

Panorama byty, a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2017

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Panorama byty, a. s. ZA ROK 2017:

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2018
Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
Štruktúra vlastníkov spoločnosti
Organizačná zložka v zahraničí
Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2017

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Panorama byty, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	46 627 596
Deň zápisu:	27. apríla 2012
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	25 040,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 6266/B

(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 27. apríla 2012 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B. Na základe Zmluvy o zlúčení sa Spoločnosť zlúčila so spoločnosťou ŠTUDIO KOLIBA a.s., pri čom Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá prebrala imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti ŠTUDIO KOLIBA a.s. Zmluva o zlúčení nadobudla účinnosť dňa 11.12.2015. Zároveň sa zmenila právna forma spoločnosti so spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je predaj nehnuteľností a poskytovanie služieb v oblasti prenájmu nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov a služieb spojených s prenájomom.

Ďalšími činnosťami sú:

- kúpa tovaru na jeho účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- reklamné a marketingové služby
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- vydavateľská činnosť
- faktoring a forfaiting
- finančný leasing
- prenájom hnutelných vecí
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- predaj nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou a prenájomom nehnuteľností

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti, okrem iného predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát.

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2017 jedného člena voleného a odvolávaného valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Ľuboš Kaštan – predseda predstavenstva
Landererova 6
Bratislava 811 09

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti je oprávnený konať a za Spoločnosť podpisovať predseda predstavenstva samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií podpisujúci pripojí svoj podpis.

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2017 zložená z troch členov:

Peter Rojko
Rozkvet 2032/67-56
Považská Bystrica 017 01

Martina Bachárová
Kresánkova 1
Bratislava 841 05

Ing. Zuzana Milová
Nám. sv. Františka 3406/12
Bratislava 841 04

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017. Účtovná závierka za rok 2016 bola schválená dňa 14.12.2017 Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Činnosť Spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť zamestnávala v roku 2017 jedného zamestnanca, rovnako ako v predchádzajúcom roku.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nositeľom projektu Panorama city - polyfunkčného objektu na nábreží Dunaja v Bratislave, ktorý bol zahájený v auguste 2013 a kolaudácia prebehla koncom roka 2015. V priebehu nasledujúcich rokov 2016 a 2017 Spoločnosť predala väčšinu bytov v projekte a aktuálne ponúka na predaj posledné byty a nebytové priestory.

V rámci fúzie so spoločnosťou Štúdio Koliba a.s. nadobudla nehnuteľnosti v mestskej časti Bratislavy - Koliba, kde pokračuje v prenájme nehnuteľností.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Spoločnosti

V priebehu roku 2017 nedošlo k významnej zmene v štruktúre financovania Spoločnosti.

Ku koncu roka 2017 eviduje Spoločnosť nesplatený krátkodobý bankový úver vo výške istiny 27 514 632 EUR, splatný v roku 2018 a ďalšie úverové financovanie od nebankových spoločností.

Doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bola účtovná strata za rok 2016 vo výške -4 602 857 EUR v plnej výške prevedená na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

V roku 2017 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia – stratu v celkovej výške -1 475 555 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný záporný výsledok hospodárenia mali nákladové úroky plynúce z prijatých bankových úverov a pôžičiek.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2017	2016	2015
Aktíva celkom	37 047 396	37 696 178	147 253 260
Neobežný majetok	29 281 328	23 828 129	48 889 962
Obežný majetok	7 720 514	13 813 438	98 256 819
Časové rozlíšenie	45 554	54 611	106 479
Pasíva celkom	37 047 396	37 696 178	147 253 260
Základné imanie	25 040	25 040	25 040
Kapitálové fondy	2 504	2 504	2 504
Fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 475 555	-4 602 857	-1 501 536
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-7 799 870	-3 197 013	-1 695 477
Závazky	46 262 684	45 441 748	150 417 325
Časové rozlíšenie	32 593	26 756	5 404

Ukazovatele finančnej situácie

	2017	2016	2015
Celková zadlženosť	124,87%	120,55%	102,15%
Dlhodobá zadlženosť	14,61%	3,24%	16,09%
Okamžitá likvidita	0,03	0,01	0,11
Bežná likvidita	0,07	0,16	0,12
Celková likvidita	0,19	0,32	0,76

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2017	2016	2015
Rentabilita celkového kapitálu ROA	1,02%	-3,62%	1,50%
Rentabilita tržieb	-37,15%	-4,40%	-183,85%
Rentabilita základného imania	-5 893%	-18 382%	-5 997%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

Informácie o majetku a záväzkoch:

EUR	2017	2016
SPOLU MAJETOK	37 047 396	37 696 178
Neobežný majetok	29 281 328	23 828 129
Dlhodobý nehmotný majetok	12 590	16 208
Dlhodobý hmotný majetok	23 956 885	23 012 064
Dlhodobý finančný majetok	5 311 853	799 857
Obežný majetok	7 720 514	13 813 438
Zásoby	4 734 172	6 752 953
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 659 622	6 539 246
Finančné účty	1 326 683	521 202
Časové rozlíšenie	45 554	54 611
Náklady budúcich období	4 066	4 171
Príjmy budúcich období	41 488	50 440
ZÁVÄZKY	46 262 684	45 441 748
Rezervy	106 184	370 366
Dlhodobé záväzky	5 413 865	1 219 837
Krátkodobé záväzky	10 768 415	14 929 705
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Bankové úvery	29 974 220	28 921 840
EUR	2017	2016
Časové rozlíšenie	32 593	26 756
Výnosy budúcich období	32 593	26 643
Výdavky budúcich období	0	113

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka a dňom zostavenia výročnej správy, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2018

V roku 2018 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného výsledku hospodárenia a efektívne hospodárenie Spoločnosti. V nadchádzajúcom účtovnom období plánuje Spoločnosť úspešne odovzdať zostávajúce byty a nebytové priestory v rámci skolaudovaného polyfunkčného komplexu Panorama city. Zlúčením so spoločnosťou ŠTÚDIO KOLIBA a.s. Spoločnosť získala nové nehnuteľnosti u ktorých bude naďalej pokračovať v ich prenájme.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2017 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2018 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla žiadne dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2017 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške -1 475 555 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018. Návrh štatutárneho orgánu je prevod na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 2 kmeňové, listinné, akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 12 500 EUR

Počet akcií: 40 kmeňové, listinné, akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2017 nasledovná:

	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
GLUEMONT INVESTMENTS LIMITED, Cyprus	25 003	100	100
MUDr. Martin Ondruš, Guothova 17, Bratislava	37	0,15	0,15
Spolu	25 040	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

Spoločnosť Panorama byty, a.s. v priebehu roka 2017 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Aj v nasledujúcom účtovnom období si stanovila za cieľ maximálne zhodnocovať vložené peňažné prostriedky akcionárov a dosiahnuť zisk.

V priebehu účtovného obdobia 2017 vykázala Spoločnosť stratu z hospodárenia vo výške -1 475 555 EUR. Spoločnosti aj naďalej plynuli nákladové úroky z prijatých bankových úverov.

V Bratislave dňa 13.09.2018



.....
Ing. Ľuboš Kaštan
Predseda predstavenstva
Panorama byty, a.s.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárom akciovej spoločnosti Panorama byty, a.s.

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“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Panorama byty, a.s. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 27. júna 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

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

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

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, 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 splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočností

Upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2017 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 9 247 881 Eur. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме 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 auditorských 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

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

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

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

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

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

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

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

Bratislava 25. septembra 2018



PARTNER AUDIT, s.r.o.
Licencia UDVA č. 283



Ing. Mária Cvečková, CA
kľúčový štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 890

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 3 5 2 8 2 7 6	X riadna	malá	od 1 2 0 1 7
IČO			do 1 2 2 0 1 7
4 6 6 2 7 5 9 6	mimoriadna	X veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
4 7 . 9 9 . 0			od 1 2 0 1 6
			do 1 2 2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a n o r a m a b y t y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D v o ŕ á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I

o d d . : S a , V l o ž k a : 6 2 6 6 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 6 1 8 8	1 6 1 8 8	1 6 1 8 8
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 1 3 8 8 2	2 1 3 8 8 2	2 0 7 9 0 8
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	5 3 1 1 8 5 3	5 3 1 1 8 5 3	7 9 9 8 5 7
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	5 3 1 1 8 5 3	5 3 1 1 8 5 3	7 9 9 8 5 7
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



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



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



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 3 2 6 6 8 3	1 3 2 6 6 8 3		
					5 2 1 2 0 2	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 8 6 1	4 8 6 1		
					8 2 1 4	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 3 2 1 8 2 2	1 3 2 1 8 2 2		
					5 1 2 9 8 8	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 5 5 5 4	4 5 5 5 4		
					5 4 6 1 1	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 0 6 6	4 0 6 6		
					4 1 7 1	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	4 1 4 8 8	4 1 4 8 8		
					5 0 4 4 0	

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 7 0 4 7 3 9 6	3 7 6 9 6 1 7 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 9 2 4 7 8 8 1	- 7 7 7 2 3 2 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 4 0	2 5 0 4 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 4 0	2 5 0 4 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 4	2 5 0 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 4	2 5 0 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielky (417A, 421A)	89		



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



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



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 3 2 8 5 7	2 3 4 7 4 1 5 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 4 0 3 8 4	1 1 3 6 1 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		3
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 4 0 3 9 9	1 1 3 6 0 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 4 0 3 9 9	1 1 3 6 0 4
XII.	Kurzové zisky (663)	42	- 1 5	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		1 0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 8 5 2 3 1 5	3 2 4 0 9 0 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		3
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 8 5 1 6 4 1	3 2 3 8 1 7 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 8 5 1 6 4 1	3 2 3 8 1 7 1
O.	Kurzové straty (563)	52	3 9	3 2
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 3 5	2 6 9 6



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

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Panorama byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť Panorama byty, a.s. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 27. apríla 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B).

Spoločnosť Panorama byty, a.s. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá prevzala imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zaniknutej spoločnosti ŠTÚDIO KOLIBA a.s. Zmluva o zlúčení nadobudla účinnosť dňa 11.12.2015.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- predaj nehnuteľností
- prenájom hnutel'ných vecí
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. decembra 2017.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť zamestnáva v bežnom účtovnom období jedného zamestnanca, v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období mala jedného zamestnanca.

B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý hmotný majetok do užívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Oceniteľné práva	4	lineárna	20
Goodwill - odpisovanie 2015	3	lineárna	33,3
Goodwill - odpisovanie 2016	2	lineárna	50

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

Aktivované náklady (*)

Celkové náklady (aktivované + neaktivované^(*))

- (*) - Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľnosti, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
- Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľnosti.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

8. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

9. Závázky

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

10. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

12. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje sa cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

13. Závazky

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

14. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

15. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpochťov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

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

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

16. Cudzia mena

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

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

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

17. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

18. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

19. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

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

C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľke na stranách 18 a 19.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávk/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie práva	14 466	0	0	0	14 466	3 914	3 618	0	0	7 532	10 552	6 934
Goodwill	24 840 466	0	0	0	24 840 466	24 840 466	0	0	0	24 840 466	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	5 656	0	0	0	5 656	0	0	0	0	0	5 656	5 656
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	24 860 588	0	0	0	24 860 588	24 844 380	3 618	0	0	24 847 998	16 208	12 590
Pozemky	16 683 268	0	0	0	16 683 268	0	0	0	0	0	16 683 268	16 683 268
Stavby	7 277 345	1 141 204	0	0	8 418 549	1 224 723	164 918	0	0	1 389 641	6 052 622	7 028 908
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	113 798	0	42 638	0	71 160	61 720	37 439	42 638	0	56 521	52 078	14 639
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	16 188	0	0	0	16 188	0	0	0	0	0	16 188	16 188
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	207 908	5 974	0	0	213 882	0	0	0	0	0	207 908	213 882
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	24 298 507	1 147 178	42 638	0	25 403 047	1 286 443	202 357	42 638	0	1 446 162	23 012 064	23 956 885
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	799 857	4 511 996	0	0	5 311 853	0	0	0	0	0	799 857	5 311 853
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	799 857	4 511 996	0	0	5 311 853	0	0	0	0	0	799 857	5 311 853
Neobežný majetok spolu	49 958 952	5 659 174	42 638	0	55 575 488	26 130 823	205 975	42 638	0	26 294 160	23 828 129	29 281 328

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňiteľné práva	14 466	0	0	0	14 466	301	3 613	0	0	3 914	14 165	10 552
Goodwill	24 840 466	0	0	0	24 840 466	690 013	24 150 453	0	0	24 840 466	24 150 453	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý neh.majetok	5 656	0	0	0	5 656	0	0	0	0	0	5 656	5 656
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	24 860 589	0	0	0	24 860 589	690 314	24 154 066	0	0	24 844 380	24 170 275	16 208
Pozemky	16 683 268	0	0	0	16 683 268	0	0	0	0	0	16 683 268	16 683 268
Stavby	6 067 914	1 209 431	0	0	7 277 345	932 329	292 394	0	0	1 224 723	5 135 585	6 052 622
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	146 188	2 964	35 353	0	113 798	55 108	24 953	18 341	0	61 720	91 080	52 078
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	16 188	1 209 431	1 209 431	0	16 188	0	0	0	0	0	16 188	16 188
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	207 908	0	0	0	207 908	0	0	0	0	0	207 908	207 908
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	23 121 466	2 421 825	1 244 784	0	24 298 508	987 437	317 347	18 341	0	1 286 443	22 134 029	23 012 064
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	2 585 658	28 144	1 813 945	0	799 857	0	0	0	0	0	2 585 658	799 857
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 585 658	28 144	1 813 945	0	799 857	0	0	0	0	0	2 585 658	799 857
Neobežný majetok spolu	50 567 713	2 449 969	3 058 729	0	49 958 953	1 677 751	24 471 414	18 341	0	26 130 824	48 889 962	23 828 129

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	73 849	20 915	4 938	6 152	83 674
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0
Spolu	73 849	20 915	4 938	6 152	83 674

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej sume 20 915 EUR.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	886 045	1 390 132
Pohľadávky po lehote splatnosti	759 378	591 040
Spolu	1 645 423	1 981 172

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	59 501	193 853
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 072 774	5 388 066
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	237 778	1 172 203
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	2 035	1 863
Správcovská odmena	1 202	1 424
Ostatné	829	884
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	4 066	4 171
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Pripojovacie poplatky budúcich kupujúcich	2 335	2 754
Refakturácia energií a služieb nájomcom	39 153	47 686
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	41 488	50 440
Spolu	45 554	54 611

7. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 4 602 857 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	4 602 857
Iné	0
Spolu	4 602 857

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške -1 475 555 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018.

8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	370 366	106 184	231 737	138 629	106 184
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	2 332	0	2 332	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	2 332	0	2 332	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie a služby za spravované byty	368 034	106 184	229 405	138 629	106 184
	368 034	106 184	229 405	138 629	106 184
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	368 034	106 184	229 405	138 629	106 184

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 332	368 034	0	0	370 366
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	2 332	0	0	0	2 332
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	2 332	0	0	0	2 332
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie a služby za spravované byty	0	368 034	0	0	368 034
	0	368 034	0	0	368 034
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	368 034	0	0	368 034

9. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Závazky po lehote splatnosti	4 100 492	4 164 054
Závazky v lehote splatnosti	2 633 855	4 233 832
	6 734 347	8 397 886

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 880 010	1 880 010	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	796 490	0	796 490	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	4 057 847	4 057 847	0	
	6 734 347	5 937 857	796 490	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2 111 780	2 111 780	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	1 219 837	0	1 219 837	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	41 097	41 097	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	5 025 172	5 025 172	0	0
	8 397 886	7 178 049	1 219 837	0

10. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Iné - oceňovací rozdiel zo zlúčenia	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	0	0

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	

11. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		-	0	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2018	27 514 632	27 514 632	27 514 632
				<u>27 514 632</u>	<u>27 514 632</u>	<u>27 514 632</u>
Bankové úvery spolu				<u>27 514 632</u>	<u>27 514 632</u>	<u>27 514 632</u>
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,10%	24.4.2019	4 483 000	4 483 000	0
				<u>4 483 000</u>	<u>4 483 000</u>	<u>0</u>
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	10,70%	-	0	0	1 050 000
Pôžička	EUR	11,00%	2026	3 467 072	3 467 072	6 701 656
				<u>3 467 072</u>	<u>3 467 072</u>	<u>7 751 656</u>
Pôžičky spolu				<u>7 950 072</u>	<u>7 950 072</u>	<u>7 751 656</u>

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	27 514 632	27 514 632
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	27 514 632	27 514 632

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	6 701 656	3 467 072
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 050 000	4 483 000
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	7 751 656	7 950 072

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	0	113
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	113
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	0	0
Nájomné	32 593	26 643
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	32 593	26 643

D. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2017			2016		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 472 653			-4 240 844		
z toho teoretická daň		-309 257	21,00 %		-932 986	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	320 063	67 213	-4,56 %	3 446 904	758 319	-17,88 %
Oceňovací rozdiel	0	0	0,00 %	5 521 501	1 214 730	-28,64 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-454 626	-95 471	6,48 %	-198 807	-43 738	1,03 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	-4 315 292	-949 364	22,39 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	118	22	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová strata	1 607 217	337 515	-22,92 %	0	0	0,00 %
Daňová licencia	13 715	2 880	-0,20 %	-13 090	-2 880	0,07 %
	13 834	2 902	-0,20 %	200 372	44 081	-1,04 %
Splatná daň		2 902	-0,20 %		44 067	-1,04 %
Odložená daň		0	0,00 %		317 946	-7,50 %
Celková vykázaná daň		2 902	-0,20 %		362 013	-8,54 %

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Výrobky		
Výrobky	2 934 272	103 615 243
	2 934 272	103 615 243
Služby		
Prenájom nehnuteľností	1 003 140	876 930
Prenájom hmotného majetku	0	464
Energie	12 216	12 462
Ostatné	22 000	38 734
	1 037 356	928 590
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	43 133	0
	43 133	0
Materiál		
Materiál	275	1 945
	275	1 945
Spolu	4 015 036	104 545 778

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 877 576 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zníženie 2 018 781 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR	Zmena stavu 2017 EUR	2016 EUR
Nedokončená výroba	3 557 714	2 391 529	80 671 861	1 166 185	-78 280 332
Hotové výrobky	1 176 458	4 361 424	0	-3 184 966	4 361 424
Spolu	4 734 172	6 752 953	80 671 861	-2 018 781	-73 918 908
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Preradenie do hmotného majetku				1 141 205	1 209 430
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				-877 576	-72 709 478

V rámci nedokončenej výroby došlo k preradeniu hodnoty 1 141 201 EUR na účet obstarania hmotného majetku. Ide o hodnotu nebytových priestorov, ktoré boli vybudované v rámci výstavby projektu a spoločnosť sa ich rozhodla prenajímať.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2017 EUR	2016 EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	0	89 443
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobné linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	22 792	98 022
Výnosy z odpísaných pohľadávok	1 181 707	0
Výnosy z refakturácií nákladov klientom	395 044	522 322
Iné	4 736	1 106
Spolu	1 604 279	710 893

Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

0 0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	3
Výnosové úroky	240 399	113 604
Ostatné finančné výnosy	-15	10
Spolu	240 384	113 617

5. Náklady na poskytnuté služby

	2017 EUR	2016 EUR
Nájomné	114 194	137 290
Náklady na inzerciu, reklamu	1 490	4 554
Právne a ekonomické poradenstvo	84 017	273 920
Daňové poradenstvo	0	47 900
Audit a poradenstvo	6 500	9 000
Stavebné práce	1 340 460	2 166 486
Analýzy, prieskumy	0	15 321
Sprostredkovanie	0	117 139
Náklady na správu nehnuteľností	213 722	238 748
Náklady na opravy - údržbu	25 859	110 589
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	26 928	180 051
Bezpečnostné služby - nehnuteľnosti	0	39 366
Iné	144 543	3 059 244
Spolu	1 957 713	6 399 608

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2017 EUR	2016 EUR
Správne poplatky	83	1 151
Ostatné pokuty a penále	2 902	145
Odpis pohľadávok	963	103 767
Odpis pohľadávok pri postúpení	1 181 707	0
Iné	0	0
Spolu	1 185 655	105 063

7. Kurzové straty

	2017 EUR	2016 EUR
Kurzové straty	39	32
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	39	32

8. Finančné náklady

	2017 EUR	2016 EUR
Nákladové úroky	1 851 641	3 238 171
Bankové poplatky	535	1 724
Ostatné finančné náklady	100	972
Spolu	1 852 276	3 240 867

9. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2017 EUR	2016 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	6 500	9 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	47 900
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	6 500	56 900

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá k 31.12.2017 žiadne podmienené záväzky.

Spoločnosť má nevyčerpaný úverový rámec z titulu úverov vo výške 1 517 000 EUR (2016: 0 EUR)

2. Podmienené pohľadávky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené pohľadávky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 2 110 000 EUR. (Rok 2016: 11 800 000)

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

V priebehu roka 2017 Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie so Spriaznenými osobami.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2017 a ani v roku 2016.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Základné imanie	25 040	0	0	0	25 040
Základné imanie	25 040	0	0	0	25 040
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
Zákonné rezervné fondy	2 504	0	0	0	2 504
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 504	0	0	0	2 504
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 197 013	0	0	-4 602 857	-7 799 870
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 197 013	0	0	-4 602 857	-7 799 870
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 602 857	-1 475 555	0	4 602 857	-1 475 555
Spolu	-7 772 326	-1 475 555	0	0	-9 247 881

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	25 040	0	0	0	25 040
Základné imanie	25 000	0	0	40	25 040
Zmena základného imania	40	0	0	-40	0
Pohl'adávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 504	0	0	0	2 504
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 504	0	0	0	2 504
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	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, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 695 477	0	0	-1 501 536	-3 197 013
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 695 477	0	0	-1 501 536	-3 197 013
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 501 536	-4 602 857	0	1 501 536	-4 602 857
Spolu	-3 169 469	-4 602 857	0	0	-7 772 326

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	2017	2016
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	2 252 981	45 756 866
Zaplatené úroky	-268 687	-3 542 024
Prijaté úroky	118	474
Zaplatená daň z príjmov	-86 534	-8 730
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	1 897 878	42 206 586
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 897 878	42 206 586
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 147 177	-1 212 394
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	43 133	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 104 044	-1 212 394
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	4 483 000	12 869 043
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-1 368 436	-4 000 000
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	1 813 945
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-3 102 917	-64 671 002
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	11 647	-53 988 014
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	805 481	-12 993 822
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	521 202	13 515 024
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 326 683	521 202

Peňažné toky z prevádzky

	2017	2016
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-1 472 653	-4 240 844
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	181 312	24 471 414
Opravná položka k pohľadávkam	14 763	47 052
Úrokové náklady	1 851 641	3 238 172
Úrokové výnosy	-240 399	-113 604
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-18 470	17 012
Iné nepeňažné operácie	0	-37
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	316 194	23 419 165
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	825 092	-594 256
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	14 894	73 220
Úbytok (prírastok) zásob	2 018 781	73 918 909
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-921 980	-51 060 172
Peňažné toky z prevádzky	2 252 981	45 756 866

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.