 475 754

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný majetok, pohľadávky a na celý obchodný podiel Akcionárov

5. 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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé pôžičky, z toho:						27 891 618	27 079 846
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 4	EUR	11,64	31.10.2025	0	27 079 846	0	27 079 846
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	31.10.2025	27 891 618	0	27 891 618	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						2 246 584	811 722
Úroky z pôžičky HBR CE REIF LUX 4	EUR	11,64		0	811 722	0	811 722
Úroky z pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64		2 246 584	0	2 246 584	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						30 138 202	27 891 568

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	152 392	158 080
Úroky z úveru	152 392	158 080
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 282 531	1 053 231
Nájomné	1 282 531	1 053 231
Spolu	1 434 923	1 211 311

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:	4 642 925	4 526 161
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 641 641	4 524 801
Tržby za tovar	1 284	1 360
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	4 642 925	4 526 161

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		Predaný tovar		Ostatné		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovensko	4 641 641	4 524 801	1 284	1 360	0	0	4 642 925	4 526 161
	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	4 641 641	4 524 801	1 284	1 360	0	0	4 642 925	4 526 161

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017	2016
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 321	28 886
Zmluvné pokuty a penále	1 570	25 967
Poistné plnenia	1 751	2 919
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 000	0
Finančné výnosy, z toho:	0	143
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	143
Bankové úroky	0	96
Úroky cashpooling	0	47

NÁKLADY

4. 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:	402 745	219 080
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	2 500	2 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2 500	2 500
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	400 245	216 580
Opravy a údržba	17 451	5 900
Účtovníctvo	5 934	3 591
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	1 422	1 442
Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom	109 305	107 739
Valuácie	0	4 025
Náklady na správu nehnuteľnosti	53 840	52 271
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	61 632	20 316
Ostatné	143 787	15 419
Nájomné	2 530	2 530
Náklady na parking	4 344	3 347
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	95 775	105 868
Poistenie	27 171	36 318
Ostatné	2 534	5 360
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	56 632	0
Odpis pohľadávky	4 116	40 707
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	5 322	23 483
Finančné náklady, z toho:	3 988 212	3 780 014
Kurzové straty, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	3 988 212	3 780 014
Bankové poplatky	306	394
Úroky z pôžičiek	3 246 584	3 007 465
Úroky z úveru	741 322	772 155

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2017
Dlhodobý majetok	3 784 806	0	425 927	4 210 733
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	32 684	0	7 944	40 628
Rezervy	3 200	0	53 899	57 099
Daňové straty		0	0	
Nevyužité daňové odpočty	10 731	0	113 808	124 539
Ostatné		0	0	
Celkom	3 831 421	0	601 578	4 432 999
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	804 598	0	126 331	930 930
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	804 598		126 331	930 930
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	804 598		-126 331	930 930
Odložený daňový záväzok	0		0	0

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	458 704	358 134
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	620 042	388 432
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	Základ dane	2017	Daň v %	Základ dane	2016	Daň v %
		Daň			Daň	
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 267 596			-1 926 526		
teoretická daň		-476 195	21%		-423 836	22%
Daňovo neuznané náklady	1 215 410	255 236		1 019 471	224 284	
Výnosy nepodliehajúce dani	-46 616	-9 789		-23 457	-5 161	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-230 748	10%		-204 713	10,63%
			-			-
Splatná daň z príjmov		2 880	0%		2 898	0,15%
Odložená daň z príjmov		-126 331	6%		-68 458	3,55%
Celková daň z príjmov		-123 451	5%		-65 560	3,40%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

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

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

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

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	2016
Nákup majetku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	762 979	547 922
Nákup zásob	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	799	0
Nákup služieb	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	2 917	1 923
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	130 952	71 810
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	117 687	3 592
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	109 305	67 358
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	311	
	SPC Property III, s. r. o.	2 280	
Nákup materiálu	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	17 234	
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	9 942	
Predaj služieb	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	90 073	96 705
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	39 443	39 404
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	110 369	95 588
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	39 306	
Poskytnuté pôžičky - úroky	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	0	47
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	2 704 005	2 883 678
	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	542 579	
	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany		123 787
Opravné položky k pohľadávkam	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	8 400	
		Stav k	Stav k
	Spriaznená osoba	31.12.2017	31.12.2016
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	108 088	116 046
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	8 400	8 400
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	17 736	
Závazky z obchodného styku	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	1 252	2 396
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	270 910	499 246
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	117 784	3 770
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	6 751	6 744
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	17 544	
	SPC Property III, s. r. o.	684	
	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		27 079 846
Prijaté pôžičky - istina	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	27 891 618	
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	2 246 584	
	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	25 000	25 000
Vklad do základného imania	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	5 300 000	5 300 000
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	700	
Rezervy	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	51 104	

VIII. PREHL'AD 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 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	5 300 000	0	0	0	5 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-214 148	164 221	0	0	-49 927
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 018 503	0	0	0	1 018 503
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 860 966	-1 860 966
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 860 966	-2 144 145	0	1 860 966	-2 144 145
Vlastné imanie spolu	4 273 389	-1 979 924	0	0	2 293 465

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	5 300 000	0	0	0	5 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500	0	0	2 500	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-214 148	0	0	-214 148
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	1 018 503	1 018 503
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 021 003	-1 860 966	0	-1 021 003	-1 860 966
Vlastné imanie spolu	6 348 503	-2 075 114	0	0	4 273 389

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splateného základného imania je 25.000 EUR a hodnota splatených ostatných kapitálových fondov je 5.300.000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2017	2016
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	164 221	-214 148
<i>Precenenie opčnej prémie - Tatra Banka</i>	164 221	-214 148
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	164 221	-214 148

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2016

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 1 860 966 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej straty 2016
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 860 966
Iné	0
Spolu	-1 860 966

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2017

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2017.

IX. PREHL'AD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2017	2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 267 596	-1 926 526
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 339 588	2 316 903
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	4 116	40 707
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	5 322	15 083
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	53 899	-880
Úrokové náklady (netto)	3 987 906	3 779 477
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	56 632	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 179 867	4 224 764
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	18 602	5 198 323
Úbytok (prírastok) zásob	-60	37
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	3 618	356 255
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	4 202 027	9 779 379

Názov položky	2017	2016
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 202 027	9 779 379
Zaplatené úroky	-3 987 906	-3 779 620
Prijaté úroky	0	143
Zaplatená daň z príjmov	-2 880	-5 698
Vyplatené dividendy	0	-2 500
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	164 220	-214 148
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	375 461	5 777 556

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-778 594	-552 305
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-778 594	-552 305

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	2 500
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 456 535	-1 385 928
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	2 246 584	-4 374 643
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	790 049	-5 758 071
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	386 916	-532 820
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 088 737	1 621 557
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 475 653	1 088 737