



**VÝROČNÁ SPRÁVA
K 31. DECEMBRU 2017**

SPOLOČNOSTI

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

**EISTEINOVA 24
851 01 BRATISLAVA**

IČO: 35 930 691



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Obsah:

- 1. Základné údaje o spoločnosti**
- 2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti**
- 3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov spoločnosti**
- 4. Finančná analýza – ukazovatele likvidity**
- 5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po konci účtovného obdobia**
- 6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky**
- 7. Informácia o organizačnej zložke v zahraničí**
- 8. Výskum a vývoj**
- 9. Ochrana životného prostredia**
- 10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**
- 11. Návrh na rozdelenie zisku**
- 12. Účtovná závierka zostavená k 31.12.2017 – Príloha č. 1**



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: AUPARK Tower Bratislava

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

IČO: 35 930 691

Sídlo: Eisteinova 24, 851 01 Bratislava

Zápis do OR: 15. apríl 2005

Základné imanie: 15 006 639 EUR

Predmet podnikania:

- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstaráateľské služby spojené s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iných prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností

Konateľ spoločnosti: Erik Rijnoudt – člen predstavenstva

Spoločníci: HCEPP IV Luxembourg Master S.a.r.l

HCEPP IV Luxembourg Master III S.a.r.l.

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.

2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) vznikla 28. februára 2005, následne bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 15. apríla 2005. Spoločnosť je spoločnosťou s ručením obmedzeným. Spoločnosť je právnym nástupcom spoločnosti AUPARK IX, spol. s r.o., ktorá zanikla bez likvidácie zlúčením so Spoločnosťou k 1. júna 2011. Do Spoločnosti vstúpil v decembri 2013 nový spoločník, spoločnosť Office – APT, s.r.o. K 1. januáru 2012 prišlo k zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Office – APT, spol. s r.o. pričom zanikajúcou spoločnosťou bola spoločnosť Office – APT, spol. s r.o. a nástupnícka spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. vstúpila do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzatvorených týmito spoločnosťami.

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Spoločnosť je vlastníkom budovy AUPARK Tower na Einsteinovej ulici v Bratislave, ktorá ponúka na prenájom kancelárske priestory v celkovej prenajímateľnej ploche 32 581 m². celková obstarávacía hodnota nehnuteľnosti, pozemkov a ostatného dlhodobého majetku na základe znaleckého posudku z decembra 2017 vypracovaného externým nezávislým znalcom je 85 200 000 EUR. Budova Aupark Tower mala k 31. decembru 2017 obsadenosť 98,43%.

Hospodárenie Spoločnosti

Budova bola skolaudovaná v roku 2007 a následne sa začala obsadzovať nájomníkmi, pričom na konci roka 2011 mala budova 100% obsadenosť. Je to jedna z najlepšie vybavených administratívnych budov v Bratislave, ktorá ponúka kancelárske priestory špičkovej kvality v štandarde „A+“ (top class). K 31. decembru 2017 má Spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy s 31 spoločnosťami vo výmere 32 069,23 m².

Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2017 zisk vo výške 773 613 EUR a za rok 2016 zisk vo výške 824 780 EUR.

Vo finančnej oblasti za rok 2017 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 2 249 784 EUR a za rok 2016 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 2 547 071 EUR.

Celkový výsledok hospodárenia za rok 2017 predstavoval stratu vo výške 1 353 941 EUR a za rok 2016 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 1 176 454 EUR.

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
		76 435 378
Dlhodobý nehmotný majetok	13,68%	13,71%
Dlhodobý hmotný majetok	82,33%	82,19%
Zásoby	0,00%	0,00%
Dlhodobé pohľadávky	0,00%	0,00%
Krátkodobé pohľadávky	0,37%	1,04%
Finančný majetok	2,57%	2,49%
Časové rozlíšenie	1,06%	0,56%

Pasíva spolu (EUR) z toho:	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
		76 435 378
Vlastné imanie	10,27%	1,65%
Rezervy	0,03%	0,03%
Dlhodobé záväzky	11,31%	36,59%
Krátkodobé záväzky	19,45%	0,58%
Bankové úvery a výpomoci	56,95%	54,56%
Časové rozlíšenie	1,98%	1,81%



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Eisteinova 24, 851 01 Bratislava

IČO: 35 930 691

Významné súvahové a výsledkové položky (EUR):	31.12.2017	31.12.2016
Majetok brutto z toho:	100 295 337	100 344 539
Neobežný majetok	97 135 362	96 979 861
Obežný majetok	2 353 074	2 916 218
Časové rozlíšenie	806 901	448 460
Pasíva	76 435 378	79 879 536
Vlastné imanie	7 853 230	1 386 662
Závazky	67 065 763	76 972 323
Časové rozlíšenie	1 516 385	1 520 551
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	7 371 353	7 340 582
Pridaná hodnota	4 355 771	4 422 126
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	773 613	824 780
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 249 784	-2 547 071
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 353 941	-1 176 454

4. Finančná analýza

Ukazovatele likvidity

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2017	2016
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	0,13	4,07
Bežná likvidita (likvidita II. stupňa)	0,15	5,77
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	0,15	5,77

5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia 2017 nenastali žiadne významné skutočnosti výrazne ovplyvňujúce pôsobenie Spoločnosti na trhu.



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2017 očakáva zachovanie obsadenosti budovy aj napriek tomu, že konkurencia budov poskytujúcich prenájom kancelárií v lokalite Bratislava je veľmi silná. Pre rok 2018 naším hlavným cieľom je udržanie nájomcov tak, aby do konca roka 2018 bola obsadenosť budovy v 100% výške.

7. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.

8. Výskum a vývoj

Spoločnosť nevykladá žiadne náklady na výskum a vývoj.

9. Ochrana životného prostredia

Spoločnosť nevykladá prostriedky na ochranu životného prostredia.

10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť neobstarala ani neeviduje žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

11. Návrh na rozdelenie zisku

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

12. Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2017

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2017 je prílohou č. 1 tejto výročnej správy.

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľovi spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s.r.o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

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

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

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

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

29. marec 2018
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Peter Uram-Hrišo, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 996

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
 Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2021994810 IČO 35930691 SK NACE 68.20.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2017 do 12 2017 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2016 do 12 2016
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky
 Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

AUPARK Tower Bratislava s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
Einsteinova
Číslo
24

PSČ Obec
85101 Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I

Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16611/B

Telefónne číslo Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

29.03.2018

Schválená dňa:

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 3 5 3 0 7 4 1 0 8 4 5 6	2 2 4 4 6 1 8	2 8 2 3 0 9 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0	
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0	
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0	
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 9 6 1 6 8 8	1 9 6 1 6 8 8	1 9 9 1 2 7 8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 9 6 1 6 8 8	1 9 6 1 6 8 8	1 9 9 1 2 7 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 0 6 9 0 1	8 0 6 9 0 1	4 4 8 4 6 0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	6 1 5 8 6 8	6 1 5 8 6 8	3 0 4 1 4 9
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 8 3 5 3 3	1 8 3 5 3 3	1 4 3 8 7 4
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 5 0 0	7 5 0 0	4 3 7
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 6 4 3 5 3 7 8		7 9 8 7 9 5 3 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 8 5 3 2 3 0		1 3 8 6 6 6 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 5 0 0 6 6 3 9		7 2 0 6 6 3 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 5 0 0 6 6 3 9		7 2 0 6 6 3 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 2 0 0 0 4 7		3 2 0 0 0 4 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87			
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88			
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			



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



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		4 3 5 3 3 4 5 7
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 4 8 6 5 2 3 6	4 8 9 1 6 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 1 3 7 2 3	1 2 3 1 9 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 1 3 7 2 3	1 2 3 1 9 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	1 4 2 7 0 6 0 4	
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 8 0 9 0 9	3 6 5 9 7 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 6 2 9	2 9 1 1 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 6 2 9	2 9 1 1 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 3 5 3 3 4 5 7	2 2 3 3 4 4 7
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 5 1 6 3 8 5	1 5 2 0 5 5 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	9 9 9 4	9 8 6 6
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	4 7 5 8 3	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 4 5 8 8 0 8	1 5 1 0 6 8 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 3 7 1 3 5 3	7 3 4 0 5 8 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	7 3 7 1 3 5 3	7 3 4 0 5 8 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	7 3 5 2 1 7 6	7 3 2 1 4 0 6
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 9 1 7 7	1 9 1 7 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	6 5 9 7 7 4 0	6 5 1 5 8 0 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 8 6 9 0 3	5 9 7 8 5 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 4 0 9 5 0 2	2 3 0 1 4 2 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 9 0 9 0	2 9 0 9 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 3 7 9 6 2 5	3 3 7 4 9 3 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 3 7 9 6 2 5	3 3 7 4 9 3 1
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 5 3 4 4	2 9 3 1 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 7 2 7 6	1 8 3 1 8 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	7 7 3 6 1 3	8 2 4 7 8 0



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



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

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 prenájmom*
- *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	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.	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, poisťné 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

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:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely 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 trhovú cenu 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 zrejme, 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 ľarchu 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) Porovnatel'né údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnatel'nosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnatel'ných 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 VYSVETLÚJÚ 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	Oceniteľné 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	Ocenené 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		Základné stádo a ťažné zvieratá	Obstarávaný DHM	Ostatný DHM	Poskytnuté predávky na DHM	Spolu
			a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov					
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	0	0	155 501
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	29 650	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	1 756 749	79 804 990	266 483	0	0	0	0	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	Samostatné hnutelné veci					Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	hnutelné veci					
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2016	1 756 749	79 207 999	263 054	0	0	0	3 429	542 146	0	81 773 377
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	25 195	0	25 195
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	567 341	0	0	0	0	0	-567 341	0	0
Stav k 31.12.2016	1 756 749	79 775 340	263 054	0	0	0	3 429	0	0	81 798 572
Oprávky										
Stav k 1.1.2016	0	13 191 700	66 506	0	0	0	3 429	0	0	13 261 635
Prírastky	0	2 845 219	35 773	0	0	0	0	0	0	2 880 992
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	16 036 919	102 279	0	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	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	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	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	0	65 655 945

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

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	Dlhodobý hmotný majetok	
	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	62 925 760	67 773 048
	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 dôvodu zániku opodstatne nosti	Zúčtovani e OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctv a	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 dôvodu zániku opodstatne nosti	Zúčtovani e OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctv a	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 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

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	až päť rokov	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	až päť rokov	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>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	29 112	23 629	29 112	0	23 629
<i>Zákonné krátkodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>29 112</i>	<i>23 629</i>	<i>29 112</i>	<i>0</i>	<i>23 629</i>
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>	<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:	152 044	29 112	152 044	0	29 112
<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>152 044</i>	<i>29 112</i>	<i>152 044</i>	<i>0</i>	<i>29 112</i>
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 výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:				
nakúpené opcie	0	-199 000	0	-199 000
	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	Stav k
	31.12.2017	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 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:	7 352 176	7 321 406
Tržby za vlastné výroby	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
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	32	303
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	32	303
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	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>	24 980	24 360
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>	2 384 522	2 277 067
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>	1 186	421
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 186	421
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 248 630	2 547 088
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
Nevyužité daňové 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. Podmieneny 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. TRANSAKČIE 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. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2017
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	
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				Stav k 31.12.2016
	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	
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 jednotkou, 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		
Prijmy z bankových úverov	0	0
Prijmy 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

Independent Auditor's Report

To the Owners and Statutory Representative of AUPARK Tower Bratislava s.r.o.:

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of AUPARK Tower Bratislava s.r.o. ("the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2017, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements of the Company give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2017, and of its financial performance for the year then ended in accordance with the Act on Accounting No 431/2002 Coll., as amended by later legislation ("the Act on Accounting").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Act on Statutory Audit No 423/2015 Coll. and on amendments to the Act on Accounting No 431/2002 Coll., as amended by later legislation ("the Act on Statutory Audit") related to ethics, including Auditor's Code of Ethics, that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled other requirements of these provisions related to ethics. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of the financial statements that give true and fair view in accordance with the Act on Accounting, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

THIS IS A TRANSLATION OF THE ORIGINAL SLOVAK REPORT

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements including the presented information as well as whether the financial statements captures the underlying transactions and events in a manner that leads to their fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Report on Information Disclosed in the Annual Report

Management is responsible for the information disclosed in the annual report, prepared based on requirements of the Act on Accounting. Our opinion on the financial statements expressed above does not apply to other information contained in the annual report.

In connection with audit of the financial statements it is our responsibility to understand the information disclosed in the annual report and to consider whether such information is not materially inconsistent with audited financial statements or our knowledge obtained in the audit of the financial statements, or otherwise appears to be materially misstated.

We considered whether the Company's annual report contains information, disclosure of which is required by the Act on Accounting.

Based on procedures performed during the audit of financial statements, in our opinion:

- Information disclosed in the annual report prepared for 2017 is consistent with the financial statements for the relevant year,
- The annual report contains information based on the Act on Accounting.



Building a better
working world

Additionally, based on our understanding of the Company and its situation, obtained in the audit of the financial statements, we are required to disclose whether material misstatements were identified in the annual report, which we received prior to the date of issue of this auditor's report. In this regard, there are no findings which we should disclose.

29 March 2018
Bratislava, Slovak Republic

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
SKAU Licence No. 257

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'P' and 'U' followed by a horizontal line, representing Peter Uram.

Ing. Peter Uram - Hrišo, statutory auditor
UDVA Licence No. 996

THIS IS A TRANSLATION OF THE ORIGINAL SLOVAK REPORT

FINANCIAL STATEMENTS

of entrepreneurs maintaining accounts under the system of double entry bookkeeping

at 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7 (in whole euros)

Tax identification number (DIČ) 2 0 2 1 9 9 4 8 1 0	Financial statements X ordinary	Accounting entity X small	Month from 1	Year 2 0 1 7
Identification number (IČO) 3 5 9 3 0 6 9 1	extraordinary	large	to 1 2	2 0 1 7
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	interim	(vyznačí sa x)	Preceding period from 1	2 0 1 6
			to 1 2	2 0 1 6

Attached parts of the financial statements

Balance Sheet (Úč POD 1-01) *(in whole euros)* Income Statement (Úč POD 2-01) *(in whole euros)* Notes to the Financial Statements (Úč POD 3-01) *(in whole euros or eurocents)*

Legal name (designation) of the accounting entity

AUPARK Tower Bratislava s.r.o.

Registered office of the accounting entity

Street
E i n s t e i n o v a

Number
2 4


Zip code Municipality
8 5 1 0 1 B r a t i s l a v a

Designation of the Commercial Register and company registration number
O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I

Oddiel: S r o , V l o ž k a č í s l o : 1 6 6 1 1 / B

Telephone Fax

Email

Prepared on: 2 9 . 0 3 . 2 0 1 8	Approved on: . . 2 0	Signature of the accounting entity's statutory body or a member of the accounting entity's statutory body or the signature of a sole trader who is the accounting entity: 
-------------------------------------	-------------------------	---

This form in any foreign language cannot be submitted to the Tax office and it is only for the purpose of helping.

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	Net 2	
				Correction - part 2	
	TOTAL ASSETS line 02 + line 33 + line 74	01	1 0 0 2 9 5 3 3 7	7 6 4 3 5 3 7 8	
			2 3 8 5 9 9 5 9	7 9 8 7 9 5 3 6	
A.	Non-current assets line 03 + line 11 + line 21	02	9 7 1 3 5 3 6 2	7 3 3 8 3 8 5 9	
			2 3 7 5 1 5 0 3	7 6 6 0 7 9 8 4	
A.I.	Non-current intangible assets total (lines 04 to 10)	03	1 5 1 8 1 2 8 9	1 0 4 5 8 0 9 9	
			4 7 2 3 1 9 0	1 0 9 5 2 0 3 9	
A.I.1.	Capitalized development costs (012) - /072, 091A/	04			
2.	Software (013) - /073, 091A/	05			
3.	Valuable rights (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	1 5 1 8 1 2 8 9	1 0 4 5 8 0 9 9	
			4 7 2 3 1 9 0	1 0 9 5 2 0 3 9	
5.	Other non-current intangible assets (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Acquisition of non- current intangible assets (041) - /093/	09			
7.	Advance payments made for non- current intangible assets (051) - /095A/	10			
A.II.	Property, plant and equipment total (lines 12 to 20)	11	8 1 9 5 4 0 7 3	6 2 9 2 5 7 6 0	
			1 9 0 2 8 3 1 3	6 5 6 5 5 9 4 5	
A.II.1.	Land (031) - /092A/	12	1 7 5 6 7 4 9	1 7 5 6 7 4 9	
				1 7 5 6 7 4 9	
2.	Structures (021) - /081, 092A/	13	7 9 8 0 4 9 9 0	6 0 9 1 8 1 5 8	
			1 8 8 8 6 8 3 2	6 3 7 3 8 4 2 1	
3.	Individual movable assets and sets of movable assets (022) - /082, 092A/	14	2 6 6 4 8 3	1 2 5 0 0 2	
			1 4 1 4 8 1	1 6 0 7 7 5	

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	2	
			Gross - part 1	Net	3
			Correction - part 2		
4.	Perennial crops (025) - /085, 092A/	15			
5.	Livestock (026) - /086, 092A/	16			
6.	Other property, plant and equipment (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Acquisition of property, plant and equipment (042) - /094/	18	1 2 5 8 5 1	1 2 5 8 5 1	
8.	Advance payments made for property, plant and equipment (052) - /095A/	19			
9.	Value adjustment to acquired assets (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Non-current financial assets total (lines 22 to 32)	21			
A.III.1.	Shares and ownership interests in affiliated accounting entities (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Shares and owner- ship interests with participating interest, except for affiliated accounting entities (062A) - /096A/	23			
3.	Other available-for- sale securities and ownership interests (063A) - /096A/	24			
4.	Loans to affiliated accounting entities (066A) - /096A/	25			
5.	Loans within participating interest, except for affiliated accounting entities (066A) - /096A/	26			
6.	Other loans (067A) - /096A/	27			
7.	Debt securities and other non-current financial assets (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	Net 2	
			Gross - part 1		Correction - part 2
8.	Loans and other non-current financial assets with remaining maturity of up to one year (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Bank accounts with notice period exceeding one year (22XA)	30			
10.	Acquisition of non-current financial assets (043) - /096A/	31			
11.	Advance payments made for non-current financial assets (053) - /095A/	32			
B.	Current assets line 34 + line 41 + line 53 + line 66 + line 71	33	2 3 5 3 0 7 4	2 2 4 4 6 1 8	
			1 0 8 4 5 6		2 8 2 3 0 9 2
B.I.	Inventory total (lines 35 to 40)	34			
B.I.1.	Raw material (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Work in progress and semi-finished products (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Finished goods (123) - /194/	37			
4.	Animals (124) - /195/	38			
5.	Merchandise (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Advance payments made for inventory (314A) - /391A/	40			
B.II.	Non-current receivables total (line 42 + lines 46 to 52)	41			
B.II.1.	Trade receivables total (lines 43 to 45)	42			

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period Net 3	
			1	Gross - part 1		Net 2
				Correction - part 2		
1.a.	Trade receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Trade receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Other trade receivables (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Net value of contract (316A)	46				
3.	Other receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	47				
4.	Other receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	48				
5.	Receivables from participants, members and association (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Receivables related to derivative transactions (373A, 376A)	50				
7.	Other receivables (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Deferred tax asset (481A)	52				
B.III.	Current receivables total (line 54 + lines 58 to 65)	53	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0		
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4	
B.III.1.	Trade receivables total (lines 55 to 57)	54	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0		
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4	
1.a.	Trade receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Trade receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	Net 2	
			Gross - part 1		Correction - part 2
1.c.	Other trade receivables (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 9 1 3 8 6	2 8 2 9 3 0	
			1 0 8 4 5 6		8 3 1 8 1 4
2.	Net value of contract (316A)	58			
3.	Other receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	59			
4.	Other receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	60			
5.	Receivables from participants, members and association (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Social security (336A) - /391A/	62			
7.	Tax assets and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Receivables related to derivative transactions (373A, 376A)	64			
9.	Other receivables (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Current financial assets total (lines 67 to 70)	66			
B.IV.1.	Current financial assets in affiliated accounting entities (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Current financial assets, not including current financial assets in affiliated accounting entities (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Own shares and own ownership interests (252)	69			
4.	Acquisition of current financial assets (259, 314A) - /291A/	70			

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period	
			1	Gross - part 1	Net 2	
				Correction - part 2	Net 3	
B.V.	Financial accounts line 72 + line 73	71		1 9 6 1 6 8 8	1 9 6 1 6 8 8	
						1 9 9 1 2 7 8
B.V.1.	Cash (211, 213, 21X)	72				
2.	Bank accounts (221A, 22X, +/- 261)	73		1 9 6 1 6 8 8	1 9 6 1 6 8 8	
						1 9 9 1 2 7 8
C.	Accruals/deferrals total (lines 75 to 78)	74		8 0 6 9 0 1	8 0 6 9 0 1	
						4 4 8 4 6 0
C.1.	Prepaid expenses - long-term (381A, 382A)	75		6 1 5 8 6 8	6 1 5 8 6 8	
						3 0 4 1 4 9
2.	Prepaid expenses - short-term (381A, 382A)	76		1 8 3 5 3 3	1 8 3 5 3 3	
						1 4 3 8 7 4
3.	Accrued income - long-term (385A)	77				
4.	Accrued income - short-term (385A)	78		7 5 0 0	7 5 0 0	
						4 3 7
Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period 4		Preceding accounting period 5	
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES line 80 + line 101 + line 141	79		7 6 4 3 5 3 7 8		7 9 8 7 9 5 3 6
A.	Equity line 81 + line 85 + line 86 + line 87 + line 90 + line 93 + line 97 + line 100	80		7 8 5 3 2 3 0		1 3 8 6 6 6 2
A.I.	Share capital total (lines 82 to 84)	81		1 5 0 0 6 6 3 9		7 2 0 6 6 3 9
A.I.1.	Share capital (411 alebo +/- 491)	82		1 5 0 0 6 6 3 9		7 2 0 6 6 3 9
2.	Change in share capital +/- 419	83				
3.	Unpaid share capital (-/353)	84				
A.II.	Share premium (412)	85				
A.III.	Other capital funds (413)	86		3 2 0 0 0 4 7		3 2 0 0 0 4 7
A.IV.	Legal reserve funds line 88 + line 89	87				
A.IV.1.	Legal reserve fund and non-distributable fund (417A, 418, 421A, 422)	88				
2.	Reserve fund for own shares and own ownership interests (417A, 421A)	89				

Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period 4	Preceding accounting period 5
A.V.	Other funds created from profit line 91 + line 92	90		
A.V.1.	Statutory funds (423, 42X)	91		
2.	Other funds (427, 42X)	92		
A.VI.	Differences from revaluation total (lines 94 to 96)	93	- 1 5 7 2 1 0	- 1 7 7 7 2 0
A.VI.1.	Differences from revaluation of assets and liabilities (+/- 414)	94	- 1 5 7 2 1 0	- 1 7 7 7 2 0
2.	Investment revaluation reserves (+/- 415)	95		
3.	Differences from revaluation in the event of a merger, amalgamation into a separate accounting entity or demerger (+/- 416)	96		
A.VII.	Net profit/loss of previous years line 98 + line 99	97	- 8 8 4 2 3 0 5	- 7 6 6 5 8 5 0
A.VII.1.	Retained earnings from previous years (428)	98		
2.	Accumulated losses from previous years (-/429)	99	- 8 8 4 2 3 0 5	- 7 6 6 5 8 5 0
A.VIII.	Net profit/loss for the accounting period after tax +/- line 01 - (l. 81 + l. 85 + l. 86 + l. 87 + l. 90 + l. 93 + l. 97 + l. 101 + l. 141)	100	- 1 3 5 3 9 4 1	- 1 1 7 6 4 5 4
B.	Liabilities line 102 + line 118 + line 121 + line 122 + line 136 + line 139 + line 140	101	6 7 0 6 5 7 6 3	7 6 9 7 2 3 2 3
B.I.	Non-current liabilities total (line 103 + lines 107 to 117)	102	8 6 4 3 4 4 1	3 0 6 8 7 1 4 3
B.I.1.	Non-current trade liabilities total (lines 104 to 106)	103		
1.a.	Trade liabilities to affiliated accounting entities (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Trade liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Other trade liabilities (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Net value of contract (316A)	107		
3.	Other liabilities to affiliated accounting entities (471A, 47XA)	108		
4.	Other liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (471A, 47XA)	109		2 1 7 3 6 9 3 6
5.	Other non-current liabilities (479A, 47XA)	110		
6.	Long-term advance payments received (475A)	111	7 1 5 8 6 8	7 3 0 9 2 6
7.	Long-term bills of exchange to be paid (478A)	112		
8.	Bonds issued (473A/-/255A)	113		
9.	Liabilities related to social fund (472)	114		
10.	Other non-current liabilities (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Non-current liabilities related to derivative transactions (373A, 377A)	116		
12.	Deferred tax liability (481A)	117	7 9 2 7 5 7 3	8 2 1 9 2 8 1

Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period 4	Preceding accounting period 5
B.II.	Long-term provisions line 119 + line 120	118		
B.II.1.	Legal provisions (451A)	119		
2.	Other provisions (459A, 45XA)	120		
B.III.	Long-term bank loans (461A, 46XA)	121		4 3 5 3 3 4 5 7
B.IV.	Current liabilities total (line 123 + lines 127 to 135)	122	1 4 8 6 5 2 3 6	4 8 9 1 6 4
B.IV.1.	Trade liabilities total (lines 124 to 126)	123	3 1 3 7 2 3	1 2 3 1 9 3
1.a.	Trade liabilities to affiliated accounting entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Trade liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Other trade liabilities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 1 3 7 2 3	1 2 3 1 9 3
2.	Net value of contract (316A)	127		
3.	Other liabilities to affiliated accounting entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Other liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	1 4 2 7 0 6 0 4	
5.	Liabilities to partners and association (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Liabilities to employees (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Liabilities related to social security (336A)	132		
8.	Tax liabilities and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 8 0 9 0 9	3 6 5 9 7 1
9.	Liabilities related to derivative transactions (373A, 377A)	134		
10.	Other liabilities (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Short-term provisions line 137 + line 138	136	2 3 6 2 9	2 9 1 1 2
B.V.1.	Legal provisions (323A, 451A)	137		
2.	Other provisions (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 6 2 9	2 9 1 1 2
B.VI.	Current bank loans (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 3 5 3 3 4 5 7	2 2 3 3 4 4 7
B.VII.	Short-term financial assistance (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Accruals/deferrals total (lines 142 to 145)	141	1 5 1 6 3 8 5	1 5 2 0 5 5 1
C.1.	Accrued expenses - long-term (383A)	142	9 9 9 4	9 8 6 6
2.	Accrued expenses - short-term (383A)	143		
3.	Deferred income - long-term (384A)	144	4 7 5 8 3	
4.	Deferred income - short-term (384A)	145	1 4 5 8 8 0 8	1 5 1 0 6 8 5

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period 1	Preceding accounting period 2
			*	Net turnover (part of account class 6 according to the Act)
**	Operating income total (lines 03 to 09)	02	7 3 7 1 3 5 3	7 3 4 0 5 8 2
I.	Revenue from the sale of merchandise (604, 607)	03		
II.	Revenue from the sale of own products (601)	04		
III.	Revenue from the sale of services (602, 606)	05	7 3 5 2 1 7 6	7 3 2 1 4 0 6
IV.	Changes in internal inventory (+/-) (account group 61)	06		
V.	Own work capitalized (account group 62)	07		
VI.	Revenue from the sale of non-current intangible assets, property, plant and equipment, and raw materials (641, 642)	08		
VII.	Other operating income (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 9 1 7 7	1 9 1 7 6
**	Operating expenses total line 11 + line 12 + line 13 + line 14 + line 15 + line 20 + line 21 + line 24 + line 25 + line 26	10	6 5 9 7 7 4 0	6 5 1 5 8 0 2
A.	Cost of merchandise sold (504, 507)	11		
B.	Consumed raw materials, energy consumption, and consumption of other non-inventory supplies (501, 502, 503)	12	5 8 6 9 0 3	5 9 7 8 5 3
C.	Value adjustments to inventory (+/-) (505)	13		
D.	Services (account group 51)	14	2 4 0 9 5 0 2	2 3 0 1 4 2 7
E.	Personnel expenses total (lines 16 to 19)	15		
E.1.	Wages and salaries (521, 522)	16		
2.	Remuneration of board members of company or cooperative (523)	17		
3.	Social security expenses (524, 525, 526)	18		
4.	Social expenses (527, 528)	19		
F.	Taxes and fees (account group 53)	20	2 9 0 9 0	2 9 0 9 2
G.	Amortization and value adjustments to non-current intangible assets and depreciation and value adjustments to property, plant and equipment (line 22 + line 23)	21	3 3 7 9 6 2 5	3 3 7 4 9 3 1
G.1.	Amortization of non-current intangible assets and depreciation of property, plant and equipment (551)	22	3 3 7 9 6 2 5	3 3 7 4 9 3 1
2.	Value adjustments to non-current intangible assets and property, plant and equipment (+/-) (553)	23		
H.	Carrying value of non-current assets sold and raw materials sold (541, 542)	24		
I.	Value adjustments to receivables (+/-) (547)	25	1 5 3 4 4	2 9 3 1 2
J.	Other operating expenses (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 7 2 7 6	1 8 3 1 8 7
***	Profit/loss from operations (+/-) (line 02 - line 10)	27	7 7 3 6 1 3	8 2 4 7 8 0

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period 1	Preceding accounting period 2
			*	Added value (line 03 + line 04 + line 05 + line 06 + line 07) - (line 11 + line 12 + line 13 + line 14)
**	Income from financial activities - total line 30 + line 31 + line 35 + line 39 + line 42 + line 43 + line 44	29	3 2	4 3 8
VIII.	Revenue from the sale of securities and shares (661)	30		
IX.	Income from non-current financial assets total (lines 32 to 34)	31		
IX.1.	Income from securities and ownership interests in affiliated accounting entities (665A)	32		
2.	Income from securities and ownership interests within participating interest, except for income of affiliated accounting entities (665A)	33		
3.	Other income from securities and ownership interests (665A)	34		
X.	Income from current financial assets total (lines 36 to 38)	35		
X.1.	Income from current financial assets in affiliated accounting entities (666A)	36		
2.	Income from current financial assets within participating interest, except for income of affiliated accounting entities (666A)	37		
3.	Other income from current financial assets (666A)	38		
XI.	Interest income (line 40 + line 41)	39		1 3 5
XI.1.	Interest income from affiliated accounting entities (662A)	40		
2.	Other interest income (662A)	41		1 3 5
XII.	Exchange rate gains (663)	42	3 2	3 0 3
XIII.	Gains on revaluation of securities and income from derivative transactions (664, 667)	43		
XIV.	Other income from financial activities (668)	44		
**	Expenses related to financial activities - total line 46 + line 47 + line 48 + line 49 + line 52 + line 53 + line 54	45	2 2 4 9 8 1 6	2 5 4 7 5 0 9
K.	Securities and shares sold (561)	46		
L.	Expenses related to current financial assets (566)	47		
M.	Value adjustments to financial assets (+/-) (565)	48		
N.	Interest expense (line 50 + line 51)	49	2 2 4 7 7 1 5	2 5 4 6 2 9 4
N.1.	Interest expenses related to affiliated accounting entities (562A)	50	1 3 3 3 6 6 7	1 5 8 4 4 7 7
2.	Other interest expenses (562A)	51	9 1 4 0 4 8	9 6 1 8 1 7
O.	Exchange rate losses (563)	52	1 1 8 6	4 2 1
P.	Loss on revaluation of securities and expenses related to derivative transactions (564, 567)	53		
Q.	Other expenses related to financial activities (568, 569)	54	9 1 5	7 9 4

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period 1	Preceding accounting period 2
			***	Profit/loss from financial activities (+/-) (line 29 - line 45)
****	Profit/loss for the accounting period before tax (+/-) (line 27 + line 55)	56	- 1 4 7 6 1 7 1	- 1 7 2 2 2 9 1
R.	Income tax (line 58 + line 59)	57	- 1 2 2 2 3 0	- 5 4 5 8 3 7
R.1.	Income tax - current (591, 595)	58	1 4 8 9 6 9	1 0 6 1 0 6
2.	Income tax - deferred (+/-) (592)	59	- 2 7 1 1 9 9	- 6 5 1 9 4 3
S.	Transfer of net profit/net loss shares to partners (+/- 596)	60		
****	Profit/loss for the accounting period after tax (+/-) (line 56 - line 57 - line 60)	61	- 1 3 5 3 9 4 1	- 1 1 7 6 4 5 4

Notes to financial statements Prepared at 31 December 2017

I. GENERAL

1. Name and seat

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

The company AUPARK Tower Bratislava s.r.o. (the „Company“) was established on 28 February 2005 and incorporated in the Commercial Register on 15 April 2005 (Commercial Register of the District Court Bratislava I., Section Sro, Insert No.:16611/B).

Core business activities of the Company

- Purchase of goods for sale to other trades (wholesale) within free trade
- Purchase of goods for sale to final consumer (retail) within free trade
- Brokering services within free trade
- Business consulting in free trade
- Advertising and promotional activities within free trade
- Rental of consumer and industrial goods
- Leasing activity within free trade
- Survey of the market
- The procurement of services related to managing housing and office premises
- Lease associated with additional services - procurement services related to renting
- The organizational and economic consultants
- Organizing training courses and seminars
- Publishing within free trade
- Advertising activity
- Construct web pages within free trade

2. Unlimited liability

The Company is not a shareholder with unlimited liability in other legal entities

3. Date of approval of the financial statements for the previous accounting period

The General Meeting approved the Company's financial statements for the previous accounting period on 15 June 2017.

4. Legal reason for preparing the financial statements

The financial statements of the Company at 31 December 2017 have been prepared as ordinary financial statements in accordance with § 17 Sec. 6 of Act No. 431/2002 Coll. on Accounting as amended („Accounting Act“) for the accounting period from 1 January 2017 to 31. December 2017.

5. The consolidated group

The Company is a part of Heitman European Property Partners IV (Fond Commun de Placement established under the laws of Luxembourg). Consolidated financial statements for the whole Group are prepared by HEPP IV Management Company S.a r.l. acting in its own name and on behalf of Heitman European Property Partners IV, FCP, 4 Boulevard Royal, Luxembourg L2449. These consolidated financial statements are available at the registered office seat.

6. Number of staff

The company has no employees.

7. Date of approval of the Company's auditor

The General Meeting approved auditor's company Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. as auditor of the Company's financial statements for the year ended 31 December 2017.

8. The Company's bodies and shareholders

The Company's bodies

	31.12.2017	31.12.2016
Statutory representatives:	Erik Rijnoudt	Erik Rijnoudt

The Company's shareholders

The structure of the Company's shareholders at 31 December 2017 and at 31 December 2016:

Shareholder	Share in the registered capital		Share in the voting rights in %	Other share in equity items other than registered capital %
	absolute	in %		
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
Total	15 006 639	100%	100%	0

On 14 June 2017 the General meeting of the Company decided to increase share capital by EUR 7 800 000 to amount of EUR 15 006 639. The increase of share capital has been registered in the Commercial Register on 22 June 2017.

Shareholder	Date	Share in the registered capital		Share in the voting rights in %	Other share in equity items other than registered capital %
		absolute	in %		
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. ACCOUNTING METHODS APPLIED

a) Basis of preparation

The Company's financial statements have been prepared in accordance with the Slovak Accounting Act and related accounting procedures, on a going concern basis.

The Company keeps its books on the accrual basis of accounting which means that all revenues and costs are recognized when generated or incurred (and not when cash is received or paid), and they are recorded in the books and reported in the financial statements of the periods to which they relate.

All monetary amounts in the financial statements are stated in whole euros, unless stated otherwise.

The Company consistently applied the accounting methods and the general accounting principles.

b) Non-current intangible assets

Acquired non-current intangible assets are stated at cost, which includes the acquisition price and the related acquisition costs (such as customs duty, transport, assembly, and insurance).

Internally generated, non-current assets are stated at their own cost, which includes all direct costs spent on production or other activities, as well as indirect costs related to production or other activities.

The Company records goodwill from 1st June 2011, which arose from the merger of AUPARK Tower Ltd. And AUPARK IX, Ltd (legal successor of AUPARK TOWER). As of 1st January 2012, the company records additional goodwill that arose when merged with the original parent company Office-APT, Ltd.

The depreciation plan for non-current intangible assets has been prepared on the basis of their expected economic useful lives relating to the recovery of future economic benefits from these assets. The expected economic useful life, the depreciation method and the annual depreciation rate for non-current intangible assets are presented in the following table:

	Expected economic useful life in years	Annual depreciation rate in %	Depreciation method
Goodwill	Residual useful life of the building	1/ZD	linear

In the event of a temporary diminution in the value in use of a non-current intangible asset, an impairment provision equal to the difference between their value in use and net book value is recognised.

c) Non-current intangible and tangible assets

Acquired non-current tangible assets are stated at cost, which includes the acquisition price and the related acquisition costs (such as customs duty, transport, assembly, and insurance).

The value of acquired non-current tangible assets in use is reduced by a valuation allowance to reflect their wear-and-tear.

Internally generated, non-current assets are stated at their own cost, which includes all direct costs spent on production or other activities, as well as indirect costs related to production or other activities.

Non-current tangible assets acquired free of charge are stated at their replacement cost and are credited to Other Capital Funds. The replacement cost of these assets is based on description of valuation.

The costs of technical improvements to non-current tangible assets are capitalized. Repairs and maintenance costs are expensed as incurred.

The depreciation plan for non-current tangible assets has been prepared on the basis of their expected economic useful lives relating to the recovery of future economic benefits from these assets. The expected economic useful life, the depreciation method and the annual depreciation rate for non-current tangible assets are presented in the following table:

	Expected economic useful life in years	Annual depreciation rate in %	Depreciation method
Buildings, halls, and structures	30	1/30	linear
Separate movable assets <i>Machinery and equipment</i>	6	1/6	linear

In the event of a temporary diminution in the value in use of a non-current intangible asset, an impairment provision equal to the difference between their value in use and net book value is recognised.

d) Receivables

When initially recognized, receivables are stated at their nominal value. A valuation allowance is set up for bad and doubtful debts, for which a default risk exists.

If the remaining period to maturity of a receivable is longer than one year, a valuation allowance representing the difference between its nominal and present value is set up. The present value of a receivable is calculated as the sum of future discounted cash receipts

Provisions are based on an assessment of the company management. An assessment of the individual receivables divided into categories A / B / C / D / E. After inclusion in each category and net of provision (a compound financial deposit or bank guarantee issued valid) provision is made for individual categories is as follows:

- A 0% of the value of the receivables, net security
- B: 25% of the value of the receivables, net security
- C: 50% of the value of the receivables, net security
- D: 100% of the value of the receivables, net security
- E: 100% of the value of the receivables, net security

e) Financial accounts

Financial accounts consist of cash and bank account balances, where the risk of changes in the value of these assets is negligibly low.

f) Prepaid expenses and accrued income

Prepaid expenses and accrued income are recognized at an amount reflecting the accrual principle (matching income and expense in the same accounting period).

g) Valuation allowances

Valuation allowances are recorded based on the accounting principle of prudence if it can be justifiably assumed that the value of an asset has been impaired when compared to its value in the books. A valuation allowance is recognized in the amount of a justified assumption for an impairment of an asset when compared to its value in the books.

h) Provisions

Provisions are liabilities representing the Company's present obligation resulting from past events, if it is probable that its settlement will reduce the Company's resources in the future. Provisions are liabilities of uncertain timing or amount, and are stated at the expected amount of the existing liability at the balance-sheet date.

The set-up of a provision is posted to the respective expense account or asset account to which the liability relates. The use of a provision is debited to the respective provision account, with a corresponding credit to the respective liability account. The release of an unnecessary provision, or a part thereof, is accounted for using an accounting entry inverse to the recognition of the set-up of the provision.

i) Liabilities

When initially recognized, liabilities are stated at their nominal value. Assumed liabilities are stated at cost. If reconciliation procedures reveal that the actual amount of liabilities differs from the amount stated in the books, these liabilities are stated in the books and financial statements at this actual amount.

Long-term and short-term liabilities are stated at their nominal value. Other liabilities also include the amounts identified in the valuation of financial derivatives at fair value.

Long-term and short-term loans are stated at their nominal value. The portion of a long-term loan that is due within one year from the balance sheet date is stated as a short-term loan.

j) Income tax due

Corporate income tax is expensed in the period when the tax liability arises. In the accompanying income statement, the tax expense is calculated on the basis of the profit/(loss) before taxes adjusted for tax-deductible and tax non-deductible items due to permanent and temporary adjustments to the tax base and any tax losses carried forward. The tax liability is stated net of corporate income tax advances that the Company paid during the year. If corporate income tax advances paid during the year exceed the tax liability for the period, the Company records an income tax receivable.

k) Deferred income tax

Deferred income tax arises from:

- a) temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities presented in the balance sheet and their tax base;
- b) the possibility to carry forward a tax loss to future periods, i.e. the possibility to deduct the tax loss from the tax base in the future; and
- c) the possibility to transfer unused tax deductions and other tax claims to future periods.

Deferred tax is not applied on goodwill or negative goodwill on initial recognition. Deferred tax is applied to temporary differences related to goodwill or negative goodwill when the differences arise after its initial recognition (e.g. due to different tax and book depreciation charges) if no temporary differences arose on the initial recognition of goodwill or negative goodwill.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are not recognized for deductible temporary differences and taxable temporary differences related to an asset or liability on initial recognition if the transaction is not a business combination, and affects neither accounting profit nor taxable profit. In subsequent accounting periods, deferred tax assets and deferred tax liabilities are also not recognized for these deductible temporary differences and taxable temporary differences.

Deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

To determine deferred income tax, tax rates expected to apply at the date on which the deferred tax is settled are used.

l) Deferred revenues and accrued expenses

Deferred revenues and accrued expenses are stated at their nominal value and are stated at an amount reflecting the accrual principle (matching income and expenses in the same accounting period).

m) Equity

Equity consists of share capital, share premium, capital funds, revaluation reserve, legal reserve fund and profit/loss to be approved.

The Company's share capital is stated in the amount recorded in the Commercial Register with the District / Regional Court. Any increase or decrease in the share capital pursuant to a decision made by the General Meeting, which was not entered in the Commercial Register at the reporting date, is recognized as a change in share capital. Contributions in excess of the share capital are recorded as share premiums. The Company creates a reserve fund maximum of 20% of shared capital

n) Financial derivatives

Derivatives are classified as derivatives held for trading and hedging derivatives. Derivatives are included in hedging derivatives when they meet the following conditions:

- They are consistent with the Company's strategy for risk management;
- The hedging relationship is formally documented from its inception;
- Hedging is effective when, over the period of the hedging relationship, any changes in fair values of the hedging instruments correspond to the hedging risk and/or overall changes in fair values of the hedging instruments range between 80% and 125% of the changes in the fair values of the hedging instruments corresponding to the hedging risk; the effectiveness of the hedging is reviewed at the inception of the hedging relationship and at least at the date of the ordinary, extraordinary or interim financial statements.

In other cases, derivatives are recognized as held-for-trading.

Derivatives are initially stated at acquisition cost. In the accompanying balance sheet, they are reflected in other short-/long-term receivables or liabilities, as appropriate.

Derivatives are revalued to fair value at the balance sheet date. If it is not possible to revalue them to fair value, being the market price on the open market, a qualified estimate is used. In order to determine fair value, a valuation model with demonstrable data (e.g. NBS exchange rates, interbank interest rates, publicly available ratings) should be used. If the Company is unable to make a qualified estimate or the costs of information on the valuation are disproportionate to the importance of the qualified estimate, then the Company accounts for fair value only if evidence exists of impairment of the derivative.

If the derivative is classified as a derivative held for trading on a domestic or foreign stock exchange or another public market, any change in its fair value supported by public market data is recognized in financial expenses / income at the balance sheet date. Changes in the fair value of derivatives held for trading on a closed market are recognized in equity at the balance sheet date.

Changes in the fair values of hedging derivatives are recognized in equity. If assets and liabilities are hedged and the hedging derivative is traded on the open market and the changes in its fair value can be supported by data from the open market, or the hedging derivative is not traded on the open market but it will be settled under the contract by the end of the next period, any changes both in the fair values of the hedged assets and liabilities and in the hedging derivatives are debited to expenses and credited to income.

o) Foreign currency

Assets and liabilities in foreign currency (with the exception of prepayments received and granted) are converted to euros using the reference exchange rate set and published by the European Central Bank or the National Bank of Slovakia on the day preceding the day of the accounting event, or on the balance-sheet date. The resulting foreign exchange differences are recorded to the income statement.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated using the foreign exchange rate ruling on the balance sheet date. The foreign exchange gains and losses are recognized in the profit and loss account.

Purchases and sales of foreign currency are translated into EUR using the foreign exchange rate pertaining when these amounts were purchased or sold.

p) Revenue recognition

Revenues from the sale of services are recognized in the accounting period in which the services are rendered, taking into account the extent to which the given transaction is completed. This extent is assessed based on the actual services provided as a proportion of the total services agreed.

Sales revenues are stated net of VAT, discounts and deductions (such as rebates, bonuses and credit notes). Interest income is recognized straight line over the accounting periods using the accrual basis. Dividend income is recognized when the right of the Company to receive the payment is established.

The main activity of the company is renting office space. Rents are billed annually, quarterly and monthly on the basis of existing lease agreements. Rents are billed in the month preceding the period billed. Revenues are up to date on exposure accounted for in deferred income and released to the relevant period income.

q) Comparatives

Some comparatives for the prior period in the current-year financial statements were changed in order to ensure better comparability with data presented for the current period. The changes in the presentation of the comparatives did not affect the total amount of assets, equity or the result of operations of the previous period.

r) Correction of prior period errors

In 2017, the Company did not account for the significant correction of prior period errors.

III. INFORMATION TO SUPPORT BALANCE SHEET ITEMS**ASSETS****1. Non-current assets**

An overview of changes in non-current intangible assets for the current and prior periods is presented in the table below:

Non-current intangible as- sets	Capitalised development costs	Software	Valuable rights	Goodwill	Other non- current intan- gible assets	Non-current assets in the process of ac- quisition	Advances paid for non- current intan- gible assets	Total
Acquisition cost								
1.1.2017	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Additions	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2017	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Accumulated depreciation								
1.1.2017	0	0	0	4 229 250	0	0	0	4 229 250
Additions	0	0	0	493 940	0	0	0	493 940
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2017	0	0	0	4 723 190	0	0	0	4 723 190
Valuation allowances								
1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Additions	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Net book value								
1.1.2017	0	0	0	10 952 039	0	0	0	10 952 039
31.12.2017	0	0	0	10 458 099	0	0	0	10 458 099

Prior period information is presented in the following table:

	Non-current intangible as-sets	Capitalised development costs	Software	Valuable rights	Goodwill	Other non-current intangible assets	Non-current assets in the process of acquisition	Advances paid for non-current intangible assets	Total
Acquisition cost									
1.1.2016									
Additions	0	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulated depreciation									
1.1.2016	0	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Additions	0	0	0	0	3 735 310	0	0	0	3 735 310
Disposals	0	0	0	0	493 940	0	0	0	493 940
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuation allowances									
1.1.2016	0	0	0	0	4 229 250	0	0	0	4 229 250
Additions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net book value									
1.1.2016	0	0	0	0	11 445 979	0	0	0	11 445 979
31.12.2016	0	0	0	0	10 952 039	0	0	0	10 952 039

2. Non-current tangible assets

An overview of changes in non-current tangible assets for current period is presented in the table below:

Non-current tangible assets	Land	Buildings	Individual movable assets and sets of movable items	Perennial crops	Breeding & draught animals	Other non-current tangible assets	Assets under construction	Advances paid for non-current tangible assets	Total
Acquisition cost									
1.1.2017	1 756 749	79 775 340	266 483	0	0	0	0	0	81 798 572
Additions	0	0	0	0	0	0	155 501	0	155 501
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	29 650	0	0	0	0	-29 650	0	0
31.12.2017	1 756 749	79 804 990	266 483	0	0	0	125 851	0	81 954 073
Accumulated depreciation									
1.1.2017	0	16 036 919	105 708	0	0	0	0	0	16 142 627
Additions	0	2 849 913	35 773	0	0	0	0	0	2 885 686
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2017	0	18 886 832	141 481	0	0	0	0	0	19 028 313
Valuation allowances									
1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Additions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net book value									
1.1.2017	1 756 749	63 738 421	160 775	0	0	0	0	0	65 655 945
31.12.2017	1 756 749	60 918 158	125 002	0	0	0	125 851	0	62 925 760

Prior period information is presented in the following table:

Non-current tangible assets	Land	Buildings	Individual movable assets and sets of movable items	Perennial crops	Breeding & draught animals	Other non-current tangible assets	Assets under construction	Advances paid for non-current tangible assets	Total
Acquisition cost									
1.1.2016	1 756 749	79 207 999	263 054	0	0	3 429	542 146	0	81 773 377
Additions	0	0	0	0	0	0	25 195	0	25 195
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	567 341	0	0	0	0	-567 341	0	0
31.12.2016	1 756 749	79 775 340	263 054	0	0	3 429	0	0	81 798 572
Accumulated depreciation									
1.1.2016	0	13 191 700	66 506	0	0	3 429	0	0	13 261 635
Additions	0	2 845 219	35 773	0	0	0	0	0	2 880 992
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2016	0	16 036 919	102 279	0	0	3 429	0	0	16 142 627
Valuation allowances									
1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Additions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposals	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net book value									
1.1.2016	1 756 749	66 016 299	196 548	0	0	0	542 146	0	68 511 742
31.12.2016	1 756 749	63 738 421	160 775	0	0	0	0	0	65 655 945

Information about liens and/or a limited right to deal with non-current tangible assets:

Non-current tangible assets	Amount as at 31.12.2017	Amount as at 31.12.2016
Non-current tangible assets pledged as collateral	62 925 760	67 773 048
Non-current tangible assets to which the company has restricted rights	0	0

Property insurance

Non-current assets are insured with HDI Versicherung AG insurance company. Property insurance mainly includes building insurance, inventory, operation risks, liability for damages. Insurance against terrorism provides company MARSCH Ltd.

3. Receivables

Movements in the valuation allowance for receivables during the accounting period are shown in the following table:

Receivables	1.1.2017	Set-up of valuation allowance	Release of valuation allowance due to cease of justification	Release of VA due to de-recognition of the assets	31.12.2017
Other trade receivables	93 126	16 521	1 190	0	108 456
Current receivables total	93 126	16 521	1 190	0	108 456

Prior period information is presented in the following table:

Receivables	1.1.2016	Set-up of valuation allowance	Release of valuation allowance due to cease of justification	Release of VA due to de-recognition of the assets	31.12.2016
Other trade receivables	99 533	31 305	1 992	35 720	93 126
Current receivables total	99 533	31 305	1 992	35 720	93 126

In 2017 and 2016, the Company made provisions for doubtful debts description of provisioning.

Provisions are based on an assessment of the company management. An assessment of the individual receivables divided into categories A / B / C / D / E.

After inclusion in each category and net of provision (a compound financial deposit or bank guarantee issued valid) provision is made for individual categories is as follows:

- A: 0% of the value of the receivables, net security
- B: 25% of the value of the receivables, net security
- C: 50% of the value of the receivables, net security
- D: 100% of the value of the receivables, net security
- E: 100% of the value of the receivables, net security

Long-term receivables of the Company are within the due period.

The ageing structure of receivables of the Company at 31 December 2017 is presented in the following table:

Item	Within due period	Overdue	Total receivables
Trade receivables, of which:			
Other trade receivables	56 870	334 516	391 386
Current receivables total	56 870	334 516	391 386

Prior period information is presented in the following table:

Item	Within due period	Overdue	Total receivables
Trade receivables, of which:			
Other trade receivables	42 354	882 586	924 940
Current receivables total	42 354	882 586	924 940

Information about receivables secured by a lien and receivables subject to a limited right to deal with is shown in the following table:

Receivables	31.12.2017		31.12.2016	
	Value of object of the pledge	Value of the receivable	Value of object of the pledge	Value of the receivable
Receivables secured by a lien or other form of security	0	0	0	0
Amount of receivables pledged as collateral	43 533 457	1 198 287	48 527 001	1 373 400
Amount of receivables subject to limited rights	0	0	0	0

4. Financial accounts

Financial accounts are available for the Company's use in full.

5. Prepaid expenses and accrued income

The structure of prepaid expenses and accrued income is presented in the following table:

Item	31.12.2017	31.12.2016
Prepaid expenses - long-term of which:	615 868	304 149
Contribution	615 868	304 149
Prepaid expenses - short-term of which:	183 533	143 874
Insurance	14 726	16 615
Contribution	168 807	127 259
Other	0	0
Accrued income - short-term of which:	7 500	437
Other	7 500	437
Total	806 901	448 460

EQUITY AND LIABILITIES

1. Equity

Movements in equity and other additional information about equity is shown in the Notes, Part IX.

2. Deferred tax liability

Information about the calculation of the deferred tax liability and other additional information about the deferred tax liability is presented in the Notes, Part IV.

3. Liabilities

Structure of liabilities by remaining time to maturity at 31 December 2017:

Item	Liabilities				Total liabilities
	more than five years	one to five years	due within one year	Overdue liabilities	
Other non-current liabilities, of which:	7 926 975	715 868	0	0	8 643 441
Liabilities to undertakings in which the company has a participating interest, except for liabilities to affiliated undertakings	0	0	0	0	0
Long-term advance payments received	0	715 868	0	0	715 868
Deferred tax liability	7 926 975	0	0	0	7 926 975
Non-current liabilities total	7 926 975	715 868	0	0	8 643 441
Current trade liabilities, of which:	0	0	313 723	0	313 723
Other trade liabilities	0	0	313 723	0	313 723
Other current liabilities, of which:	0	0	14 551 513	0	14 551 513
Liabilities to undertakings in which the company has a participating interest, except for liabilities to affiliated undertakings	0	0	14 270 604	0	14 270 604
Tax liabilities and subsidies	0	0	280 909	0	280 909
Current liabilities total	0	0	14 865 236	0	14 865 236

Prior period information is presented in the following table:

Item	Liabilities				Total liabilities
	more than five years	one to five years	due within one year	Overdue liabilities	
Other non-current liabilities, of which:	8 219 281	22 467 862	0	0	30 687 143
Liabilities to undertakings in which the company has a participating interest, except for liabilities to affiliated undertakings	0	21 736 936	0	0	21 736 936
Long-term advance payments received	0	730 926	0	0	730 926
Deferred tax liability	8 219 281	0	0	0	8 219 281
Non-current liabilities total	8 219 281	22 467 862	0	0	30 687 143
Current trade liabilities, of which:	0	0	123 193	0	123 193
Other trade liabilities	0	0	123 193	0	123 193
Other current liabilities, of which:	0	0	365 971	0	365 971
Tax liabilities and subsidies	0	0	365 971	0	365 971
Current liabilities total	0	0	489 164	0	489 164

Information about liabilities secured by a lien or otherwise secured liabilities:

Liabilities	31.12.2017	31.12.2016
Information about liabilities secured by lien or otherwise secured liabilities	0	0

4. Provisions

An overview of changes in provisions for 2017 is shown in the following table:

Item	1.1.2017	Set-up	Use	Release	31.12.2017
Long-term provisions:	0	0	0	0	0
<i>Long-term statutory provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other long-term provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Short-term provisions:	29 112	23 629	29 112	0	23 629
<i>Short-term statutory provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other short-term provisions, of which:</i>	<i>29 112</i>	<i>23 629</i>	<i>29 112</i>	<i>0</i>	<i>23 629</i>
Valuation	0	0	0	0	0
Audit	14 400	14 900	14 400	0	14 900
Tax advice	8 000	8 000	8 000	0	8 000
Other provisions	6 712	729	6 712	0	729
Commission fee	0	0	0	0	0
Legal Services	0	0	0	0	0
Provisions Total	29 112	23 629	29 112	0	23 629

Information for the prior accounting period is shown in the following table:

Item	1.1.2017	Set-up	Use	Release	31.12.2017
Long-term provisions:	0	0	0	0	0
<i>Long-term statutory provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other long-term provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Short-term provisions:	152 044	29 112	152 044	0	29 112
<i>Short-term statutory provisions:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other short-term provisions, of which:</i>	<i>152 044</i>	<i>29 112</i>	<i>152 044</i>	<i>0</i>	<i>29 112</i>
Valuation	3 420	0	3 420	0	0
Audit	14 400	14 400	14 400	0	14 400
Tax advice	9 600	8 000	9 600	0	8 000
Other provisions	115 096	6 712	115 096	0	6 712
Commission fee	6 800	0	6 800	0	0
Legal Services	2 728	0	2 728	0	0
Provisions Total	152 044	29 112	152 044	0	29 112

Provisions are created for purpose of each provision and presumed year of use.

5. Bank loans

An overview of long-term bank loans is presented in the table below:

Item	Cur- rency	Annual inter- est rate in %	Maturity date	Principal in currency		Principal in EUR	
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Tatrabanka, a.s.	EUR	M EURIBOR p.a.+ 2% margin	28.6.2018	0	43 533 457	0	43 533 457
Total long-term bank loans						0	43 533 457

An overview of short-term bank loans is presented in the table below:

Item	Cur- rency	Annual inter- est rate in %	Maturity date	Principal in currency		Principal in EUR	
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Tatrabanka, a.s.	EUR	M EURIBOR p.a.+ 2% margin	28.6.2018	43 533 457	2 233 447	43 533 457	2 233 447
Total Short-term bank loans						43 533 457	2 233 447

6. Loans received

An overview of loans received is presented in the following table:

Item	Cur- rency	Annual interest rate in %	Maturity date	Principal in currency		Principal in EUR	
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	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
Total						14 242 509	19 805 959

7. Derivates

The Company entered into several derivative contracts and classifies derivatives either as held for trading or as hedging derivatives. As at 31 December 2017 and 2016, the derivatives were revalued to their fair value, with the positive or negative fair values of derivatives being included in other receivables or other liabilities.

Item	31.12.2017		31.12.2016	
	Change in fair value (+/-) with impact on:		Change in fair value (+/-) with impact on:	
	Profit/loss	equity	Profit/loss	equity
Derivatives held for trading, of which:				
Purchased options	0	-199 000	0	-199 000

Derivatives that do not qualify as hedging instruments are included in derivatives held for trading.

Information on items hedged by derivatives:

Hedged item	Fair value	
	31.12.2017	31.12.2016
Liability recognized on balance sheet	43 533 457	45 766 904
Total	43 533 457	45 766 904

8. Accrued expenses and deferred income

The structure of accrued expenses and deferred income is presented in the following table:

Item	31.12.2017	31.12.2016
Accrued expenses of which:	9 994	9 866
Maintenance fee for the garden	9 994	9 866
Deferred income of which:	1 506 391	1 510 685
Deferred income – rent	1 506 391	1 510 685
Total	1 516 385	1 520 551

IV. INFORMATION SUPPORTING THE INCOME STATEMENT ITEMS

1. Net turnover

Information about the structure of net turnover of the Company is presented in the table below:

Item	2017	2016
Revenues from the sale of own work and goods of which:	7 352 176	7 321 406
Sale of own products	0	0
Sale of services	7 352 176	7 321 406
Sale of goods	0	0
Revenue from construction contracts	0	0
Revenue from real estate	0	0
Other income relating to ordinary activities	19 177	19 176
Total net turnover	7 371 353	7 340 582

REVENUES

2. Revenues from the sale of own work and goods

Revenues from the sale of own work and goods by segments, ie. by type of good, product, service, other activities and by geographic territories are presented in the following table:

Country	Rent		Other revenues		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovakia	7 352 176	7 321 406	19 177	19 176	7 371 353	7 340 582
Total	7 352 176	7 321 406	19 177	19 176	7 371 353	7 340 582

3. Other income from operating activities

Information about income from operating and financing activities is presented in the table below:

Item	2017	2016
Other material items of other operating income of which:	19 177	19 176
Other	19 177	19 176
Financial income of which:	32	438
Foreign exchange gains of which	32	303
Foreign exchange gains at balance sheet date	32	303
Other material items of financial income of which:	0	135
Interests	0	135

EXPENSES

4. Costs of operating and financial activities

An overview of costs of operating and financial activities, except for personnel costs is presented in the table below:

Item	2017	2016
Costs of services received of which:	2 409 502	2 301 427
<i>From an Auditor or audit firm of which:</i>	24 980	24 360
Audit of the financial statements	24 980	24 360
Other assurance services	0	0
Related audit services	0	0
Tax consultancy	0	0
Other non-audit services	0	0
<i>Other material items of costs of services received of which:</i>	2 384 522	2 277 067
Consulting services	642 000	642 000
Other consulting services (legal, tax, financial)	17 555	32 349
Rental premises and land	464 109	460 271
Tax advice	8 000	6 400
Marketing	31 741	24 207
Technical support, space plane	8 595	20 306
Repair and maintenance	191 762	199 572
Expert opinions	4 000	3 420
Intermediary commission	285 533	125 737
Accounting services	36 216	36 144
Other services	695 011	726 661
Other material items of Income from operations of which:	3 601 335	3 616 522
Taxes	29 090	29 092
Creation and settlement of adjustments for receivables	15 344	29 312
Depreciation	3 379 625	3 374 931
Other operating costs and allowances	1	263
Insurance	27 134	55 666
Financial contribution	150 141	127 258
Financing costs of which:	2 249 816	2 547 509
<i>Foreign exchange losses of which:</i>	1 186	421
Foreign exchange losses at balance sheet date	1 186	421
<i>Other material items of financial income of which:</i>	2 248 630	2 547 088
Interests from bank loan	914 048	961 817
Interests from loan	1 333 667	1 584 477
Bank charges	915	794

5. Taxes

Information about temporary differences and the calculation of deferred tax:

Item	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Temporary differences between the book value of assets and their tax base of which:		
deductible	-39 826 512	-39 834 957
taxable	68 877	60 431
	-39 895 389	-39 895 389
Temporary differences between the book value liabilities and their tax base of which:		
deductible	74 860	47 726
taxable	74 860	47 726
Tax loss carried forward	0	0
Tax rate (in %)	188 330	647 797
Deferred tax asset calculated	0	0
Deferred tax asset recognized	21%	21%
recorded as expense reduction	0	0
recorded in equity	0	0
Deferred tax liability	0	0
recorded as expense	0	0
recorded in equity	0	0
Change in deferred tax liability	7 927 573	8 219 281
recorded as expense	-291 709	-651 943
recorded in equity	-271 199	-651 943
Other	-20 510	0
Temporary differences between the book value of assets and their tax base of which:	0	0

According to the current Slovak legislation the income tax rate changed from 22% to 21%, effective from 1 January 2017.

Additional information on deferred tax:

Item	31.12.2017	31.12.2016
Total deferred tax liability recognised as income or expense arising from change in income tax rate	0	-391 394
Deferred tax asset relating to tax loss carried forward, unused tax deductions and other claims, including temporary differences from preceding accounting periods to which deferred tax asset was not recognised in prior periods	0	0
Deferred tax liability due to not recognising part of deferred tax asset in the current accounting period that had been recognised in preceding accounting periods	0	0
Unclaimed tax losses, unused tax deductions and other claims and deductible temporary differences for which a deferred tax asset was not recognised	0	0
Deferred income tax relating to items recognised directly in equity without recognising it in income and expense	0	0

Reconciliation of income tax due and deferred tax, and profit/loss before tax is presented in the following table:

Item	Tax base	2017		Tax base	2016	
		Tax	Tax in %		Tax	Tax in %
Profit/(loss) before taxes of which:	-1 476 171			-1 722 291		
Expected tax		-309 996	21%	-378 904		22%
Tax non-deductible expenses	800 473	168 099	21%	1 034 332	227 553	22%
Non-taxable income	-7	-1	21%	-135	-30	22%
Tax loss carried forward		0		0	0	
Change in tax rate		0		-1 779 064	-391 394	22%
Other		19 668	21%	-13 918	-3 062	22%
Total		-122 230	8%	-545 837		32%
Current income tax		148 969	-10%	106 106		-6%
Deferred income tax		-271 199	18%	-651 943		38%
Total income tax		-122 230	8%	-545 837		32%

V. OTHER ASSETS AND OTHER LIABILITIES

1. Contingent assets and liabilities

Many areas of Slovak tax law (such as transfer-pricing regulations) have not been sufficiently tested in practice, so there is some uncertainty as to how the tax authorities would apply them. The extent of this uncertainty cannot be quantified. The uncertainty will be reduced only if legal precedents or official interpretations are available. The Company's management is not aware of any circumstances that may give rise to a future material expense in this respect

VI. POST BALANCE SHEET EVENTS

After 31 December 2017 until the balance sheet date no other events occurred that would require recognition or disclosure in the 2017 financial statements.

VII. RELATED PARTY TRANSACTIONS

1. Transactions between the Company and its related parties

Transaction	Related party		2017	2016
Purchase of services	Heitman International LCC	Other related parties	642 000	642 000
Sales of services	HEC Services s.r.o.	Other related parties	400 493	476 978
Received loan interests	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Other related parties	1 135 735	1 349 298
Received loan interests	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Other related parties	197 932	235 179
Balance	Related party		31.12.2017	31.12.2016
Trade liabilities	HEC Services s.r.o.	Other related parties	14 063	9 136
Received loan principal	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Other related parties	12 128 560	16 866 226
Received loan interest	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Other related parties	23 925	1 644 369
Received loan principal	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Other related parties	2 113 949	2 939 733
Received loan interest	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Other related parties	4 170	286 609

2. Income and benefits of members of the statutory, supervisory and other bodies of the Company

The company does not provide income and benefits of members of statutory bodies, supervisory bodies and other bodies

VIII. OTHER INFORMATION

The Company was not granted an exclusive right or a special right to provide services of public interest. The provisions of § 23d paragraph 6 of the Accounting Act do not apply to the Company.

IX. OVERVIEW OF MOVEMENTS IN EQUITY

1. Equity

An overview of movements in equity during the current accounting period is presented in the following tables:

Item	1.1.2017	Additions	Disposals	Transfers	31.12.2017
Share capital	7 206 639	7 800 000	0	0	15 006 639
Other capital reserves	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Valuation adjustments from revaluation of assets and liabilities	-177 720	20 510	0	0	-157 210
Loss carried forward	-7 665 850	0	0	-1 176 454	-8 842 305
Profit/loss for current accounting period	-1 176 454	-1 353 941	0	1 176 454	-1 353 941
Total equity	1 386 662	6 466 569	0	0	7 853 230

On 14 June 2017 the General meeting of the Company decided to increase share capital by EUR 7 800 000 to amount of EUR 15 006 639. The increase of share capital has been registered in the Commercial Register on 22 June 2017.

Item	1.1.2016	Additions	Disposals	Transfers	31.12.2016
Share capital	7 206 639	0	0	0	7 206 639
Changes in share capital	0	0	0	0	0
Other capital reserves	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Valuation adjustments from revaluation of assets and liabilities	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Loss carried forward	-165 873	-11 847	0	0	-177 720
Profit/loss for current accounting period	-5 332 089	0	0	-2 333 761	-7 665 850
Total equity	-2 333 761	-1 176 454	0	2 333 761	-1 176 454

2. An overview of gains and losses directly posted to equity

Item	2017	2016
Change in the fair value of derivatives	0	-11 847
Total Valuation adjustment from revaluation of assets and liabilities	0	-11 847

3. Settlement of loss for the preceding year of 2016

The accounting loss for the 2016 accounting period amounting to EUR 1 176 454 was transferred to account Loss carried forward

4. Settlement of loss for the current year of 2017

At the balance sheet date, the statutory body of the Company had not presented a proposal for settlement of 2017 loss.

X. CASH FLOWS STATEMENT

The following expressions have the following meanings as regards information in the cash flow statement:

- a) Cash: cash, cash equivalents, cash in bank or branches of foreign banks, bank overdrafts and cash in transit relating to a transfer between a current account and cash on hand or between two current accounts,
- b) Cash equivalents: cash equivalents, financial assets exchangeable for a fixed amount of cash where, at the balance sheet date, there is no risk of a significant change in value in the next three months, i.e. term bank deposits with a notice period not exceeding three months, liquid securities designated for trading, priority shares acquired by the accounting entity and payable within three months of the balance sheet date.

The Company applied the indirect method when creating the cash flow statement:

Item	2017	2016
Net result before tax	-1 476 172	-1 722 291
<i>Adjustments for non-cash transactions:</i>		
Depreciation of non-current assets	3 379 625	3 374 931
Change in provisions for receivables	15 330	-6 407
Change in provisions	-5 483	-122 932
Interest expense	2 247 715	2 546 294
Interest Income	0	-135
Profit from operating activities before changes in working capital	4 161 015	4 069 460
<i>Changes in working capital:</i>		
(Decrease) increase of trade receivables	533 554	200 712
Decrease (increase) of trade liabilities	154 280	-910 590
Decrease (increase) deferred accounts	-362 607	147 420
Operating cash flows	4 486 242	3 507 002
Cash flows from operating activities		
Operating cash flows	4 486 242	3 507 002
Interest received	0	135
Corporate income tax paid	-212 838	-2 905
Net cash from operating activities	4 273 404	3 504 232
Cash flows from investing activities		
Purchase of non-current assets	-155 500	-567 341
Net cash from investing activities	-155 500	-567 341
Cash flows from financing activities		
Income on loans from bank	0	0
Income/repayment from other loans	333 668	1 084 475
Repayment of loans from bank	-2 233 447	-2 233 447
Interests paid	-2 247 715	-2 084 477
Net cash from financing activities	-4 147 494	-3 233 449
Foreign exchange differences of cash and cash equivalents	0	0
Increase (decrease) of cash and cash equivalents	-29 590	-296 558
Cash and cash equivalents at the beginning of the accounting period	1 991 278	2 287 836
Cash and cash equivalents at the end of the accounting period	1 961 688	1 991 278