

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Tower Bratislava s.r.o
Einsteinova 24
851 01 Bratislava

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s.r.o (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. februára 2005 a do Obchodného registra bola zapísaná 15. apríla 2005 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel.Sro, vložka č.16611/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- *Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
- *Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
- *Sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti*
- *Obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti*
- *Reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru*
- *Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Prieskum trhu*
- *Obstaranie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu*
- *Prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom*
- *Činnosť organizačných a ekonomických poradcov*
- *Organizovanie školení, kurzov a seminárov*
- *Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Inzertná činnosť*
- *Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti*

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 15. júna 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 je súčasťou skupiny Heitman European Property Partners IV (Fonds Commun de Placement established under the laws of Luxembourg). Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HEPP IV Management Company S.a r.l. konajúca v mene spoločnosti Heitman European Property Partners IV, 26b, Boulevard Royal, Luxembourg L-2449. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť k 31. decembru 2017 nemá zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2017.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Konatelia:	Erik Rijnoudt	Erik Rijnoudt

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov 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 %		
HEPP IV Luxembourg Master S. a r.l.	12 779 254	85%	85%	0
HEPP IV Luxembourg Master III S. a.r.l.	2 227 385	15%	15%	0
Spolu	15 006 639	100%	100%	0

Dňa 14. júna 2017 rozhodlo Valné zhromaždenie o zvýšení základného imania Spoločnosti o 7 800 000 EUR na výšku 15 006 639 EUR, ktoré bolo zapísané v Obchodnom registri dňa 22. júna 2017 nasledovne:

Spoločník, akcionár	Dátum zmeny	absolútne		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
		absolútne	v %		
HEPP IV Luxembourg Master S. a r.l.	22.6.2017	6 642 272	85%	85%	0
HEPP IV Luxembourg Master III S. a.r.l.	22.6.2017	1 157 728	15%	15%	0
Spolu	x	7 800 000	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.

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

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady (prípadne časť správnych nákladov).

Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júna 2011, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a AUPARK IX, spol. s r.o. (právny nástupca AUPARK TOWER). Od 1. januára 2012 spoločnosť eviduje ďalší goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení s pôvodnou materskou spoločnosťou Office-APT s.r.o.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	rovnomerne	1/ZD

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

c) Dlhodobý dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný 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 majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	1/30	rovnomerne
Samostatný hnutelný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	6	1/6	rovnomerne

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.

d) Pohľadávky

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

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.

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. Pri posúdení sú jednotlivé pohľadávky rozdelené do kategórií A/B/C/D/E. Po zaradení do jednotlivých kategórií a po odpočítaní zabezpečenia (zložený finančný depozit alebo vystavená platná banková garancia) sa tvorí opravná položka pre jednotlivé kategórie nasledovne:

- A: 0% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- B: 25% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- C: 50% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- D: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- E: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia

e) Finančné účty

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

f) 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.

g) 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.

h) 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

i) 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.

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

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

j) 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.

k) 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 odpisov 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 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.

l) 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.

m) Vlastné imanie

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

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného/krajského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené oceňovacím rozdielom z precenenia majetku.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v zmysle Obchodného zákonníka. Rezervný fond sa vytvára do výšky 10% základného imania.

n) Deriváty

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je trhovacia cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Ak je derivát klasifikovaný ako derivát určený na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu, ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa účtuje zmena reálnej hodnoty doložená údajmi z verejného trhu do finančných nákladov / výnosov. Zmena reálnej hodnoty derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky účtuje do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

o) Cudzia mena

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

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

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

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

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nebytových priestorov. Nájomné sa fakturuje ročne, kvartálne a mesačne na základe platných nájomných zmlúv. Nájomné sa fakturuje v mesiaci, ktorý predchádza fakturovanému obdobiu. Výnosy sú aktuálne pri vystavení účtované na účet výnosov budúcich období a v príslušnom období rozpustené do výnosov.

q) 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.

r) Oprava chýb minulých období

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
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 31.12.2017	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	4 229 250	0	0	0	4 229 250
Prírastky	0	0	0	493 940	0	0	0	493 940
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	4 723 190	0	0	0	4 723 190
Opravné položky								
Stav k 1.1.2017	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 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	10 952 039	0	0	0	10 952 039
Stav k 31.12.2017	0	0	0	10 458 099	0	0	0	10 458 099

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenenie práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
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	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Oprávky								
Stav k 1.1.2016	0	0	0	3 735 310	0	0	0	3 735 310
Prírastky	0	0	0	493 940	0	0	0	493 940
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	4 229 250	0	0	0	4 229 250
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	11 445 979	0	0	0	11 445 979
Stav k 31.12.2016	0	0	0	10 952 039	0	0	0	10 952 039

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	1 756 749	79 775 340	266 483	0	0	0	0	0	81 798 572
Prírastky	0	0	0	0	0	0	155 501	0	155 501
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	29 650	0	0	0	0	-29 650	0	0
Stav k 31.12.2017	1 756 749	79 804 990	266 483	0	0	0	125 851	0	81 954 073
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	16 036 919	105 708	0	0	0	0	0	16 142 627
Prírastky	0	2 849 913	35 773	0	0	0	0	0	2 885 686
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	18 886 832	141 481	0	0	0	0	0	19 028 313
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	1 756 749	63 738 421	160 775	0	0	0	0	0	65 655 945
Stav k 31.12.2017	1 756 749	60 918 158	125 002	0	0	0	125 851	0	62 925 760

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	1 756 749	79 207 999	263 054	0	0	3 429	542 146	0	81 773 377
Prírastky	0	0	0	0	0	0	25 195	0	25 195
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	567 341	0	0	0	0	-567 341	0	0
Stav k 31.12.2016	1 756 749	79 775 340	263 054	0	0	3 429	0	0	81 798 572
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	13 191 700	66 506	0	0	3 429	0	0	13 261 635
Prírastky	0	2 845 219	35 773	0	0	0	0	0	2 880 992
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	16 036 919	102 279	0	0	3 429	0	0	16 142 627
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	1 756 749	66 016 299	196 548	0	0	0	542 146	0	68 511 742
Stav k 31.12.2016	1 756 749	63 738 421	160 775	0	0	0	0	0	65 655 945

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	62 925 760	67 773 048
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni HDI Versicherung AG. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým poistenie budovy a zariadenia, riziká prevádzky, zodpovednosti za škodu. Poistenie proti terorizmu je v poisťovni MARSH Ltd. Všetky poisťky sú vinkulované v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s..

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 dô- vodu zániku opodstatne- nosti	Zúčtova- nie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2017
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	93 126	16 521	1 190	0	108 456
Krátkodobé pohľadávky spolu	93 126	16 521	1 190	0	108 456

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dô- vodu zániku opodstatne- nosti	Zúčtova- nie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2016
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	99 533	31 305	1 992	35 720	93 126
Krátkodobé pohľadávky spolu	99 533	31 305	1 992	35 720	93 126

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2017 a 2016 vytvorené opravné položky.

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. Pri posúdení sú jednotlivé pohľadávky rozdelené do kategórií A/B/C/D/E. Po zaradení do jednotlivých kategórií a po odpočítaní zabezpečenia (zložený finančný depozit alebo vystavená platná banková garancia) sa tvorí opravná pôložka pre jednotlivé kategórie nasledovne:

- A : 0% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- B : 25% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- C : 50% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- D : 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- E : 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia

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:			
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	56 870	334 516	391 386
Krátkodobé pohľadávky spolu	56 870	334 516	391 386

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:			
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	42 354	882 586	924 940
Krátkodobé pohľadávky spolu	42 354	882 586	924 940

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	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	43 533 457	1 198 287	48 527 001	1 373 400
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0	0	0

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

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:	615 868	304 149
Kontribúcia	615 868	304 149
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	183 533	143 874
Poistenie	14 726	16 615
Kontribúcia	168 807	127 259
Ostatné	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 500	437
Ostatné	7 500	437
Spolu	806 901	448 460

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Odložený daňový záväzok

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

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	do jedného roka	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky, z toho:	7 927 573	715 868	0	0	8 643 441
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	715 868	0	0	715 868
Odložený daňový záväzok	7 927 573	0	0	0	7 927 573
Dlhodobé záväzky spolu	7 927 573	715 868	0	0	8 643 441
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	313 723	0	313 723
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	313 723	0	313 723
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	14 551 513	0	14 551 513
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám			14 270 604		14 270 604
Daňové záväzky a dotácie	0	0	280 909	0	280 909
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	14 865 236	0	14 865 236

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	do jedného roka	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky, z toho:	8 219 281	22 467 862	0	0	30 687 143
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	21 736 936	0	0	21 736 936
Dlhodobé prijaté preddavky	0	730 926	0	0	730 926
Odložený daňový záväzok	8 219 281	0	0	0	8 219 281
Dlhodobé záväzky spolu	8 219 281	22 467 862	0	0	30 687 143
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	123 193	0	123 193
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	123 193	0	123 193
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	365 971	0	365 971
Daňové záväzky a dotácie	0	0	365 971	0	365 971
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	489 164	0	489 164

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

Záväzky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Hodnota záväzku krytom záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	29 112	23 629	29 112	0	23 629
<i>Zákonné krátkodobé rezervy:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	29 112	23 629	29 112	0	23 629
Ocenenie	0	0	0	0	0
Audít	14 400	14 900	14 400	0	14 900
Daňové poradenstvo	8 000	8 000	8 000	0	8 000
Ostatné rezervy	6 712	729	6 712	0	729
Commision fee	0	0	0	0	0
Právne služby	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	29 112	23 629	29 112	0	23 629

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>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	152 044	29 112	152 044	0	29 112
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	152 044	29 112	152 044	0	29 112
Ocenenie	3 420	0	3 420	0	0
Audít	14 400	14 400	14 400	0	14 400
Daňové poradenstvo	9 600	8 000	9 600	0	8 000
Ostatné rezervy	115 096	6 712	115 096	0	6 712
Commision fee	6 800	0	6 800	0	0
Právne služby	2 728	0	2 728	0	0
Rezervy spolu	152 044	29 112	152 044	0	29 112

Rezervy boli tvorené z dôvodu predpokladaných nákladov pripadajúcich na rok 2017 a predpokladaný rok použitia je rok 2017.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad dlhodobých 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
Tatrabanka, a.s.	EUR	M EURIBOR p.a.+ 2% marža	28.6.2018	0	43 533 457	0	43 533 457
Spolu dlhodobé bankové úvery						0	43 533 457

Prehľad krátkodobých 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
Tatrabanka, a.s.	EUR	M EURIBOR p.a.+ 2% marža	28.6.2018	43 533 457	2 233 447	43 533 457	2 233 447
Spolu krátkodobé bankové úvery						43 533 457	2 233 447

Spoločnosť rokuje s bankou o predĺžení, prípadne refinancovaní bankových úverov, ktoré by malo byť ukončené v nasledujúcich mesiacoch.

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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
HEPP IV Lux Finance	EUR	8%	21.12.2018	12 128 560	16 866 226	12 128 560	16 866 226
HEPP IV Lux Finance III	EUR	8%	21.12.2018	2 113 949	2 939 733	2 113 949	2 939 733
Spolu						14 242 509	19 805 959

Ako je uvedené v poznámke IX. dňa 14. júna 2017 rozhodlo Valné zhromaždenie Spoločnosti o zvýšení základného imania o 7 800 000 EUR na výšku 15 006 639 EUR, ktoré bolo realizované prostredníctvom kapitalizácie IC pôžičiek.

Spoločnosť očakáva predĺženie, prípadne refinancovaní prijatých pôžičiek v priebehu roku 2018.

7. Deriváty

Spoločnosť má uzavreté zmluvy o derivátoch, ktoré člení na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. K 31. decembru 2017 a 2016 spoločnosť precenila deriváty na reálnu hodnotu a kladné, resp. záporné reálne hodnoty derivátov sú vykázané v iných pohľadávkach, resp. v iných záväzkoch.

Názov položky	Stav k 31.12.2017		Stav k 31.12.2016	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	-199 000	0	-199 000
nakúpené opcie	0	-199 000	0	-199 000

Deriváty nespĺňajúce podmienky pre zabezpečenie sú zahrnuté v derivátoch určených na obchodovanie.

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Závazok vykázaný v súvahe	43 533 457	45 766 904
Spolu	43 533 457	45 766 904

8. 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, z toho:	9 994	9 866
Príspevok na údržbu záhrady	9 994	9 866
Výnosy budúcich období, z toho:	1 506 391	1 510 685
Základné nájomné	1 506 391	1 510 685
Spolu	1 516 385	1 520 551

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ 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:	7 352 176	7 321 406
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7 352 176	7 321 406
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	19 177	19 176
Čistý obrat celkom	7 371 353	7 340 582

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		Ostatné výnosy		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovensko	7 352 176	7 321 406	19 177	19 176	7 371 353	7 340 582
Spolu	7 352 176	7 321 406	19 177	19 176	7 371 353	7 340 582

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	19 177	19 176
Ostatné	19 177	19 176
Finančné výnosy, z toho:	32	438
Kurzové zisky, z toho:	32	303
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	32	303
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	135
Úroky	0	135

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:	2 409 502	2 301 427
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>24 980</i>	<i>24 360</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	24 980	24 360
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 384 522</i>	<i>2 277 067</i>
Poradenské služby spriaznené osoby	642 000	642 000
Ostatné poradenstvo	17 555	32 349
Nájomné priestorov a pozemkv	464 109	460 271
danové poradenstvo	8 000	6 400
Marketing	31 741	24 207
Tecnická podpora, space plane	8 595	20 306
Opravy a údržba	191 762	199 572
Znalecké posudky	4 000	3 420
Sprostredkovateľská provízia	285 533	125 737
Účtovníctvo	36 216	36 144
Ostatné	695 011	726 661
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	3 601 335	3 616 522
Dane a poplatky	29 090	29 092
Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávksm	15 344	29 312
Odpisy	3 379 625	3 374 931
Ostatné náklady na HČ	1	263
Poistné	27 134	55 666
Finančná kontribúcia	150 141	127 258
Finančné náklady, z toho:	2 249 816	2 547 509
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>1 186</i>	<i>421</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 186	421
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 248 630</i>	<i>2 547 088</i>
Úroky z úveru	914 048	961 817
Úroky z pôžičiek	1 333 667	1 584 477
Bankové poplatky	915	794

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-39 826 512	-39 834 957
odpočítateľné	68 877	60 431
Zdaniteľné	-39 895 389	-39 895 389
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	74 860	47 726
odpočítateľné	74 860	47 726
Zdaniteľné	0	0
Daňové straty	188 330	647 797
Nevyužitá daňová odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	7 927 573	8 219 281
Zmena odloženého daňového záväzku	-291 709	-651 943
Zaúčtovaná ako náklad	-271 199	-651 943
Zaúčtovaná do vlastného imania	-20 510	0
Iné	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Suma odloženého daňového záväzku vykázaného ako výnos alebo náklad týkajúci sa zmeny sadzby dane	0	-391 394
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	0
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

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:	-1 476 171			-1 722 291		
teoretická daň		-309 996	21%		-378 904	22%
Daňovo neuznané náklady	800 473	168 099	21%	1 034 332	227 553	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-7	-1	21%	-135	-30	22%
Umorenie daňovej straty		0		0	0	
Zmena sadzby dane		0		-1 779 064	-391 394	22%
Iné		19 668	21%	-13 918	-3 062	22%
Spolu		-122 230	8%		-545 837	32%
Splatná daň z príjmov		148 969	-10%		106 106	-6%
Odložená daň z príjmov		-271 199	18%		-651 943	38%
Celková daň z príjmov		-122 230	8%		-545 837	32%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienенý majetok a záväzky

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.

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

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

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba		2017	2016
Nákup služieb	Heitman International LCC	Ostatné spriaznené strany	642 000	642 000
Predaj služieb	HEC Services s.r.o.	Ostatné spriaznené strany	400 493	476 978
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	1 135 735	1 349 298
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	197 932	235 179
	Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Závazky z obchodného styku	HEC Services s.r.o.	Ostatné spriaznené strany	14 063	9 136
Prijaté pôžičky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	12 128 560	16 866 226
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	23 925	1 644 369
Prijaté pôžičky	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	2 113 949	2 939 733
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	4 170	286 609

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. 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.

IX. PREHLAD 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	7 206 639	7 800 000	0	0	15 006 639
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-177 720	20 510	0	0	-157 210
Neuhradená strata minulých rokov	-7 665 850	0	0	-1 176 454	-8 842 305
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 176 454	-1 353 941	0	1 176 454	-1 353 941
Vlastné imanie spolu	1 386 662	6 466 569	0	0	7 853 230

Dňa 14. júna 2017 rozhodlo Valné zhromaždenie Spoločnosti o zvýšení základného imania o 7 800 000 EUR na výšku 15 006 639 EUR, ktoré bolo zapísané v Obchodnom registri dňa 22. júna 2017.

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	7 206 639	0	0	0	7 206 639
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Neuhradená strata minulých rokov	-165 873	-11 847	0	0	-177 720
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 332 089	0	0	-2 333 761	-7 665 850
Vlastné imanie spolu	-2 333 761	-1 176 454	0	2 333 761	-1 176 454

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2017	2016
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov		
Zmena reálnej hodnoty derivátov	0	-11 847
Spolu	0	-11 847

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2016

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 1 176 454 EUR bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2017

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

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2017	2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 476 172	-1 722 291
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	3 379 625	3 374 931
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	15 330	-6 407
Zmena stavu rezerv	-5 483	-122 932
Úrokové náklady	2 247 715	2 546 294
Úrokové výnosy	0	-135
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 161 015	4 069 460
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku	533 554	200 712
(Úbytok) prírastok záväzkov	154 280	-910 590
Úbytok (prírastok) časového rozlíšenia	-362 607	147 420
Prevádzkové peňažné toky	4 486 242	3 507 002
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 486 242	3 507 002
Prijaté úroky	0	135
Zaplatená daň z príjmov	-212 838	-2 905
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 273 404	3 504 232
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-155 500	-567 341
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-155 500	-567 341
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z bankových úverov	0	0
Príjmy z pôžičiek	333 668	1 084 475
Výdavky na splácanie bankových úverov	-2 233 447	-2 233 447
Výdavky na zaplatené úroky	-2 247 715	-2 084 477
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4 147 494	-3 233 449
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-29 590	-296 558
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 991 278	2 287 836
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 961 688	1 991 278