

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	POLUS Tower 2 Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava
Hospodárska činnosť	- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností - reklamná a propagačná činnosť - prevádzkovanie odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich pre umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti - prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - dodávka elektriny - distribúcia elektriny - prieskum trhu

2. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti POLUS Tower 2 a.s.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov. Spoločnosť v roku 2016 zmenila účtovné obdobie. Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosti je od 01.05.2016 do 31.12.2016.

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

3. Schválenie účtovnej závierky za obdobie 1. mája 2016 do 31. decembra 2016

Účtovnú závierku spoločnosti POLUS Tower 2 a.s. za obdobie 1. mája 2016 do 31. decembra 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 29.12.2017. Spoločnosť preúčtovala hospodárky výsledok predchádzajúceho obdobia (stratu 4 194 004,75 EUR) na neuhradenú stratu minulých rokov k 31.12.2017.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017**

4. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť POLUS Tower 2 a.s. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IMMOFINANZ AG. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Viedeň, Rakúsko. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán spoločnosti tvorí predstavenstvo:

Peter Očován - predseda, Donnerova 3, Bratislava 841 01, vznik funkcie 14.3.2017

Adrian Bódis - člen, Podunajská 12484/29, Bratislava 821 06, vznik funkcie 21.07.2016

Konať menom spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva, pričom spoločnosť zaväzuje spoločným prejavom vôle najmenej dvaja členovia predstavenstva. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti podpisujúci pripoja svoj vlastnoručný podpis.

III. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o	2 496 644,00	100,00%	100,00%	
		0,00%		
		0,00%		
		0,00%		
Spolu	2 496 644,00	100,00%	100,00%	0,00%

Počas účtovného obdobia došlo k zmene akcionára. Akcionár IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH na základe kúpno-predajnej zmluvy predal spoločnosť POLUS Tower 2 a.s. spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. s účinnosťou vis-a-vis 18.12.2017. Zápis prevodu do obchodného registra Slovenskej republiky bol urobený dňa 11.1.2018.

IV. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za obdobie od 1.1.2017 do 31.12.2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Spoločnosť aktívne hľadá nových nájomcov na prenájom do rekonštruovaných priestorov.
- Spoločnosť ku dňu uzávierky k 31.12.2017 eviduje vlastné imanie vo výške 690 916,73 EUR (v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období bolo negatívne vlastné imanie vo výške - 16 184 565 EUR). Spoločnosť očakáva pretrvávajúcu podporu zo strany materskej spoločnosti, aby bola schopná plniť všetky splatné záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť vo finančnom roku 2018 a dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.
Akcionár spoločnosti plánuje v priebehu roka 2018 zánik spoločnosti bez likvidácie, zlúčením so spoločnosťou Polus a.s..

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017**

4. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
5. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
6. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy..
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- d) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017

Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Deriváty – sú ocenené v reálnej hodnote (tzv. fair value).

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414.

- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh dlhodobého hmotného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Sadzba ročného odpisu v %
Stavby	30	lineárna	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Inventár	6	lineárna	16,67
Klimatizácia	12	lineárna	8,33

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

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.

Spoločnosť stanovuje hodnotu dlhodobého hmotného majetku na základe znaleckého posudku spracovanými nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu.

V prípade že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017**

Znalecký posudok je stanovený výnosovou metódou. Príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľnosti vyžaduje určitý stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

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

1. Dlhodobý majetok

Spoločnosť eviduje k 31. 12. 2017 stav dlhodobého hmotného majetku vo výške 23 940 000,00 EUR.

Spoločnosť k 31.12.2017 vykázala opravnú položku vo výške 24 200 982,74 EUR (31.12.2016: 22 431 500,88 EUR) k dlhodobému hmotnému majetku, nakoľko reálna hodnota podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná hodnota. Zvýšenie opravnej položky vo výške 1 769 481,86 EUR (31.12.2016: zvýšenie 2 039 860,38 EUR) je vykázané v prírastkoch a úbytkoch opravných položiek k stavbám.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislým externým znalcom bola k 31. decembru 2017 stanovená na 23 940 000,00 EUR.

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov trhovej hodnoty prenájmu priestorov (EMRV), predajnej ceny, diskontnej miery, investícií, obsadenosti priestorov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na aktuálne ocenenie nehnuteľností s prihliadnutím na všetky relevantné a dostupné informácie k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

Spoločnosť má vo svojej evidencii hmotný majetok, ku ktorému je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Austria AG a Unicreditbank Hungary Zrt. v súlade s ustanoveniami úverových zmlúv.

2. Záväzky

2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

<u>Položka</u>	<u>31. 12. 2017</u>	<u>31. 12. 2016</u>
<u>Dlhodobé záväzky:</u>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	13 244 683,00	20 038 218,00
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<u>Spolu dlhodobé záväzky</u>	<u>13 244 683,00</u>	<u>20 038 218,00</u>

Spoločnosť má bankové úvery k 31. decembru 2017 v celkovej výške 9 504 000,00 EUR zabezpečené záložným právom v prospech UniCredit Bank Austria AG a Unicreditbank Hungary Zrt. (pozemok, budova, pohľadávky, akcie).

Výška poskytnutých úverov k 31. 12. 2017:

UniCredit Bank Austria AG 4 752 000,00 EUR

Unicreditbank Hungary Zrt. 4 752 000,00 EUR

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v prísl. mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v prísl. mene za bezprost. predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhobodé bankové úvery					
UniCredit Bank Austria AG	EUR	3M EURIBOR+1,95%	30.6.2022	4 560 000,00	
Unicreditbank Hungary Zrt.	EUR	EURIBOR+1,95%	30.6.2022	4 560 000,00	
Krátkobodé bankové úvery					
UniCredit Bank Austria AG	EUR	3M EURIBOR+1,95%	31.12.2018	192 000,00	
Unicreditbank Hungary Zrt.	EUR	EURIBOR+1,95%	31.12.2018	192 000,00	
Slovenská sporiteľňa	EUR	EURIBOR+1,3%	31.12.2017		18 780 322,00

3. Deriváty

Spoločnosť používa finančné deriváty pri svojej bežnej činnosti.

Spoločnosť využíva zabezpečovací derivát na zníženie rizík vyplývajúcich z pohybu úrokovej miery v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom a na optimalizáciu likvidných prostriedkov spoločnosti.

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12. 2017		Zabezpečovaná položka
	pohľadávky	záväzky	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	
	-	-	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Derivát na pohyb úrokovej miery			
Úrokový SWAP UniCredit Bank Austria AG	-	4 130,36	
Úrokový SWAP Unicreditbank Hungary Zrt.	-	4 130,36	

Položka	31. 12. 2016		Zabezpečovaná položka
	pohľadávky	záväzky	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	
	-	-	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Derivát SLSP na pohyb úrokovej miery	-	376 994,02	
	-	-	

Položka	31. 12. 2017		31.12. 2016	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	-	-
	-	-	-	-
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
Derivát na pohyb úrokovej miery	-	-368 733,30	-	-265 345,84
	-	-	-	-

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017**

VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti k 31.12.2017, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Dozorná rada spoločnosti POLUS Tower 2, a.s., predložila jedinému akcionárovi spoločnosti POLUS Tower 2, spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., po preskúmaní návrhu zmluvy o zlúčení v znení, ktoré bolo 13.4.2018 zverejnené v Obchodnom vestníku č. 72/2018 pod číslami O000137 a O000138 (ďalej len "Návrh zmluvy o zlúčení"), a po preskúmaní zamýšľaného zlúčenia, podľa § 218b ods. 2 Obchodného zákonníka v platnom znení, nasledovné vyjadrenie o zamýšľanom zlúčení:

Dozorná rada spoločnosti POLUS Tower 2 súhlasí, bez akýchkoľvek výhrad alebo pripomienok, so zlúčením spoločnosti POLUS Tower 2 a spoločnosti POLUS, a.s., so sídlom Vajnorská 100, 831 04 Bratislava, IČO: 35 906 294, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 3456/B (ďalej len „POLUS“), pri ktorom:

- POLUS Tower 2 zanikne bez likvidácie a jej univerzálnym právnym nástupcom sa stane POLUS;
- jediným akcionárom POLUS-u po zlúčení sa stane súčasný jediný akcionár POLUS-u a súčasne spoločnosti POLUS Tower 2, t.j. spoločnosť IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., so sídlom Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 44 604 432, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 56727/B.

Za rozhodný deň z hľadiska účtovníctva sa určí 1.7.2018.

POLUS bude pokračovať v prevádzkovaní všetkých činností spoločnosti POLUS Tower 2. Základné imanie POLUS-u sa v súvislosti so zlúčením nijako nezmení.

Zlúčenie nadobudne účinnosť 1.7.2018, okrem prípadu, ak registrový súd rozhodne o zápise zlúčenia do a o výmaze POLUS Tower 2 z príslušného obchodného registra až po tomto dátume; v takom prípade nadobudne zlúčenie účinnosť dňom zápisu zlúčenia do a výmazu POLUS Tower 2 z príslušného obchodného registra a s uzatvorením zmluvy o zlúčení v znení Návrhu zmluvy o zlúčení.