

CARLTON PROPERTY, S.R.O.



**VÝROČNÁ SPRÁVA
2016**

OBSAH

ÚVODNÉ SLOVO	3
ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
ČLENOVIA ORGÁNOV	5
ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA	5
KLÚČOVÉ UKAZOVATELE	6
SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI	7
Účtovné výsledky	7
Návrh na rozdelenie zisku	7
Divízia prenájom nehnuteľností	7
Divízia parkovanie	7
Divízia hotel	7
Zamestnanosť	8
Životné prostredie	8
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	8
Rast	8
Vyhliadky do budúcnosti	8
Účtovná závierka	8
SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	9
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	12
Súvaha	12
Výkaz ziskov a strát	15
Poznámky k účtovnej závierke	16
KONTAKT	46

ÚVODNÉ SLOVO

Vážení spoločníci, klienti, obchodní partneri,

predkladáme Vám Výročnú správu spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2016 spolu s Účtovnou závierkou a Správou nezávislého audítora k tejto účtovnej závierke. Audítor spoločnosti, TPA AUDIT, s.r.o., vykonal audit uvedenej účtovnej závierky zostavenej v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi a na výročnom stretnutí sme spoločne prediskutovali zistenia audítora, ktoré vyplynuli z auditu tejto účtovnej uzávierky. V priebehu roka sa konatelia a manažment spoločnosti na svojich pravidelných stretnutiach venovali najmä hodnoteniu prevádzkových výsledkov, stratégií spoločnosti a tiež záležitostiam týkajúcich sa ďalšieho rozvoja spoločnosti.

Hospodárenie v roku 2016 bolo veľmi úspešné vo všetkých oblastiach prevádzky spoločnosti. V roku 2016 došlo k výraznému prekročeniu predpokladaných tržieb z prevádzky hotela a tiež z prenájmu parkovacích miest. Významný bol i nárast tržieb z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov, kde došlo k očakávanému naplneniu obsadenosti priestorov v priebehu roka 2016. Hospodársky výsledok z prevádzkovej činnosti tak naďalej generuje dostatočné finančné toky na plnenie záväzkov spoločnosti, ako i na rozvoj spoločnosti formou investícií do úprav a modernizácie našich priestorov.

Ďalší rok nárastu tržieb je odrazom našich marketingových aktivít a investícií do majetku spoločnosti. Veríme však, že investičné výdavky spoločnosti prinášajú najmä našim klientom maximálny komfort a špičkové služby. I v roku 2016 preto investície smerovali najmä do úprav a modernizácie priestorov nájomníkov a spoločných priestorov budov, ako aj do bezpečnostných a technických systémov komplexu Carlton.

Hlavným zámerom našej spoločnosti je ponúkať ideálny priestor na biznis, ktorý dopĺňajú konferenčné miestnosti a kvalitné administratívne a hotelové služby v historickom centre Bratislavy. Tento cieľ budeme aj v roku 2017 nielen naplňovať prevádzkou súčasných priestorov, ale aj pokračovaním rekonštrukcie na Mostovej 4.

Pri tejto príležitosti vyjadrujeme vďaku všetkým, ktorí pomohli k pozitívnemu rozvoju spoločnosti počas celého hodnoteného roka 2016.

Bratislava, 26. marca 2018



Ing. Maroš Grund
konateľ



Rudolf Hrubý
konateľ

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Obchodné meno: Carlton Property, s.r.o
Sídlo: Hviezdoslavovo nám. 3
811 02 Bratislava
IČO: 36 860 492
Dátum založenia: 8.10.2008

Deň zápisu v Obchodnom registri SR: 17.10.2008
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54960/B

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra sú nasledovné:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach
- pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie
- prevádzkovanie parkovísk a garáží
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- marketingová činnosť
- zmenárne
- masérské služby
- prevádzkovanie solária
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- organizovanie konferencií, kultúrnych a spoločenských podujatí
- konferenčný servis
- sprostredkovanie kultúrnych a spoločenských podujatí - agentúrna činnosť
- prenájom motorových vozidiel
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcarl I, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o.

K 31.12.2016 je zapísané základné imanie splatené v plnej výške 5.000,- EUR.

Od 7.4.2011 do 31.7.2016 bol majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC.

Od 1. augusta 2016 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal ADS PROPERTY, s.r.o., Laurinská 2, Bratislava – Staré Mesto 811 01, Slovenská republika.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

ČLENOVIA ORGÁNOV

ING. MAROŠ GRUND
konateľ od 19.7.2017

RUDOLF HRUBÝ
konateľ od 19.7.2017

MGR. ERIK MIKURČÍK, MBA
konateľ od 1.8.2016 do 18.7.2017

ING. ZUZANA KALMANOVÁ
konateľ od 1.8.2016 do 18.7.2017

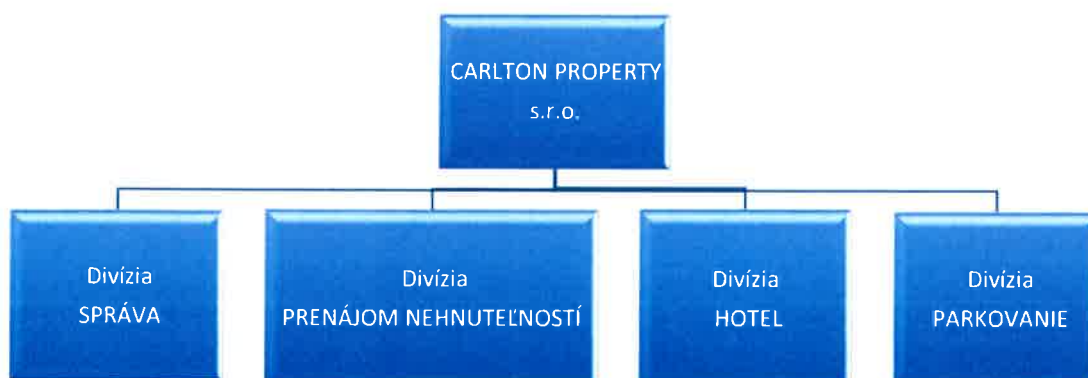
JÁN BUKOVSKÝ
konateľ od 1.8.2016 do 5.6.2017

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa robí tak, že k napísanému alebo iným spôsobom zobrazenému obchodnému menu spoločnosti sa pripojí podpis konajúcich osôb s uvedením ich mena a priezviska a označením funkcie konateľ (od 1.8.2016).

Od 1. januára 2009 do 31. júla 2016 bol konateľom Eric Assimakopoulos.
Od 19. januára 2011 bol jediným konateľom.

Od 19. januára 2011 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA



KLÚČOVÉ UKAZOVATELE

Súvaha	2016 EUR	2015 EUR
<i>Neobežný majetok</i>	71 752 406	75 733 539
<i>Obežný majetok a časové rozlíšenie</i>	3 367 287	3 730 472
Aktíva celkom	75 119 693	79 464 011
<i>Dlhodobé záväzky</i>	(115 054 963)	(8 045 500)
<i>Krátkodobé záväzky a časové rozlíšenie</i>	(3 279 091)	(111 819 107)
Cudzí zdroje celkom	(118 334 054)	(119 864 607)
Vlastné imanie	(43 214 361)	(40 400 596)

Výsledovka	2016 EUR	2015 EUR
<i>Výnosy z predaja tovaru a služieb</i>	10 726 842	8 896 242
<i>Výrobná spotreba a náklady na tovar</i>	(5 459 309)	(5 086 138)
<i>Osobné náklady</i>	(2 163 690)	(1 899 168)
<i>Odpisy a amortizácia</i>	(4 895 471)	(4 571 116)
<i>Ostatné prevádzkové výnosy (náklady), netto</i>	(264 419)	291 820
Zisk pred úrokmi a zdanením	(2 056 047)	(2 368 360)
<i>Výnosové úroky</i>	149	206
<i>Nákladové úroky</i>	(433 663)	(2 177)
Zisk pred zdanením	(2 489 561)	(2 370 331)
<i>Daň</i>	(324 203)	703 743
Zisk po zdanení	(2 813 764)	(1 666 588)

SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. sa primárne špecializuje na management komplexu Carlton Savoy. Jeho súčasťou sú budova hotela Carlton, budovy Savoy 2, Savoy Courtyard a Savoy 6 s priestormi na prenájom a tiež budova Savoy 4, ktorá je v rekonštrukcii. Organizačnú štruktúru spoločnosti tvoria štyri divízie, a to Divízia Hotel, Divízia Prenájmu nehnuteľností, Divízia Parkovanie a Divízia Správa.

ÚČTOVNÉ VÝSLEDKY

V oblasti tržieb hodnotíme rok 2016 ako veľmi úspešný. Ďalší rok došlo k významnému nárastu tržieb, pričom oproti predchádzajúcemu roku 2015 vzrástli tržby až o 21%. Najvyšší nárast zaznamenali tržby z hotelových služieb, ale k výraznému rastu došlo i v oblasti tržieb z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov a prenájmu parkovacích miest. Celková výška tržieb v roku 2016 dosiahla 10.727 tis. EUR.

Rastúce tržby sa odrazili i v náraste hospodárskeho výsledku z prevádzky, ktorý je dlhodobý kladný. Oproti roku 2015 vzrástol výsledok z prevádzky všetkých divízií, najviac však vzrástol medziročne výsledok z prevádzky hotela. Celkový hospodársky výsledok spoločnosti významne ovplyvňujú odpisy majetku, ktoré sa vzhľadom na investície medziročne zvyšujú. V roku 2016 boli odpisy majetku vo výške 4.896 tis. EUR. Celkový hospodársky výsledok pred zdanením za rok 2016 bol preto vykázaný ako strata vo výške 2.490 tis. EUR.

Výsledok spoločnosti po zdanení za rok 2016 bola strata vo výške 2.814 tis. EUR. Keďže nie je isté, či spoločnosť v budúcnosti dosiahne dostatočné zdaniteľné zisky na uplatnenie celkovej odloženej daňovej pohľadávky, spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke z rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou pripadajúcu k dlhodobému majetku neúčtuje.

V dôsledku zmeny majiteľa z SK Invest LLC na ADS PROPERTY, s.r.o. spoločnosť získala od novej materskej spoločnosti úver, ktorým bol splatený úver prijatý od predchádzajúcej materskej spoločnosti SK Invest, LLC a prijatý úver od banky UniCredit Bank Austria AG so sídlom v Rakúsku. Úročenie úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

Dňa 29.7.2016 bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB Banka a.s., ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG. Na základe úverového vzťahu s ADS PROPERTY, s.r.o. resp. VÚB bankou, a.s. je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Výsledok hospodárenia za bežné obdobie bude preúčtovaný na účet Neuhradená strata minulých rokov.

DIVÍZIA PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTÍ

Spoločnosť prenájma kancelárske a obchodné priestory v budovách komplexu Carlton Savoy, a to v budovách Savoy 2, Savoy Courtyard a Savoy 6. Od roku 2014 pokračuje stabilný rastúci trend tržieb z prenájmu priestorov. V porovnaní s rokom 2015 vzrástli tržby o 15%. Nárast tržieb je ovplyvnený najmä prenájom kancelárskych priestorov v budove Courtyard, kde sa aj vďaka vytvoreniu inteligentných variabilných priestorov naplnila obsadenosť budovy.

DIVÍZIA PARKOVANIE

Tržby z prenájmu parkovacích priestorov dosiahli v roku 2016 najvyšší objem od roku 2010. Medziročne tržby vzrástli o 15%, pričom najvyšší rast tržieb bol v závere roka. Rovnako ako tržby z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov i tržby z parkovania pokračujú v stabilnom rastúcom trende od roku 2014.

DIVÍZIA HOTEL

Záver roka 2016 priniesol významný rast tržieb i v oblasti hotelových služieb. Po náraste tržieb v roku 2015 rástli tržby z prevádzky hotela aj v roku 2016. Medziročný nárast oproti roku 2015 bol vo výške až 26%. Celkové tržby z využívania hotelových služieb dosiahli najvyšší objem tržieb od roku 2009 v stálych cenách.

ZAMESTNANOSŤ

S rastom tržieb v roku 2016 súvisel i nárast počtu zamestnancov spoločnosti. Počas sledovaného obdobia spoločnosť zamestnávala v priemere 87 zamestnancov, koncom roka evidovala naša spoločnosť až 97 zamestnancov. Osobné náklady v roku 2016 boli vykázané vo výške 2.164 tis. EUR.

ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť si uvedomuje zodpovednosť voči životnému prostrediu a preto pri modernizáciách a rekonštrukcii budov uplatňuje princípy na úsporu energií. Naše úsilie potvrdzuje aj Energetický certifikát B - nízkoenergetická budova, ktorý bol pridelený budove Courtyard. Postupy pri likvidácii odpadov ako aj ostatných dopadov na životné prostredie z prevádzky spoločnosti, vznikajúce najmä z prevádzky Hotela, sú v súlade s legislatívnymi predpismi. Cieľom našej spoločnosti je minimalizácia dopadov na životné prostredie vo všetkých oblastiach.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

V oblasti výskumu a vývoja boli náklady spoločnosti nulové.

RAST

V roku 2016 boli investičné výdavky v objeme 1.222 tis. EUR. V oblasti modernizácie a úprav priestorov pre nájomníkov boli vynaložené investičné výdavky najmä na úpravu priestorov pre nájomníkov v budove Courtyard. V budove Hotela naďalej dochádza k postupnej modernizácii kamerových systémov, boli tiež vymenené TV zariadenia v izbách, ako aj ďalšie zariadenia pre zabezpečenie prevádzky ostatných častí Hotela. Taktiež boli modernizované spoločné priestory v budove Courtyard a pokračovala modernizácia bezpečnostných systémov v priestoroch celého komplexu Carlton.

Na budove Mostová 4 boli aj v roku 2016 prerušené rekonštrukčné práce, pričom noví majitelia začali aktívne pracovať na projekčných prácach smerujúcich k dokončeniu budovy.

VYHLIADKY DO BUDÚCNOSTI

V oblasti tržieb z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov sa očakáva rast ešte aj v roku 2017, a to najmä v súvislosti s postupným naplnením obsadenosti priestorov v priebehu roka 2016. Predpoklady tržieb z prevádzky Hotela a prenájmu parkovacích miest sú v porovnaní s rokom 2016 konzervatívnejšie.

V roku 2017 bude hlavnou investíciou našej spoločnosti pokračovanie v rekonštrukcii budovy Mostová 4. Výraznou investíciou bude aj modernizácia a úprava priestorov pre nájomníkov v budove Mostová 6. V roku 2017 dôjde tiež k sanácii vozoviek v Garáži Carlton. Okrem toho budú ako každý rok vynaložené investičné výdavky aj na ďalšie potrebné úpravy priestorov vo všetkých objektoch komplexu Carlton.

Vedenie spoločnosti očakáva, že budú i naďalej generované kladné peňažné toky, ktoré budú dostatočné na krytie záväzkov, ako aj na ďalší rozvoj spoločnosti.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Účtovná závierka Spoločnosti tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto výročnej správy.



DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom Carlton Property, s.r.o.:

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. 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“)

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s.r.o. k 31. decembru 2016, uvedenú na stranách 12 - 46 priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 26. marca 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor s výhradou

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, okrem skutočností uvedenej v odseku 3, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 s výhradou

3. Aktualizované znenie odseku 3: Nasledovné skutočnosti, podľa nášho názoru dôležité, nie sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke: V súlade s novelou zákona 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka platnou od 1.1.2016 je spoločnosť v kríze. Na spoločnosť v kríze platia ustanovenia §67 Obchodného zákonníka. Ďalej, spoločnosť pristúpila k dlhu materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. voči Všeobecnej úverovej banke, a.s. („banka“) vo výške 32 mil. EUR, pričom v prípade nepĺnenia záväzkov materskej firmy voči banke je banka oprávnená uspokojiť svoje pohľadávky aj prebratím prípadne predajom pohľadávky materskej spoločnosti voči spoločnosti. Vedenie spoločnosti analyzovalo ustanovenia Zákona 7/2005 Zb. o konkurze a reštrukturalizácii v kontexte majetkových a záväzkových vzťahov spoločnosti a je toho názoru, že spoločnosť nie je k dátumu účtovnej závierky v predlžení.
4. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). 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 spĺňali 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

5. 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 nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopností Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania

TPA AUDIT, s. r. o.



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

6. 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 medzinárodných audítorských štandardov 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.
7. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 spochybniť 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

8. 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 2016 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 nesprávosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 26.marca 2018

TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304
Prábinova 25/4195, 811 09 Bratislava, Slovensko

Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

TPA AUDIT, s. r. o.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

SÚVAHA

Označenie	STRANA AKTÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie				Dlhodobý pohľadávateľský súčet
			1		2		
			Hrubá hodnota	Korekcie (post.)	Neto	Neto	
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	170 624 983	95 505 290	75 119 693	79 464 011	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	167 008 781	95 256 375	71 752 406	75 733 539	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	22 692 518	22 559 336	133 182	133 839	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0	
2	Softvér (013) - /073, 091A/	05	423 502	306 011	117 491	114 308	
3	Ocenné práva (014) - /074, 091A/	06	8 125	7 156	969	1 864	
4	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	22 230 891	22 230 891	0	0	
5	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	30 000	15 278	14 722	17 667	
6	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0	
7	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	144 316 263	72 697 039	71 619 224	75 599 700	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	23 145 441	0	23 145 441	23 145 441	
2	Stavby (021) - /081, 092A/	13	110 610 069	67 692 865	42 917 204	46 507 791	
3	Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 037 527	4 955 956	1 081 571	989 199	
4	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0	
5	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0	
6	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	83 798	48 218	35 580	35 581	
7	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4 439 428	0	4 439 428	4 882 000	
8	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	39 688	
9	Opravná položka k nadobudnutému majetku (-/- 097) -/- 098	20	0	0	0	0	
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	0	0	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0	
2	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0	
3	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0	
4	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0	0	0	
5	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0	
6	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0	
7	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0	
8	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0	
9	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0	
10	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0	
11	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0	
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 489 799	248 915	3 240 884	3 570 500	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	232 379	48 597	183 782	169 247	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	142 734	0	142 734	140 073	
2	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0	
3	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0	
4	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0	
5	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	89 645	48 597	41 048	29 174	
6	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0	
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	318 667	0	318 667	639 975	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0	
1 a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0	
1 b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0	

1 c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	318 667	0	318 667	639 975
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	543 625	200 318	343 307	573 589
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	542 814	200 130	342 684	570 993
1 a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	48 357
1 b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1 c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	542 814	200 130	342 684	522 636
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	0
8	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	811	188	623	2 596
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 395 128	0	2 395 128	2 187 689
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	29 600	0	29 600	39 179
2	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 365 528	0	2 365 528	2 148 510
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	126 403	0	126 403	159 972
C.1	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	3 034	0	3 034	8 674
2	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	42 746	0	42 746	78 556
3	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	80 623	0	80 623	72 742

Príloha Príloha Príloha	STRANA PASIV	Číslo riadku	Ročné účtovné obdobie	Bezprostredné predchádzajúce účtovné obdobie
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	75 119 693	79 464 011
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	-43 214 361	-40 400 596
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
2	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (+/-353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
2	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0
2	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
3	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	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)	97	-40 405 597	-38 739 008
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
2	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	-40 405 597	-38 739 008
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	-2 813 764	-1 666 588
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	116 277 746	118 611 088
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	115 054 963	8 045 500
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1 a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1 b	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1 c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	114 564 924	7 212 377
4	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prep. účt. jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	487 389	831 552
7	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 650	1 571
10	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12	Odložený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	981 681	328 208
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	653 985	315 098
1 a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	12 000	18 299
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	0	0
1 c	Ostatné záväzky z obch. styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	641 985	296 799
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	114 527	11 714
7	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	58 833	0
8	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	153 642	692
9	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	694	704
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	241 102	230 806
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	31 500	230 806
2	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	209 602	0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	0	110 006 574
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 056 308	1 253 519
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 088 899	503 681
4	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	967 409	749 838

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Označenie:	Text	Číslo riadku	Skutokmen	
			bezúctovné obdobie	bezúctovné obdobie
a	b	c	d	e
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	10 654 736	8 822 515
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	10 933 477	9 439 802
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	565 981	469 120
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	10 088 754	8 353 395
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	72 107	73 727
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehm. majetku, dlhodobého hmot. majetku a materiálu (641, 642)	08	45 989	132
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	160 646	543 428
**	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	12 966 896	11 797 123
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	120 739	110 515
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 302 518	1 240 270
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 036 052	3 735 353
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	2 163 690	1 899 168
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 516 322	1 316 725
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	509 250	443 057
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	138 118	139 386
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	68 645	61 746
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	4 895 471	4 571 116
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	22 062 420	4 624 248
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	(17 166 949)	(53 132)
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	36 732	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	89 279	27 171
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	253 769	151 784
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-2 033 419	-2 357 321
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 267 533	3 810 104
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 980	3 127
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	149	206
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	149	206
XII.	Kurzové zisky (663)	42	240	768
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 591	2 153
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	458 122	16 137
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	433 663	2 177
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	433 663	2 177
O.	Kurzové straty (563)	52	3 890	3 553
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	20 569	10 407
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-456 142	-13 010
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-2 489 561	-2 370 331
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	324 203	-703 743
R.1.	Daň z príjmov - splatná (591, 595)	58	2 895	2 895
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	321 308	-706 638
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-2 813 764	-1 666 588

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	8. októbra 2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17. októbra 2008
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérské služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcarl1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o. so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel s.r.o., 54960/B). Dňa 7.4.2011 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC. Dňa 1.8.2016 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o.

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	87	78
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	97	87
počet vedúcich zamestnancov	12	12

3. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

Táto účtovná závierka je zostavená s cieľom dodržiavať zákonné požiadavky. Spoločnosť má zo zákona povinnosť zabezpečiť nezávislý audit tejto účtovnej závierky. Rozsah takého auditu sa obmedzuje na audit účtovnej závierky na všeobecné účely, aby sa splnili zákonné požiadavky v súvislosti s auditom štatutárnej účtovnej závierky. Rozsah auditu zahŕňa štatutárnu účtovnú závierku ako celok a neposkytuje uistenie o jednotlivých položkách na riadkoch účtovnej závierky, účtoch ani transakciách. Auditovaná účtovná závierka nie je určená na použitie žiadnou stranou na účely rozhodovania týkajúceho sa vlastníctva, financovania alebo iných špecifických transakciách v súvislosti so spoločnosťou. Preto by sa používatelia auditovanej štatutárnej účtovnej závierky nemali spoliehať výlučne na túto účtovnú závierku, ale pred prijatím rozhodnutia by mali vykonať iné postupy.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 15.06.2016.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	konateľ	Eric Assimakopoulos – od 23. septembra 2009 do 31.7.2016 (od 19. januára 2011 je jediným konateľom)
Štatutárny orgán	konateľ	Mgr. Erik Mikurčík, MBA – od 1.8.2016
Štatutárny orgán	konateľ	Ján Bukovský – od 1.8.2016
Štatutárny orgán	konateľ	Ing. Zuzana Kalmanová – od 1.8.2016

Štatutárnym orgánom spoločnosti je jej konateľ. Konateľ koná a podpisuje v mene spoločnosti samostatne (od 20.1.2011 do 31.7.2016).

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa robí tak, že k napísanému alebo iným spôsobom zobrazenému obchodnému menu spoločnosti sa pripojí podpis konajúcich osôb s uvedením ich mena a priezviska a označením funkcie konateľ. (Od 1.8.2016)

Od 19. januára 2011 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
ADS PROPERTY, s.r.o.	5.000	100%	100%	100%
Spolu	5.000	100%	100%	100%

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Od 1. augusta 2016 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal ADS PROPERTY, s.r.o., Laurinská 2, Bratislava – Staré Mesto 811 01, Slovenská republika. Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

E. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. 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.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti najmä s ohľadom na nasledujúce skutočnosti:
 - (i) Napriek skutočnosti, že spoločnosť vykázala k 31. decembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 42 808 982 EUR, najmä vzhľadom na (i) minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu (viď kapitolu A.10 *Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie*) vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity prostredníctvom úveru od UniCredit Bank Slovakia a.s. (následne postúpeného na UniCredit Bank Austria AG a splatenie tohto bankového úvery prijatým novým úverom od materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.) – viď kapitolu I.4 *Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)*), ako aj (ii) minulé straty významnou mierou ovplyvnené nákladmi na zabezpečovacie nástroje na úrokovú sadzbu (hedging), sa spoločnosti podarilo v minulých rokoch zastabilizovať vzťah so svojím najväčším veriteľom UniCredit Bank Slovakia a.s. a to podpisom Zmluvy o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov s UniCredit Bank Slovakia, a.s. zo dňa 23.2.2012 (ktorú dňa 28. Septembra 2012 nahradila UniCredit Bank Austria AG), ktorá zmluva vytýčila päťročný plán reštrukturalizácie úverového vzťahu s cieľom stabilizácie hospodárenia spoločnosti a posilnenia jej trhovej hodnoty. Táto reštrukturalizácia úverového vzťahu bola ukončená splatením úveru voči UniCredit Bank Austria AG v plnej miere prijatým úverom od materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.
 - (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.;
 - (iii) Spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností (viď kapitolu 0
 - (iv) *PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV*), ktoré postačujú na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie nevyhnutných investícií do dlhodobého majetku spoločnosti, pričom vedenie spoločnosti na základe svojho dlhodobého plánu očakáva, že tento trend bude pokračovať minimálne do obdobia splatnosti úveru voči ADS PROPERTY, s.r.o.;
3. 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.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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 dlhobodej 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.
7. 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.

8. 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 (t. j. historických 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). Súčasťou obstarávacej ceny s účinnosťou od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacía cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacía cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) 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).
- f) Zásoby obstarané kúpou:
- Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie. Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.
- g) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri 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.
- Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.
- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- j) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

- k) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

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

- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- m) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- n) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- o) 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 % od 1.1.2017.
- p) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

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. 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 zaradenia do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej do 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok v divízii hotel, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, je odpísaný jednorazovo do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou nižšou než 996 EUR odpisovaný pred rokom 2004 sa jednorazovo odpísal v jeho zostatkovej cene do nákladov. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku a	Životnosť B	Ročná sadzba odpisov c
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	13 m až 10 rokov	10 až 92,3 %
Stavby	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	13 m až 12 rokov	8,3 až 92,3 %

Spoločnosť zaúčtovala k 31.12.2010 opravné položky k dlhodobému majetku na základe porovnania s odhadovanými reálnymi hodnotami dlhodobého majetku, v roku 2011, 2012 ani v roku 2013, 2014 a 2015 nedošlo k prehodnoteniu reálnej hodnoty dlhodobého majetku a tým ani k zmene súvisiacej opravnej položky. V roku 2010 sa reálna hodnota dlhodobého hmotného majetku a investícií do nehnuteľností určila na základe očakávaných príjmov spoločnosti z budúceho používania tohto majetku. Hlavné predpoklady použité pri precenení majetku boli:

Diskontná sadzba 8,50 %

Priemerná obsadenosť hotela na úrovni 51,3 %

Priemerné výnosy na jednu izbu na úrovni 101 EUR

Následne spoločnosť zaúčtovala opravné položky vzhľadom na znehodnotenie majetku v celkovej sume 24 810 873 EUR, ktorá sa v rokoch 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 nemenila.

K 31.12.2016 došlo na základe nezávislého ocenenia dlhodobého majetku k rozpusteniu časti opravnej položky a zaúčtovaniu mimoriadneho trvalého odpisu vo výške 17 113 816,66 EUR.

Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, obsadenosti hotela, trhových úrokových sadzieb a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu v budúcnosti vyústiť do ďalšieho znehodnotenia majetku. Zároveň výsledné vykázané hodnoty majetku, ktoré boli upravené na odhadované reálne hodnoty nepredstavujú nevyhnutne hodnoty, za ktoré by mohol byť alebo by bol tento majetok predaný.

- b) Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy (amortizované náklady).
- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú trhovou cenou.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

F. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)

Spoločnosť účtovala významné opravné položky k majetku za rok končiaci sa 31. decembra 2010 na základe detailnej analýzy znehodnotenia, ktorou sa stanovili odhadované reálne hodnoty majetku za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej tento majetok používať. Vzhľadom na pokles obsadenosti hotela, pokles výnosu na jednu izbu a vplyv diskontnej sadzby (pozn. II.10. (a) na str. 7) odhadované reálne ceny majetku boli významne nižšie ako zostatkové ceny majetku.

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Zriaďovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	401.516	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.670.533
Prírastky	0	21.985	0	0	0	0	0	21.985
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	423.502	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.692.518
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	287.209	6.261	22.230.891	12.333	0	0	22.536.694
Prírastky	0	18.802	895	0	2.945	0	0	22.642
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	306.011	7.156	22.230.891	15.278	0	0	22.559.336
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	114.307	1.864	0	17.667	0	0	133.839
Stav na konci účtovného obdobia	0	117.491	969	0	14.722	0	0	133.182

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Zriaďovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Prírastky	0	23.643	0	0	0	0	0	23.643
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	401.516	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.670.533
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	271.448	5.366	22.230.891	9.389	0	0	22.517.094
Prírastky	0	15.761	895	0	2.944	0	0	19.600
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	287.209	6.261	22.230.891	12.333	0	0	22.536.694
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	106.425	2.758	0	20.611	0	0	129.794
Stav na konci účtovného obdobia	0	114.307	1.864	0	17.667	0	0	133.839

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	133.182
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	109.890.029	7.330.166	0	0	104.462	4.882.000	39.687	145.352.098
Prírastky	0	567.762	401.105	0	0	0	0	0	968.867
Úbytky	0	-254.643	-1.729.304	0	0	-20.664	-91	-39.687	-2.044.389
Presuny	0	406.921	35.560	0	0	0	-442.481	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	110.610.069	6.037.527	0	0	83.798	4.439.428	0	144.316.264
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	38.161.808	6.338.080	0	0	68.881	0	0	44.568.769
Prírastky	0	36.757.878	345.002	0	0	0	0	0	37.102.880
Úbytky	0	-15.280.568	-1.729.747	0	0	-20.664	0	0	-17.030.979
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	59.639.118	4.953.335	0	0	48.218	0	0	64.640.671
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.220.431	2.886	0	0	0	0	0	25.223.317
Prírastky	0	15.974.608	0	0	0	0	0	0	15.974.608
Úbytky	0	-33.141.291	-266	0	0	0	0	0	-33.141.557
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	8.053.748	2.621	0	0	0	0	0	8.056.369
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	46.507.791	989.199	0	0	35.581	4.882.000	39.688	75.599.700
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	42.917.204	1.081.571	0	0	35.580	4.439.429	0	71.619.225

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	108.877.060	6.940.425	0	0	97.462	4.747.393	10.000	143.817.781
Prírastky	0	951.610	358.633	0	0	7.000	227.074	39.687	1.584.004
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	-10.000	-10.000
Presuny	0	61.359	31.108	0	0	0	-92.467	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	109.890.029	7.330.166	0	0	104.462	4.882.000	39.687	145.391.785
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	33.692.044	6.203.196	0	0	68.881	0	0	39.964.121
Prírastky	0	4.469.764	134.884	0	0	0	0	0	4.604.648
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	38.161.808	6.338.080	0	0	68.881	0	0	44.568.769
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.273.297	3.152	0	0	0	0	0	25.276.449
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	-52.866	-266	0	0	0	0	0	53.132
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.220.431	2.886	0	0	0	0	0	25.223.317
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	49.911.719	734.077	0	0	28.581	4.747.393	10.000	78.577.211
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	46.507.791	989.199	0	0	35.581	4.882.000	39.688	75.599.700

V priebehu roka 2016 spoločnosť pokračovala v činnostiach z minulých rokov, ktoré súvisia s bežnou rekonštrukciou budov spoločnosti a bežnej obmene hmotného majetku z dôvodu morálneho zastarania.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	71.619.225
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Spoločnosť zmenila poisťováciu spoločnosť na AIG Europe Limited v priebehu roku 2016 od 1.6.2016.

Predmet poistenia a	Druh poistenia B	Výška poistenia (poistná hodnota / poistná suma v Eur)		Názov a sídlo poisťovne e
		2016 c	2015 d	
Nehmotný majetok, tvoriaci budovy, haly, stavby, vrátane ich stavebných súčastí (súbor) na štandardný súbor rizík / riziká terorizmu / stavebno-montážne riziká	poistenie majetku	nová hodnota / 82.500.000 /	nová hodnota / 80.700.00 / 86.400.000 /	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016
Hmotný majetok, zariadenia, DHIM	poistenie majetku + krádež vlámaním, lúpež, vandalizmus	nová hodnota / 8.400.000 + 100.000	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016
Veci umeleckej, zberateľskej, historickej hodnoty, starožitnosti	poistenie majetku	nová hodnota / 50.000	nová hodnota / 60.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016
Náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti	poistenie majetku	6.900.000	6.800.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016
Poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	13.500.000/ 1.400.000	13.500.000/ 1.700.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016
Zodpovednosť za škodu všeobecná/stavebno-montážne riziká	Zodpovednosť za škodu	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 300.000 (sublimit na jednu a na všetky poistné udalosti na prevzatých veciach) 200.000 (sublimit na motorových vozidlách hostí)	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. - 2015 AIG Europe Limited - 2016

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dňa 29.7.2016 bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko. Na základe tejto úverovej zmluvy bolo zriadené záložné právo na finančný majetok spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. pričom do tohto finančného majetku spadá 100% vlastnícky podiel na spoločnosti Carlton Property, s.r.o. a na celom jeho majetku.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku

Spoločnosť v roku 2016 neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

3. Zásoby (r. 034 súvahy)

Spoločnosť netvorila opravnú položku k tovaru v bežnom účtovnom. Celková výška opravnej položky je 48 597 EUR.

Poistenie zásob je zahrnuté v poistení majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou. Zásoby sú poistené do výšky 200 000 EUR.

Na zásoby bolo v prospech VÚB banky, a.s. zriadené záložné právo, ktoré súvisí so vznikom záložného práva na spoločnosť Carlton Propety, s.r.o.

Zásoby a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	48.597	0	0	0	48.597
Nehnuteľnosť na predaj	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	48.597	0	0	0	48.597

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	183.782

4. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)

4.1. Členenie pohľadávok celkom.:

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky vo DÚJ a MÚJ	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky - odložená daň	318.667	0	318.667
Dlhodobé pohľadávky spolu	318.667	0	318.667
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	111.587	431.227	542.814
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0

Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	811	0	811
Krátkodobé pohľadávky spolu	112.398	431.227	543.625

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti A	Bežné účtovné obdobie B	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Pohľadávky po lehote splatnosti	431.227	478.470
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	112.398	261.169
Krátkodobé pohľadávky spolu	543.625	739.636
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	318.667	639.975
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	318.667	639.975

Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

C A	Bežné účtovné obdobie					
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Preúčtovanie e	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva f	Stav OP na konci účtovného obdobia g
Pohľadávky z obchodného styku	164.959	37.518	2.347	0	0	200.130
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0		0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. Celku	0	0	0		0	0
Iné pohľadávky	1.088	0	900	0	0	188
Pohľadávky spolu	166.047	37.518	3.247	0	0	200.318

4.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	543.625	343.307
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	x

Na pohľadávky z nájmu, ostatnej prevádzky a pohľadávky z poistných plnení bolo v prospech VÚB banky, a.s. zriadené záložné právo, ktoré súvisí so vznikom záložného práva na spoločnosť Carlton Property, s.r.o.

5. Finančné účty (r. 071 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Všetky účty v bankách - bankové účty v operatívne stredísk hotela, administratívnych priestorov, správy a garáže boli založené v prospech banky VÚB banky, a.s. až do doby, kedy bude úver úplne splatený, pričom spoločnosť môže s peňažnými prostriedkami nakladať v zmysle podmienok stanovených v úverovej zmluve medzi bankou a spoločnosťou ADS PROPERTY, a.s.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	29.600	39.179
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2.360.868	2.143.326
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	0	0
Peniaze na ceste	4.660	5.184
Spolu	2.395.128	2.187.689

5.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	2.395.128
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	2.395.128

Na základe úverového vzťahu s ADS PROPERTY, s.r.o resp. VÚB bankou, a.s. je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

Hotovosť a ostatné ceniny sú poistené pre štandardné riziká aj riziká terorizmu v rámci poistenia majetku a prerušenia prevádzky uzavretého so spoločnosťou AIGEurope Limited. Spoločnosť sa rozhodla z bezpečnostných dôvodov neuviesť výšku poistného krytia.

6. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	C
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	3.034	8.674
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období	3.034	8.674
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	42.746	78.556
Ostatné náklady budúcich období	42.746	78.556
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	80.623	72.742
Ostatné príjmy budúcich období	80.623	72.742

Ostatné dlhodobé náklady predstavujú hlavne poplatky za sprostredkovanie nájomcov a mediáciu.

Ostatné náklady budúcich období predstavujú najmä zaplatené poistné majetku spoločnosti, poplatky za sprostredkovanie nájomcov.

V príjmoch budúcich období spoločnosti sú zahrnuté najmä výnosy za hotelových hostí, ktorí boli ubytovaní v období na prelome rokov 2016 a 2017, ktoré prislúchajú na obdobie roku 2016, ale neboli k 31.12.2016 zúčtované, nakoľko daní hostia boli od ubytovaní až v roku 2017.

G. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa v roku 2016 zvýšil v položke „Neuhradená strata“ o 1.666.588 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 15.6.2016 o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2015.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2015

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-1.666.588
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	1.666.588
Iné	0
Spolu	1.666.588

2. Rezervy (r. 136 súvahy)

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	230.806	239.103	205.016	23.790	241.103
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	29.808	31.500	29.808	0	31.500
Rezerva na odmeny zamestnancom	136.816	85.256	132.540	4.275	85.256
Rezerva na pokuty, poplatky	145	0	145	0	0
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	-11.574	5.204	-11.574	0	5.204
Nevyfakturované dodávky – audit	7.800	7.800	7.800	0	7.800
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	4.000	4.000	4.000	0	4.000
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	0	0	0	0	0
Ostatné nefakturované dodávky - energie	2.875	18.201	219	2.657	18.200
Ostatné nefakturované dodávky	60.933	87.142	42.076	16.858	89.143
Rezerva na poistné	0	0	0	0	0

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba C	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	85.881	230.806	62.139	23.742	230.806
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	25.471	29.808	25.471	0	29.808
Rezerva na odmeny zamestnancom	1.402	136.815	1.402	0	136.815
Rezerva na pokuty, poplatky	0	145	0	0	145
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	26.980	-11.754	26.980	0	-11.754
Nevyfakturované dodávky – audit	7.800	7.800	7.800	0	7.800
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	4.915	4.000	4.000	915	4.000
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	0	0	0	0	0
Ostatné nefakturované dodávky - energie	1.333	2.875	1.330	3	2.875
Ostatné nefakturované dodávky	22.979	60.933	155	22.824	60.933
Rezerva na poistné	-4.999	0	-4.999	0	0

3. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

3.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Závazky spolu D
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	114.564.924	0	114.564.924
Dlhodobé prijaté preddávky	487.389	0	487.389
Závazky zo sociálneho fondu	2.650	0	2.650
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	115.054.963	0	115.054.963
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	477.187	158.224	635.411
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	6.574	0	6.574
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	12.000	0	12.000
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	114.527	0	114.527
Závazky zo sociálneho poistenia	58.833	0	58.833
Daňové záväzky a dotácie	153.642	0	153.642
Ostatné záväzky	694	0	694
Krátkodobé záväzky spolu	823.457	158.224	981.681

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	158.224	5.406
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	823.457	322.802
Krátkodobé záväzky spolu	981.681	328.208
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	8.045.500
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	115.054.963	0
Dlhodobé záväzky spolu	115.054.963	8.045.500

Spoločnosť evidovala k 31.12.2016 prijatú pôžičku od spriaznenej osoby za podmienok uvedených v tabuľke:

Spoločnosť	Suma v eurách	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v eurách	
					v r. 2016	po r. 2016
ADS PROPERTY, s.r.o.	2.968.750,00	3M Euribor + 1,8%	30.09.2026	-	-	2.968.750,00
ADS PROPERTY, s.r.o. – Senior term loan	53.242.920	3M Euribor + 1,8%	30.09.2026	-	-	53.242.920
ADS PROPERTY, s.r.o. – Junior term loan	55.509.627	-	30.09.2026	-	-	55.509.627
ADS PROPERTY, s.r.o. – Senior term loan	54.659	3M Euribor + 1,8%	30.09.2026	-	-	54.659
ADS PROPERTY, s.r.o. – Junior term loan	2.788.968	-	30.09.2026	-	-	2.788.968
Celkom	114.564.924	x	X	x	-	114.564.924

V roku 2016, spoločnosť ponížili svoj dlh voči spriaznenej osobe ADS PROPERTY, s.r.o. o 2.150.000 EUR, ktoré boli splatené bankovým prevodom na účet materskej spoločnosti. V roku 2016 boli prijaté úvery od novej materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. vo výške 116.281.263 EUR, ktorým bol splatený úver prijatý od predchádzajúcej materskej spoločnosti SK Invest, LLC vo výške 7.212.377 EUR a prijatý úver od banky UniCredit Bank Austria AG so sídlom v Rakúsku v zostatkovej výške 109.068.886 EUR.

Úročenie seniornej tranže a neúročenie juniornej tranže úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

3.3. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	1.571	1.322
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8.256	6.293
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	8.256	6.293
Čerpanie sociálneho fondu	-7.176	-6.044
Konečný zostatok sociálneho fondu	2.650	1.571

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a pod. potreby zamestnancov. Spoločnosť čerpala sociálny fond na čiastočný príspevok stravných nákladov zamestnancov.

4. Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)

Dňa 23.2.2012 podpísala spoločnosť s UniCredit Bank Slovakia a.s. Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov, na základe ktorej sa zmenila štruktúra termínových úverov nasledovne:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	B	C	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	0	0
Junior Term Loan	EUR	n/a	12/2016	0	0
Krátkodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	0	96.245.473
Junior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	0	13.761.101

Stav k 31. decembru 2015:

Spoločnosť po zlúčení tranže A a tranže B, v zmysle obnovennej úverovej zmluvy o splátkových podmienkach podpísanej dňa 23.2.2012, eviduje *Senior Term Loan* v celkovej výške 97 986 tis. EUR. Nárok na čerpanie Tranže C podpisom Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov zo dňa 23.2.2012 zanikol.

Spoločnosť eviduje *Junior Term Loan* vo výške 13 761 tis. EUR, ktorá predstavuje naakumulované náklady zo zabezpečenie úrokovej miery (*hedging*) z tranže A a tranže B. Tento záväzok je neúročený a bol ohrozený do výšky 15 000 tis. EUR. Ďalšie čerpanie tohto úveru nie je plánované z dôvodu ukončenia zabezpečovacích (*hedgingových*) zmlúv.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Stav k 31. decembru 2016:

V dôsledku zmeny majiteľa z SK Invest LLC na ADS PROPERTY, s.r.o. spoločnosť získala od novej materskej spoločnosti úver vo výške 116.281.263 EUR, ktorým splatila predchádzajúce úvery od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom v Rakúsku v zostatkovej výške 109.068.886 EUR (rozdiel oproti min. roku vo výške 937 689 EUR bol splatený banke v priebehu roka v rámci splátok).

5. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	1.088.899	503.681
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	458.236	503.681
Prijaté nájomné za dlhodobý prenájom priestorov	383.334	0
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom	247.329	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	967.409	749.838

Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45.445	45.445
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovania majetku.	0	275
Predplatné nájomné a služby	919.432	704.118
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom	2.532	0

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvoľní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 444 EUR ročne do výnosov, počas obdobia v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby, ktoré predstavujú prevádzkové náklady hotela a obchodného centra a garáže.

Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom súvisia s právom užívania 2 bytov na adrese Mostová 4, Bratislava-Staré mesto zapísaných na LV č. 9999 a LV č. 3389 v prospech spoločnosti Eradas s.r.o.

6. Odložená daňová pohľadávka / záväzok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	9.431.001	6.197.877
Odpočítateľné	9.431.001	6.197.877
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	60.439	685.353
odpočítateľné	428.226	182.486
zdaniteľné	-367.787	502.867
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1.418.319	2.836.637
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	8.010	5.143
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	22
Odložená daňová pohľadávka	2.376.294	2.077.586
Uplatnená daňová pohľadávka	395.784	714.053
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-318.269	714.053
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	77.117	74.077
Zmena odloženého daňového záväzku	3.040	7.415
Zaúčtovaná ako náklad	3.040	7.415
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Keďže nie je isté, či Spoločnosť v budúcnosti dosiahne dostatočné zdaniteľné zisky na uplatnenie celkovej odloženej daňovej pohľadávky, Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke z rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou pripadajúcu k dlhodobému majetku neúčtuje. V roku 2015 spoločnosť účtovala o odloženej daňovej pohľadávke k pohľadávkam a súvisiacim opravným položkám. V roku 2014 spoločnosť započítala odloženú daňovú pohľadávku z hmotného majetku s odloženým daňovým záväzkom súvisiaci s rozdielom daňových a účtovných základní pred opravnou položkou tohto majetku.

H. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1 Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 03 a 05 výkazu ziskov a strát)

Oblasť odbytu A	Hotelové služby		Prenájom kancelárii a obchodných priestorov		Parkovisko a ostatné	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie E	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovensko	5.912.119	4.706.991	3.207.166	2.784.082	1.535.450	1.331.441
Spolu	5.912.119	4.706.991	3.207.166	2.784.082	1.535.450	1.331.441

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	72.107	73.727
Aktivácia – Hotel	73.107	73.727
Aktivácia hmotného majetku	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	206.636	543.428
Tržby z predaja materiálu	0	0
Refakturácia nákladov – Hotel	0	0
Zmluvné pokuty	18.233	17.851
Výnosy z postúpenia pohľadávok	0	0
Rozpustenie výnosov budúcich období	45.720	47.273
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	6.885
Tržby z predaja DHM a DNM	45.989	132
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	96.693	471.418
Finančné výnosy, z toho:	1.980	3.126
Kurzové zisky, z toho:	240	768
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	54	89
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	149	206
Výnosové úroky	149	206
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1.591	2.153

Ohľadne rozpustenia výnosov budúcich období vid' kapitolu G.5

1.3.Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	10.088.755	8.353.395
Tržby za tovar	565.981	469.120
Výnosy so zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	10.654.736	8.822.515

I. NÁKLADY NA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, OSTATNÉ NÁKLADY NA HOSPODÁRSKU ČINNOST, FINANČNÉ

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4.036.052	3.735.352
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti z toho:	13.122	49.330
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	13.122	13.127
Iné uisťovanie auditorské služby	0	0
Súvisiace auditorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	28.823
Ostatné neauditorské služby	0	7.380
Ostatné významné náklady za poskytnuté služby, z toho:	4.022.932	3.722.225
Opravy a udržiavanie	683.826	957.200
Cestovné náklady	15.142	14.527
Náklady na reprezentáciu	91.984	90.060
Manažerské poplatky a provízie	641.801	557.307
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	528.378	713.235
Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku	81.329	48.445
Spracovanie účtovníctva a miezd	98.160	90.129
Právne poradenstvo	328.043	74.765
Daňové poradenstvo	26.256	19.110
Iné poradenské služby	401.583	332.562
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	105.792	99.533
Reklamné a marketingové náklady	288.457	280.152
Ostatné služby	745.313	445.200
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	7.507.585	6.710.985
Náklady na mzdy	1.516.321	1.316.725
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie a zabezpečenie	509.249	582.442
Dane a poplatky	68.645	61.746
Pokuty a penále	744	259
Odpis pohľadávky	75.971	762
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	89.279	27.171
Poistenie	95.910	113.975
DPH koeficient	24.368	19.922
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	56.776	16.867
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	22.062.420	4.624.248
Zostatková cena predaného DNM	36.732	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	-17.166.949	-53.132
Finančné náklady, z toho:	458.122	16.137
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>3.890</i>	<i>3.553</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	454.232	12.584
Úroky	433.663	2.177
Náklady na derivátové operácie	0	0
Manká a škody na finančnom majetku	0	559
Ostatné finančné náklady	20.569	9.848

J. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2016 je 22 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní. Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2017.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	29 070	
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
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 neučtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neučtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1.980.510	1.363.533
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
A	B	c	d	E	f	G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2.489.561	X	x	-2 370 332	X	x
teoretická daň	X	-547.703	22,00%	X	-521 473	22,00%
Daňovo neuznané náklady	21.873.203	4.812.105	193,29%	4 367 476	960 845	-41,00%
Výnosy nepodliehajúce dani	-17.959.516	-3.951.094	158,71%	-472 020	-103 845	4,38%
Umorenie daňovej straty	-1.316.925	-289.724	-11.64%	-1 418 318	-312 030	13,16%
Zmena sadzby dane	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Iné	-107.200	-23.584	-0,95%	-104 000	-22 880	0,97%
Spolu	0	0	-0,00%	2 806	617	-0,03%
Splatná daň z príjmov	x	2.895	-0,00%	x	2 895	-0,12%
Odložená daň z príjmov	x	321.308	-12,91%	x	-706 638	29,81%
Celková daň z príjmov	x	-324.203		x	-703 743	

K. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť v sledovanom období, účtovala na podsúvahových účtoch o bankových a iných garanciách, ktoré boli spoločnosťou prijaté ako záruky nájomcov pri nájomných vzťahoch v prípade, ak nebolo dohodnuté vloženie depozitu v banke.

L. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

a. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2016 daňové priznania spoločnosti za roky 2012 až 2015 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Spoločnosť uskutočnila počas roka 2016 transakcie so spriaznenými osobami. Manažment spoločnosti je presvedčený, že transakcie so spriaznenými osobami boli vykonané na princípe nezávislých vzťahov. S účinnosťou od 1. januára 2009 sa na transakcie so spriaznenými osobami vzťahujú nové požiadavky transferového oceňovania. V nových požiadavkách sa uvádza, že spoločnosť musí mať vypracovanú dokumentáciu za každú transakciu so zahraničnou spriaznenou osobou, ktorá potvrdzuje, že transakcia sa uskutočnila na princípe nezávislých vzťahov. Ministerstvo financií SR vydalo osobitné usmernenie týkajúce sa uchovávania dokumentácie transferového oceňovania od roku 2009. Spoločnosť sa v súčasnosti spolieha na dokumentáciu týkajúcu sa transferového oceňovania transakcií so spriaznenými osobami na úrovni skupiny. Keďže existujú viaceré interpretácie daňovej legislatívy v Slovenskej republike, ich aplikácia voči spoločnosti je v súčasnosti neistá.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

a. Budúce práva a povinnosti

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

Zmluva s hlavným mestom Bratislava

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t. j. 31. januára 2028. Zmluvné strany sa musia dohodnúť na ďalšom režime podzemnej garáže.

M. PRIJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI - NEBOLI POSKYTNUTÉ

Členovia štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov Spoločnosti počas účtovného obdobia prijali od Spoločnosti peňažné príjmy uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh príjmu, výhody a	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov B			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov C		
	štátutárnych	Dozorných	iných	štátutárnych	dozorných	Iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy						
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

N. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Pohľadávky/závazky voči spriazneným osobám predstavujú najmä poskytnuté/prijaté pôžičky, náklady a výnosy voči spriazneným osobám úroky z týchto pôžičiek.

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu B	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie C	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie D
GNOME INVESTMENT & ADVISORY SERVICE	3	200.000	200.000
Revetas Capital Advisors LLP	2	0	4.750
Revetas Capital Advisors LLP	3	0	5.459
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	3	722	2.977
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	5	1.576	2.026
Beech Consulting, s.r.o.	4	58.419	0
Beech Consulting, s.r.o.	3	250	0
Equity Trust	3	50.000	0
ADS PROPERTY, s.r.o.-úver nový	8	4.368.750	0
ADS PROPERTY, s.r.o.-plátka istiny a úrokov z úverov v 2016	8	2.150.000	0
ADS PROPERTY, s.r.o.-postúpenie z UniCredit bankového úveru	8	109.068.886	0
ADS PROPERTY, s.r.o.-postúpenie z vnútro skupinového úveru - SK Invest	8	2.843.627	0
ADS PROPERTY, s.r.o. – úroky z úverov	8	433.661	0

1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	Licencia
6	Transfer
7	know –how
8	úver, pôžička
9	Výpomoc
10	Záruka
11	iný obchod.

Spriaznená osoba / Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohľadávky	Závazky	Pohľadávky	Závazky
A	B	c	d	e
SK Invest, LLC	0	0	0	7.212.377
Gnome Investment & Advisory Services, Inc.	0	0	0	18.299
Revetas Capital Advisors LLP	0	0	47.734	0
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	0	0	623	0
Equity Trust, s.r.o.	0	12.000	0	0
ADS PROPERTY, s.r.o.	0	114.564.924	0	0
Spolu	0	114.576.924	48.357	7.230.676

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

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

P. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Statutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-38.739.008	0	0	-1.666.589	-40.405.597
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1.666.588	2.813.764	0	1.666.588	-2.813.764
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-40.405.096	2.813.764	0	0	-43.219.361

Položka vlastného imania A	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	500	-500	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0

Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-44.484.003	0	0	5.744.996	-38.739.008
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5.744.996	-1.666.588	0	-5.744.996	-1.666.588
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-38.734.007	-1.666.588	-500	0	-40.400.596

R. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka a	Účet b	Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
Peniaze	211	28.812	36.905
Ceniny	213	788	2.274
Účty v bankách	221- 130-330	2.365.528	2.148.510
Kontokorentný účet	221.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – akcie	251.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – dlhopisy	252.X	0	0
Spolu	x	2.395.128	2.187.689

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

S. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ PRIAMEJ METODY

Účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku.

T. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METODY

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-2 479 753	-2 370 331
A.1.	<i>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)</i>	5 900 026	3 164 653
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	21 912 798	+4 624 248
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	149 622	-
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	10 296	144 925
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-17 132 678	-1 465 868
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	454 751	-139 075
A. 1. 8.	Uroky účtované do nákladov (+)	433 663	-
A. 1. 9.	Uroky účtované do výnosov (-)	-149	-206
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-9 256	-132
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	80 978	761
A. 2.	<i>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami: s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)</i>	745 241	1 383 207
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	113 112	1 472 463
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	651 672	-78 620
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-19 543	-10 635
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	4 165 513	2 177 529
A. 3.	Príjate uroky, s výnimkou tých, ktoré sa zaťažujú do investičných činností (+)	149	206
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa zaťažujú do finančných činností (-)	-433 663	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 4.)	3 731 999	2 177 735
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa zaťažujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-2 895	-2 895
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	3 729 104	2 174 840
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-18 148	-19 806
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-932 927	-1 575 744
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	45 989	132
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-905 082	-1 595 419
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-2 616 583	-66 566
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie uverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou uverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-937 688	-645 668
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžiek (+)	405 375	-
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžiek (-)	-2 121 718	-
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	37 444	579 102
C. 3.	Výdavky na zaplatenie úrokov, s výnimkou tých, ktoré sa zaťažujú do prevádzkových činností (-)	-	-2 099
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-2 616 583	-68 665
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	207 439	510 756
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	2 187 689	1 676 933
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 395 128	2 187 689
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 395 128	2 187 689

KONTAKT

Hviezdoslavovo nám. 3
811 02 Bratislava
Slovak Republic
T: +421.2.3266 1280
E: kv@carlton.sk
www.carlton.sk