

Carlton Property, s. r. o.

**DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO
AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE
V ZMYSLE § 27 ODSEK 6 ZÁKONA
Č. 423/2015 Z.Z.**

31. DECEMBER 2017

Carlton Property, s. r. o.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z.

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.:

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) k 31. decembru 2017 uvedenú na stranách 12 - 45 priloženej výročnej správy spoločnosti, ku ktorej sme dňa 4. júla 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil 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 výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení 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“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. za rok končiaci sa 31. decembra 2016 vykonal iný audítor, ktorý dňa 26. marca 2018 vyjadril k tejto účtovnej závierke podmienený názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá 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 mal inú reálnu 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, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky je vyššie ako 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 aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu 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 takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však 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 zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

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 sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a za vyhodnotenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Vyhodnotili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Podľa nášho názoru, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky:

- 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 spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme obdržali po dátume vydania správy z auditu účtovnej závierky. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 5. novembra 2018



Ing. Peter Jaroš, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1047

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

CARLTON PROPERTY, S.R.O.



VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

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	11
Súvaha	12
Výkaz ziskov a strát	20
Poznámky k účtovnej závierke	23
KONTAKT	47

ÚVODNÉ SLOVO

Vážení spoločníci, klienti, obchodní partneri,

predkladáme Vám Výročnú správu spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2017 spolu s Účtovnou závierkou a Správou nezávislého audítora k tejto účtovnej závierke. Zistenia a odporúčania audítora k účtovnej závierke roka 2017, boli prediskutované na stretnutí s audítorom, Deloitte Audit s.r.o.. Konatelia a manažment spoločnosti sa pravidelne stretávali na svojich zasadnutiach, kde boli vyhodnocované priebežné výsledky a stratégie spoločnosti, ako aj záležitosti týkajúce sa ďalšieho rozvoja spoločnosti.

Sme radi, že i rok 2017 môžeme hodnotiť z pohľadu hospodárenia za veľmi úspešný. Medziročný nárast tržieb bol vykázaný na všetkých prevádzkach spoločnosti, z prevádzky hotela aj z prenájmu parkovacích miest a najvyšší nárast tržieb bol z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov. Rovnako výsledky hospodárenia všetkých divízií spoločnosti potvrdili pozitívny trend a naďalej prinášajú dostatočné prostriedky na včasné plnenie záväzkov spoločnosti.

Kladné finančné toky z prevádzky umožňujú aj rozvoj spoločnosti v oblasti modernizácie a úprav našich priestorov. V roku 2017 tvorili významnú časť investícií najmä úpravy priestorov pre nových nájomníkov, čo prispelo k očakávanému naplneniu obsadenosti kancelárskych priestorov. Investičné výdavky smerovali opäť aj do modernizácie spoločných priestorov, prevádzky hotela i parkovania, aby sme aj v ďalšom období mohli ponúkať komfort a kvalitu v historickom centre Bratislavy.

Naším investičným zámerom pre nasledujúce roky je okrem investícií do modernizácie súčasných priestorov a zariadení aj dokončenie rekonštrukcie na Mostovej 4, sanácia vozoviek v garáži a úprava hotelových izieb. Sme presvedčení, že i tieto kroky prispievajú k spokojnosti klientov so všetkými službami poskytovanými našou spoločnosťou.

Rovnako veríme, že aj profesionalita, dôveryhodnosť a diskretnosť nášho tímu prispieva k spokojnosti našich klientov. Z tohto miesta chceme preto poďakovať kolegom a všetkým obchodným partnerom za spoluprácu a pozitívny prínos aj v roku 2017.

Bratislava, 25. októbra 2018



Ing. Marek 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 Bratcarll, 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.

Od 16.8.2017 sú spoločníkmi spoločnosti: Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 305.000 EUR; Rudolf Hrubý s vkladom vo výške 305.000 EUR a ADS PROPERTY, s. r. o. s vkladom vo výške 5.000 EUR, pričom základné imanie spoločnosti je vo výške 615.000 EUR.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

ČLENOVIA ORGÁNOV

ING. MAROŠ GRUND
konateľ od 14.7.2017

RUDOLF HRUBÝ
konateľ od 14.7.2017

MGR. ERIK MIKURČÍK, MBA
konateľ od 1.8.2016 do 14.7.2017

ING. ZUZANA KALMANOVÁ
konateľ od 1.8.2016 do 14.7.2017

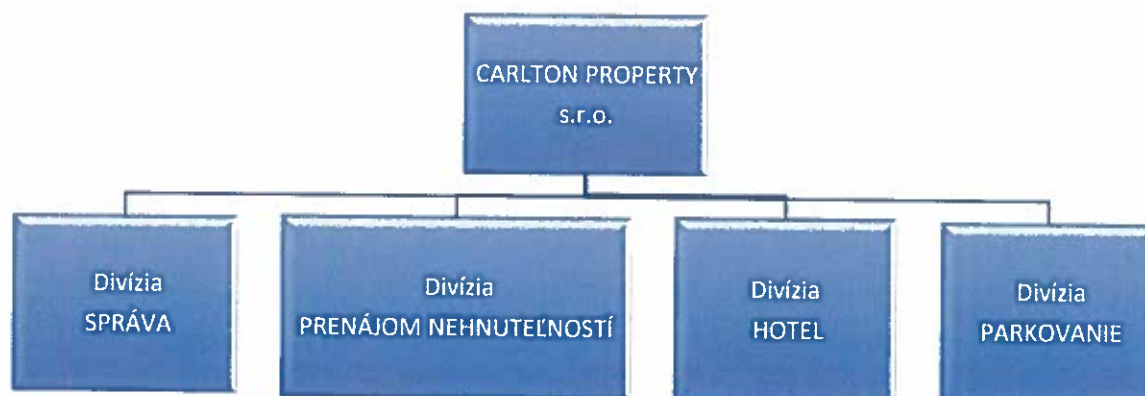
JÁN BUKOVSKÝ
konateľ od 1.8.2016 do 19.5.2017

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.decembra 2008 do 31.júla 2016 bol konateľom Eric Assimakopoulos.
Od 14. decembra 2010 bol jediným konateľom.

Od 14. decembra 2010 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA



KLÚČOVÉ UKAZOVATELE

Súvaha	2017 EUR	2016 EUR
<i>Neobežný majetok</i>	68 573 014	71 752 406
<i>Obežný majetok a časové rozlíšenie</i>	4 364 027	3 367 287
Aktíva celkom	72 937 041	75 119 693
<i>Dlhodobé záväzky</i>	(112 353 392)	(115 054 963)
<i>Krátkodobé záväzky a časové rozlíšenie</i>	(4 458 315)	(3 279 091)
Cudzíe zdroje celkom	(116 811 707)	(118 334 054)
Vlastné imanie	(43 874 666)	(43 214 361)

Výsledovka	2017 EUR	2016 EUR
<i>Výnosy z predaja tovaru a služieb</i>	11 623 095	10 726 842
<i>Výrobná spotreba a náklady na tovar</i>	(5 194 604)	(5 459 309)
<i>Osobné náklady</i>	(2 280 287)	(2 163 690)
<i>Odpisy a amortizácia</i>	(3 615 589)	(4 895 471)
<i>Ostatné prevádzkové výnosy (náklady), netto</i>	(63 017)	(264 419)
Zisk pred úrokmi a zdanením	469 598	(2 056 047)
<i>Výnosové úroky</i>	5	149
<i>Nákladové úroky</i>	(1 012 326)	(433 663)
Zisk pred zdanením	(542 723)	(2 489 561)
<i>Daň</i>	(327 582)	(324 203)
Zisk po zdanení	(870 305)	(2 813 764)

SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI

Hlavným zameraním spoločnosti Carlton Property, s.r.o. je management komplexu Carlton Savoy. Komplex Carlton Savoy tvorí budova hotela Carlton, budovy Savoy 2, Savoy Courtyard, Savoy 6 s priestormi na prenájom a tiež budova Savoy 4, ktorá je v rekonštrukcii. Súčasťou komplexu je aj Carlton Garáž.

Organizačnú štruktúru spoločnosti tvoria štyri divízie, a to Divízia Hotel, Divízia Prenájmu nehnuteľností, Divízia Parkovanie a Divízia Správa.

ÚČTOVNÉ VÝSLEDKY

V roku 2017 pokračoval rastúci trend tržieb vo všetkých oblastiach prevádzky. Najvyšší medziročný nárast zaznamenali tržby z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov. Celkovo vzrástli tržby oproti roku 2016 o 8%. Výška tržieb v roku 2017 dosiahla 11.623 tis. EUR.

Výsledok z prevádzky všetkých divízií je dlhodobý kladný, pričom rastúci trend tržieb sa odrazil i na raste výsledku z prevádzky. Zisk pre úrokmi a zdanením bol vykázaný vo výške 470 tis. EUR. Tento výsledok ovplyvňuje významne aj položka odpisov investičného majetku, a to vo výške 3.616 tis. EUR. Celkový výsledok pred zdanením bol vykázaný ako strata vo výške 543 tis. EUR

Výsledok spoločnosti po zdanení za rok 2017 bola strata vo výške 870 tis. EUR.

V dôsledku zmeny majiteľa z SK Invest LLC na ADS PROPERTY, s.r.o. v roku 2016 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.

Zapísané základné imanie spoločnosti Carlton Property, s.r.o. je vo výške 5 tis. EUR, kde jediným spoločníkom je spoločnosť ADS Property, s.r.o. Dňa 16. augusta 2017 bolo rozhodnutím jediného spoločníka ADS PROPERTY, s.r.o. navýšené základné imanie spoločnosti vo výške 610 tis. EUR na celkové základné imania 615 tis. EUR. Dané zvýšenie základného imania nebolo do dátumu zostavenia účtovnej závierky zapísané v spisovej zložke spoločnosti vedenej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Z uvedeného navýšenia základného imania bola splatená suma 210 tis. EUR dňa 17. augusta 2017 na bežný účet vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. a zostávajúca časť má byť uhradená najneskôr do 1 roka od zápisu navýšenia základného imania do obchodného registra.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

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

DIVÍZIA PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTÍ

Spoločnosť prenájíma kancelárske a obchodné priestory v budovách Savoy 2, Savoy Courtyard a Savoy 6. Rastúci trend tržieb pokračoval i v roku 2017. Oproti roku 2016 vzrástli tržby medziročne o 14%. Nárast tržieb odráža naplnenie obsadenosti všetkých prenajímaných budov.

DIVÍZIA PARKOVANIE

Rovnako ako tržby z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov i tržby z parkovania si udržali rastúci trend od roku 2014. V roku 2017 bol medziročný nárast tržieb o ďalších 7%.

DIVÍZIA HOTEL

V oblasti hotelových služieb došlo po predchádzajúcich dvoch rokoch k spomaleniu rastu tržieb, avšak rastúci trend sa naďalej udržal. Medziročný nárast tržieb z prevádzky hotela bol vo výške 6%.

ZAMESTNANOSŤ

Počas sledovaného obdobia spoločnosť zamestnávala v priemere 88 zamestnancov, koncom roka evidovala naša spoločnosť 87 zamestnancov. Osobné náklady v roku 2017 boli vykázané vo výške 2.280 tis. EUR.

ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Cieľom našej spoločnosti je minimalizácia dopadov na životné prostredie vo všetkých oblastiach. Spoločnosť 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.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

V oblasti výskumu a vývoja boli náklady spoločnosti nulové.

RAST

Najväčší podiel investícií v roku 2017 tvorili najmä investície v oblasti modernizácie a úprav priestorov pre nájomníkov, a to najmä pre nových nájomníkov v kancelárskych priestoroch. Investičné prostriedky smerovali taktiež na úpravu spoločných priestorov a významnejšou zmenou prešli aj priestory Savoy Gallery. Pre prevádzku Hotela boli vynaložené investičné prostriedky na modernizáciu zariadení kuchyne, IT technológií a iných častí prevádzky a tiež bola modernizovaná terasa pred budovou Hotela. Celkové investičné výdavky v roku 2017 boli vo výške 716 tis. EUR.

Na budove Mostová 4 boli aj v roku 2017 prerušené rekonštrukčné práce, pričom pokračovali projekčné práce smerujúce k dokončeniu budovy.

VYHLIADKY DO BUDÚCNOSTI

V oblasti tržieb z prenájmu priestorov a parkovacích miest ako aj z prevádzky Hotela sa očakáva aj v ďalšom roku udržanie tržieb na úrovni úspešného roka 2017.

Investičné prostriedky budú i v roku 2018 smerovať na potrebné úpravy priestorov vo všetkých objektoch komplexu Carlton ako aj na modernizáciu prevádzok. Bude sa tiež realizovať prvá časť kompletnej sanácie vozoviek v Garáži Carlton a začnú prípravné práce pre úpravu hotelových izieb. Najvýznamnejšou investíciou v roku 2018 bude rekonštrukcia budovy Mostová 4, pričom v roku 2018 začnú prípravné práce pre jej dokončenie v roku 2019. V roku 2018 by mali byť v rámci rekonštrukcie zamerané práce najmä na statické úpravy a na realizáciu okien.

V roku 2018 sa hospodárenia spoločnosti dotkne nárast cien energií, ako aj legislatívne zmeny v oblasti mzdových príplatkov, ale napriek týmto skutočnostiam spoločnosť očakáva, že budú i naďalej generované kladné peňažné toky dostatočné na krytie záväzkov a na ďalší rozvoj spoločnosti.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Účtovná závierka Spoločnosti tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto výročnej správy.

SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Manažment spoločnosti identifikoval nasledovné nevýznamné chyby v Poznámkach k účtovnej závierke.

V bode 1.3 na strane 13 poznámok k individuálnej účtovnej závierke je napísané, že o vysporiadaní straty za rok 2017 rozhodne jediný spoločník spoločnosti a manažment spoločnosti navrhne spoločníkovi prevod do neuhradených strát minulých rokov. Správne znenie má byť nasledovné:

O vysporiadaní straty za rok 2017 rozhodne Valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne Valnému zhromaždeniu prevod do neuhradených strát.

V bode IX na strane 20 poznámok k individuálnej účtovnej závierke je napísané, že spoločnosť má k 31.12.2017 pohľadávku vo výške 200 000 EUR voči „ADS PROPERTY, s.r.o. – Rudolf Hrubý“ a pohľadávku vo výške 200 000 EUR voči „ADS PROPERTY, s.r.o. – Maroš Grund“. Správne znenie má byť, že uvedené pohľadávky sú voči fyzickým osobám Rudolf Hrubý a Maroš Grund.

Carlton Property, s. r. o. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil 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 výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení 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“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. za rok končiaci sa 31. decembra 2016 vykonal iný audítor, ktorý dňa 26. marca 2018 vyjadril k tejto účtovnej závierke podmienený názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá 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 reálnu 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, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britskej súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným zárukou (UK private company limited by guarantee), a jej členských firiem. Každá z týchto firiem predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt. Podrobný opis právnej štruktúry združenia Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jeho členských firiem sa uvádza na adrese www.deloitte.com/sk/o-nas.

Spoločnosť Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, práva, podnikového a transakčného poradenstva klientom v mnohých odvetviach verejného a súkromného sektora. Vďaka globálnej prepojenej sieti členských firiem vo viac ako 150 krajinách má Deloitte svetové možnosti a dôkladnú znalosť miestneho prostredia, a tak môže pomáhať svojim klientom dosahovať úspechy na všetkých miestach ich pôsobnosti. Približne 245 000 odborníkov spoločnosti Deloitte sa usiluje konať tak, aby vytvárali hodnotu, na ktorých záleží.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky v dôsledku podvodu je vyššie ako 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 aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu 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 takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však 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 zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, vyhodnotíme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či:

- 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 uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava 4. júla 2018



Ing. Peter Jaroš, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1047

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

UZPODVT4_1

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu 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 Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2022697622	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 7
IČO 36860492	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 7
SK NACE 68.20.0	priebožná	(vymaže sa x)	Bazprostredne predchádzajúce obdobie 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

Carlton Property, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

HVIEZDOSLAVOVO NÁM.

Číslo

3

PSČ

Obec

81102 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

Faxové číslo

32553000

E-mailová adresa

Zostavená dňa

18.06.2018

Schválená dňa

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

MF SR č. 18009/2014

Tlačivo vytláčané z Portálu FS

Strana 1

SÚVAHA

UZPODv14_2

Súvaha
Úč POD 1 - 01

Dič 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Ičo 3 6 8 6 0 4 9 2



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

MF SR Ā 18009/2014

MF SR č. 18009/2014

Strana 2

UZPODv14.3

Súvaha

Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



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

MF SR č. 18009/2014

Strana 2

MF SR č. 18009/2014

Strana 3

UZPODv14_4

Súvaha

Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 068A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách a 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	4 1 1 6 1 2 3	4 0 5 9 6 2 3		
			5 6 5 0 0		3 2 4 0 8 8 4	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 3 0 0 0 5	1 8 1 4 0 8		
			4 8 5 9 7		1 8 3 7 8 2	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 2 9 1 5 1	1 2 9 1 5 1		
					1 4 2 7 3 4	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 0 0 8 5 4	5 2 2 5 7		
			4 8 5 9 7		4 1 0 4 8	
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			3 1 8 6 6 7	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				

MF SR č. 18009/2014

Strana 4

UZPODv14_5

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



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

MF SR č. 18009/2014

Strana 5

UZPODv14.6

Súvaha

Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	
			Korekcia - časť 2		Netto
1.c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 7 4 1 1 3	3 6 6 2 1 0	
			7 9 0 3		3 4 2 6 8 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	3 7 5 5 6	3 7 5 5 6	
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 378A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 4 4 3	3 4 4 3	6 2 3
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 258A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			

MF SR č. 180/9/2014

MF SR č. 18009/2014

Strana 6

UZPODv14_7

Súvaha

Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



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

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

MF SR č. 18009/2014

MF SR č. 18009/2014

Strana 7



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 účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 3 2 1 9 3 6 1	- 4 0 4 0 5 5 9 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/-429)	99	- 4 3 2 1 9 3 6 1	- 4 0 4 0 5 5 9 7
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	- 8 7 0 3 0 5	- 2 8 1 3 7 6 4
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 4 7 7 7 9 1 3	1 1 6 2 7 7 7 4 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 2 3 5 3 3 9 2	1 1 5 0 5 4 9 6 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podniko- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 1 1 8 4 5 5 0 1	1 1 4 5 6 4 9 2 4
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (47BA, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	4 9 4 8 0 9	4 8 7 3 8 9
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	7 0 4 8	2 6 5 0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odkložený daňový záväzok (481A)	117	6 0 3 4	

UZPODv14_9

Súvaha
Úč POD 1 - 01

Dič 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Ičo 3 6 8 6 0 4 9 2



Označenie 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	2 1 5 5 3 0 4	9 8 1 6 8 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 9 0 0 6 0	6 5 3 9 8 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		1 2 0 0 0
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	5 9 0 0 6 0	6 4 1 9 8 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	1 3 5 5 2 8 0	
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, 368A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 9 2 4 6	1 1 4 5 2 7
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		5 8 8 3 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 3 4 1 6 0	1 5 3 6 4 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 6 5 5 8	6 9 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 6 9 2 1 7	2 4 1 1 0 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 2 1 7 1	3 1 5 0 0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 7 0 4 6	2 0 9 6 0 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 0 3 3 7 9 4	2 0 5 6 3 0 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	9 9 1 0 4 5	1 0 8 8 8 9 9
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 0 4 2 7 4 9	9 6 7 4 0 9

MF SR č. 18009/2014

Strana 9

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

UZPODv14_10

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

Dič 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Ičo 3 6 8 6 0 4 9 2



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



Označenie 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	6 4 2 8 4 9 1	5 2 6 7 5 3 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 0 9 1	1 9 8 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (561)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (565A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (565A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (565A)	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 (566A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (566A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (566A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	5	1 4 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (562A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (562A)	41	5	1 4 9
XII.	Kurzové zisky (563)	42	2 4 4	2 4 0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (564, 567)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (568)	44	1 8 4 2	1 5 9 1
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 0 2 2 9 4 1	4 5 8 1 2 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 1 2 3 2 6	4 3 3 6 6 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 0 1 2 3 2 6	4 3 3 6 6 3
O.	Kurzové straty (563)	52	2 5 5 9	3 8 9 0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 0 5 6	2 0 5 6 9



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 0 2 0 8 5 0	- 4 5 6 1 4 2
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 5 4 2 7 2 3	- 2 4 8 9 5 6 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 2 7 5 8 2	3 2 4 2 0 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (581, 585)	58	2 8 8 1	2 8 9 5
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	3 2 4 7 0 1	3 2 1 3 0 8
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 8 7 0 3 0 5	- 2 8 1 3 7 6 4

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Poznámka:

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

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	08.10.2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17.10.2008
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 Bratcar1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so spoločnosťou Slovak Holding Co, s.r.o. a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel Sro, 54960/B). Dňa 7. apríla 2011 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť SK Invest, LLC. Dňa 1. augusta 2016 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o.

2. Zamestnanci

Názov položky	2017	2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	88	87
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	87	97
z toho: vedúci zamestnanci	4	12

3. Neobmedzené ručenie

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

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2016 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20.04.2018. Výsledok hospodárenia za rok 2016 bol preúčtovaný na účet 429100 – Neuhradená strata minulých rokov.

6. 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.

II. 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 spĺňa kritéria definované pre spoločnosť v kríze a vykázala k 31. decembru 2017 záporné vlastné imanie vo výške 44 064 652 EUR, najmä vzhľadom na minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu 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. Reštrukturalizácia financovania spoločnosti bola ukončená prefinancovaním úveru od 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, 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.; V prípade potreby pri strategických investíciách očakáva spoločnosť pretrvávajúcu podporu od svojej materskej spoločnosti.
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. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu.
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 dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
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, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný 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.
- 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:
 - Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne- reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený- reálnou hodnotou.
- e) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške svojej reálnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v *Ostatných dlhodobých záväzkoch* a krátkodobá časť v *Ostatných záväzkoch*. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. 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. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
- g) Zásoby obstarané iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob, zámenou alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.
- h) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- i) Finančný majetok:
 - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- l) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

- m) 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.

- n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- o) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- p) 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 %.
- q) 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 – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, 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 a to na základe rozhodnutia vedenia a manažérov jednotlivých pracovných úsekov spoločnosti.
- Plán odpisov

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceneniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	1 m až 10 rokov	10 až 100 %
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	1 m až 12 rokov	10 až 100 %

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

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 a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. 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 kurz 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.

13. Oprava významných chýb minulých období

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

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

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

31. december 2017

	Aktivo vané náklad y na vývoj	Softvér	Oceniťeľn é práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávan ý dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2017	-	423 502	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 692 518
Prírastky	-	25 389	-	-	-	25 389	-	50 778
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	25 389	-	25 389
K 31. decembru 2017	-	448 891	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 717 907
Oprávky								
K 1. januáru 2017	-	306 011	7 156	22 230 891	15 278	-	-	22 559 336
Prírastky	-	21 431	895	-	2 944	-	-	25 270
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	327 442	8 050	22 230 891	18 222	-	-	22 584 605
Opravná položka								
K 1. januáru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2017	-	117 491	969	-	14 722	-	-	133 182
K 31. decembru 2017	-	121 449	75	-	11 778	-	-	133 302

31. december 2016

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2016	-	401 516	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 670 533
Prírastky	-	21 985	-	-	-	-	-	21 985
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	423 502	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 692 518
Oprávky								
K 1. januára 2016	-	287 209	6 261	22 230 891	12 333	-	-	22 536 694
Prírastky	-	18 802	895	-	2 945	-	-	22 642
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	306 011	7 156	22 230 891	15 278	-	-	22 559 336
Opravná položka								
K 1. januára 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2016	-	114 307	1 864	-	17 667	-	-	133 839
K 31. decembru 2016	-	117 491	969	-	14 722	-	-	133 182

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

31. december 2017

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestov ateľsk é celky trvalýc h porast ov	Základné stádo a rôzne zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2017	23 145 441	110 610 069	6 037 527	-	-	83 798	4 439 428	-	144 316 264
Prírastky	-	222 025	93 673	-	-	-	421 613	136 354	873 665
Úbytky	-	-	29 245	-	-	7 000	5 510	133 354	175 109
Presuny	-	-	-	-	-	-	315 699	-	315 699
K 31. decembru 2017	23 145 441	110 832 094	6 101 956	-	-	76 798	4 539 832	3 000	144 699 121
Oprávky									
K 1. januára 2017	-	59 639 118	4 953 335	-	-	48 218	-	-	64 640 671
Prírastky	-	3 356 358	235 523	-	-	-	-	-	3 591 881
Úbytky	-	-	29 245	-	-	-	-	-	29 245
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	62 995 476	5 159 613	-	-	48 218	-	-	68 203 307
Opravná položka									
K 1. januára 2017	-	8 053 748	2 621	-	-	-	-	-	8 056 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	267	-	-	-	-	-	267
Presuny	4 053 483	(4 053 483)	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	4 053 483	4 000 265	2 354	-	-	-	-	-	8 056 102
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2017	23 145 441	42 917 204	1 081 571	-	-	35 580	4 439 429	-	71 619 224
K 31. decembru 2017	19 091 958	43 836 354	939 988	-	-	28 580	4 539 832	3 000	68 439 712

V roku 2017 spoločnosť opravila nesprávne vykazovanie vytvorenej opravnej položky k dlhodobému majetku medzi kategóriami stavby a pozemky.

31. december 2016

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľ- ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstaráva- ný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2016	23 145 441	109 890	7 330 166	-	-	104 462	4 882 000	39 687	145 352 098
Prírastky	-	567 762	401 105	-	-	-	-	-	968 867
Úbytky	-	254 643	1 729 304	-	-	20 664	91	39 687	2 044 389
Presuny	-	406 921	35 560	-	-	-	(442 481)	-	-
K 31. decembru 2016	23 145 441	110 610 069	6 037 527	-	-	83 798	4 439 428	-	144 316 264
Oprávky									
K 1. januára 2016	-	38 161 808	6 338 080	-	-	68 881	-	-	44 568 769
Prírastky	-	36 757 878	345 002	-	-	-	-	-	37 102 880
Úbytky	-	15 280 568	1 729 747	-	-	20 664	-	-	17 030 979
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	59 639 118	4 953 335	-	-	48 218	-	-	64 640 671
Opravná položka									
K 1. januára 2016	-	25 220 431	2 886	-	-	-	-	-	25 223 317
Prírastky	-	15 974 608	-	-	-	-	-	-	15 974 608
Úbytky	-	33 141 291	266	-	-	-	-	-	33 141 557
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	8 053 748	2 621	-	-	-	-	-	8 056 369
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2016	23 145 441	46 507 791	989 199	-	-	35 581	4 882 000	39 688	75 599 700
K 31. decembru 2016	23 145 441	42 917 204	1 081 571	-	-	35 580	4 439 429	-	71 619 225

Spoločnosť v roku 2016 posúdila znehodnotenie dlhodobé majetku a dala si vypracovať nezávislý znalecký posudok k dátumu 31. decembra 2016 na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, budova). Na základe porovnania tejto hodnoty a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosť zaúčtovala ku koncu roka 2016 opravné položky k dlhodobému majetku. V období do 31. decembra 2017 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad.

Podklad sú poistné zmluvy majetku

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

<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	31.12.2017 Zostatková hodnota
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	133 302
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	31.12.2017 Zostatková hodnota
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	68 439 712
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Dňa 29. júla 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. Zásoby

2.1. Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek

<i>Položka</i>	1. 1. 2017	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	31.12.2017
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Zvieratá	-	-	-	-	-
Tovar	48 597	-	-	-	48 597
Nehnutelnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky	-	-	-	-	-
Spolu	48 597	-	-	-	48 597

Opravná položka na tovar – Perný Generátor WM GL 20/2 v počte 3 ks po 16 199 EUR bola vytvorená vo výške 50 % v roku 2012 a vo výške 50 % v roku 2013 z dôvodu, že daný tovar nebolo možné predať pretože na trhu nebol o daný tovar záujem.

2.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie so zásobami

<i>Položka</i>	31.12.2017 Zostatková hodnota
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	181 408
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

3. Pohľadávky

3.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2017

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	124 204	242 006	366 210
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	37 556	37 556
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	3 443	-	3 443
Spolu krátkodobé pohľadávky	127 647	279 562	407 209

31. december 2016

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	111 587	431 227	542 814
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	811	-	811
Spolu krátkodobé pohľadávky	112 398	431 227	543 625

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

Spoločnosť vykazuje obchodné pohľadávky po lehote splatnosti v brutto hodnote vo výške 242 006 EUR, z ktorých 85,97 % je po lehote splatnosti do 30 dní ku ktorým sa netvorí opravná položka. Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 1 rok v objeme 2,56 % z pohľadávok, ku ktorým boli vytvorené 100 % opravné položky v celkovej sume 7 153 EUR plus bola tvorená opravná položka na pohľadávku voči spoločnosti Gourmand SK s.r.o. za pracovný úsek Hotel z dôvodu nespôlupráce odberateľa v 100 % výške pohľadávky 750 EUR. Celkovo má spoločnosť vytvorené opravné položky na pohľadávky v sume 7 903 EUR.

Pohľadávka po lehote splatnosti vo výške 37 556, je tvorená preplatkom na účet Sociálne poisťovne a.s., za obdobie 9/2017 za pracovný úsek hotel, kedy došlo k duplicitnej platbe.

3.2. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

Položka	1. 1. 2017	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2017
Pohľadávky z obchodného styku	200 130	1 142	-	193 369	7 903
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	188	-	-	188	-
Spolu	200 318	1 142	-	193 557	7 903

Spoločnosť tvorila opravné položky na pohľadávky voči spoločnosti GioPal financial group a.s., kde ide o bývalého nájomníka, ktorý do doby zostavenia závierky nehradil svoje záväzky voči spoločnosti vo výške 6 869 EUR za nájomné nebytových priestorov a parkovacieho miesta za obdobie 04Q/2016 a 1Q/2017.

Spoločnosť znížila opravné položky vo výške 193 557 EUR, kde hlavná časť bola vo výške 100 956 EUR na pohľadávky voči spoločnosti G. Lehnert, k.s., s ktorou 27. januára 2017 podpísala dohodu o urovnaní dlhu. Zvyšná časť opravných položiek bola zúčtovaná z dôvodu, že spoločnosť sa rozhodla odpísať pohľadávky voči niektorým nájomcom, s ktorými boli ukončené v minulosti nájomné vzťahy a i napriek právnomu vymáhaniu, boli exekúcie zastavené napr. pre nedostatok majetku, najmä Gallo Rosso, s.r.o. vo výške 48 352 EUR, Boudoir s.r.o. vo výške 29 280 EUR, Ružové okuliare s.r.o. vo výške 14 673 EUR.

3.3. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Opis predmetu záložného práva	2017	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	-	-
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	415 112	407 209
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

4. Finančné účty

4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	31.12.2017	31.12.2016
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	33 573	29 600
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 426 728	2 360 868
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	10 705	4 660
Spolu	3 471 006	2 395 128

4.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Položka	31.12.2017
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	3 471 006
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	-

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2017	31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	1 616	3 034
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období prevádzkové	1 616	3 034
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	38 833	42 476
Ostatné náklady budúcich období prevádzkové	38 833	42 476
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	131 920	-
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustmentu“	131 920	-
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	132 035	80 623
Príjmy budúcich období - príjmy za hotel	70 758	78 388
Príjmy budúcich období - nájomné	2 930	2 235
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustmentu“	58 347	-
Spolu	304 404	126 133

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Zapísané základné imanie spoločnosti Carlton Property, s.r.o. je vo výške 5 000 EUR, kde jediným spoločníkom je spoločnosť ADS Property, s.r.o. Dňa 16. augusta 2017 bolo rozhodnutím jediného spoločníka ADS PROPERTY, s.r.o. navýšené základné imanie spoločnosti vo výške 610 000 EUR na celkové základné imania 615 000 EUR. Dané zvýšenie základného imania nebolo do dátumu zostavenia účtovnej závierky zapísané v spisovej zložke spoločnosti vedenej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1. Z uvedeného navýšenia základného imania bola splatená suma 210 000 EUR dňa 17. augusta 2017 na bežný účet vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. a zostávajúca časť má byť uhradená najneskôr do 1 roka od zápisu navýšenia základného imania do obchodného registra.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2016

Položka	2016
Účtovná strata	(2 813 764)
Vysporiadanie účtovnej straty	2017
Zo zákonného rezervného fondu	-
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(2 813 764)
Iné	-
Spolu	(2 813 764)

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2016 bola schválená dňa 20.04.2018.

2. Rezervy

2.1. Záonné a ostatné rezervy

31. december 2017

Položka	1. 1. 2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2017
Krátkodobé rezervy	241 103	261 645	219 041	14 490	269 217
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	31 500	32 171	31 500	-	32 171
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	209 603	229 474	187 541	14 490	237 046
Rezerva na odmeny zamestnancom	85 256	122 391	85 255	-	122 391
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia	5 204	23 566	5 204	-	23 566
Nevyfakturované dodávky - audit	7 800	21 500	7 800	-	21 500
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	4 000	8 500	4 000	-	8 500
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	18 201	4 305	18 043	158	4 305
Ostatné nevyfakturované dodávky-prevádzkové	89 142	49 212	67 239	14 332	56 784

31. december 2016

Položka	1. 1. 2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31. 12. 2016
Krátkodobé rezervy	230 806	239 103	205 016	23 790	241 103
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	29 808	31 500	29 808	-	31 500
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	230 806	239 103	205 016	23 790	241 103
Rezerva na odmeny zamestnancom	136 816	85 256	132 540	4 275	85 256
Rezerva na pokuty, poplatky	145	-	145	-	-
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	(11 574)	5 204	(11 574)	-	5 204
Nevyfakturované dodávky - audit	7 800	7 800	7 800	-	7 800
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	4 000	4 000	4 000	-	4 000
Ostatné nevymfakturované dodávky - energie	2 875	18 201	219	2 657	18 200
Ostatné nevymfakturované dodávky	60 933	87 142	42 076	16 858	89 143

3. Závazky

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31.12.2017	31.12.2016
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	112 073 642	114 564 924
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	273 716	490 039
Spolu dlhodobé záväzky	112 347 358	115 054 963
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	2 089 683	823 457
Záväzky po lehote splatnosti	65 621	158 224
Spolu krátkodobé záväzky	2 155 304	981 681

3.2. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

Položka	31.12.2017	31.12.2016
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	11 629 915	9 431 001
odpočítateľné	11 629 915	9 431 001
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	(139 877)	60 439
odpočítateľné	271 703	428 226
zdaniteľné	411 580	-367 787
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	1 418 319
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	5 618	8 010
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2 552 680	2 376 294
Uplatnená daňová pohľadávka:	80 397	395 784
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	(315 386)	(318 269)
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	86 432	77 117
Zmena odloženého daňového záväzku:	9 315	3 040
zaúčtovaná ako náklad	9 315	3 040
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

3.3. Záväzky zo sociálneho fondu

	31.12.2017	31.12.2016
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 650	1 571
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8 282	8 256
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	-	-
Ostatná tvorba sociálneho fondu	-	-
Tvorba sociálneho fondu celkom	8 282	8 256
Čerpanie sociálneho fondu	3 884	7 176
Konečný zostatok sociálneho fondu	7 048	2 650

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Položka	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	K 31. decembu 2017 (v príslušnej mene)	K 31. 12. 2017 (v eurách)	K 31. decembu 2016 (v príslušnej mene)
Dlhodobé pôžičky:						
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba -100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	54 686	54 686	54 659
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba -100%vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR		30.09.2026	2 788 968	2 788 968	2 788 968
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	53 546 909	53 546 909	53 586 039
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR		30.09.2026	55 509 627	55 509 627	55 509 627
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba -100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	54 686	54 686	54 659
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spriaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	39 130	39 130	39 130

Podľa úverových zmlúv sa úročia Senior Tranže, Junior Tranže nie sú úročené. K priebehu kalendárneho roku 2017 boli celkovo kalkulované úroky vo výške 1 012 326 EUR z čoho bola uhradená suma 985 027 EUR ktorá pripadala na časti úrokov za rok 2017. K 31. decembu 2017 výška úverov zahŕňa okrem zostatku istín aj zostatok neuhradených úrokov za rok 2016 a 2017 spolu sumu 29 684 EUR, ktoré boli splatené 19. januára 2018. Úročenie seniornej tranže a neúročenie juniornej tranže úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

Spoločnosť v roku 2018 splatila časť dlhodobej pôžičky vo výške 1 355 380 EUR, preto je táto časť v súvahe prezentovaná ako krátkodobý záväzok

Podľa úverových zmlúv finálna splatnosť pôžičiek je v roku 2026, ale časť pôžičiek môže byť splatná na požiadanie veriteľa. K 31. decembu 2017 bola vykázaná ako krátkodobá časť suma splatená v roku 2018 do dátumu zostavenia účtovnej závierky. Veriteľ (ADS PROPERTY s.r.o.) zároveň prehlásil, že do konca roka 2018 nebude požadovať ďalšie predčasné splatenie pôžičky.

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2017	31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	991 045	1 088 899
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	412 791	458 236
Prijaté nájomné za dlhodobý prenájom priestorov	333 334	383 334
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	244 797	247 329
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	123	-
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 042 749	967 409
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45 445	45 445
Prijaté nájomné za dlhodobý prenájom priestorov	994 627	919 432
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	2 532	2 532
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	145	-
Spolu	2 033 794	2 056 308

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. a PD 38, s.r.o počas doby 99 rokov od uzatvorenia zmlúv do 31.08.2115.

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobkov, tovarov, služieb/Oblasť odbytu	Slovensko		Zahraničie (EU)		Zahraničie (tretie krajiny)		Celkom	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hotelové služby	6 255 686	5 911 889	-	230	-	-	6 255 686	5 912 119
Prenájom kancelárskych priestorov a obchodných priestorov	3 601 832	3 197 577	43 111	9 589	10 450	-	3 655 393	3 207 166
Parkovisko a ostatné tržby	1 629 647	1 535 450	7 119	-	-	-	1 636 766	1 535 450
Čistý obrat celkom	11 487 165	10 644 916	50 230	9 819	10 450	-	11 547 845	10 654 735

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2017	2016
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	75 250	72 107
<i>Aktivácia nákladov – hotelová kantína</i>	75 250	72 107
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	157 666	206 636
<i>Zmluvné pokuty</i>	13 712	18 233
<i>Tržby z predaja DHM a DNM</i>	2 800	45 989
<i>Rozpustenie výnosov kompenzácia od US Ambasády za vjazd do garáže</i>	45 444	45 720
<i>Náhrady za predčasné ukončenie nájomného vzťahu</i>	63 201	23 803
<i>Kompenzácia finančnej ujmy – Olympic casíno</i>	10 000	55 000
<i>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</i>	22 509	17 891
Finančné výnosy, z toho:	2 091	1 980
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	244	240
<i>kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	54
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	1 847	1 740
<i>Výnosové úroky</i>	5	149
<i>Ostatné výnosy z finančnej činnosti</i>	1 842	1 591
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 774 085	4 036 052
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	24 443	13 122
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	24 443	13 122
Iné uistovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	3 749 642	4 022 932
Opravy a udržiavanie	628 715	683 826
Cestovné náklady	5 422	15 142
Náklady na reprezentáciu	89 394	91 984
Manažérske poplatky a provízie	384 973	641 801
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami- upratovanie, deratizácia, dezinfekcia, pranie, čistenie	607 181	589 935
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťou-bezpečnostné služby, recepcia	235 879	135 407
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	74 370	75 813
Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku	81 806	81 329
Spracovanie účtovníctva a miezd	100 254	98 160
Právne poradenstvo	64 810	328 043
Daňové poradenstvo	29 314	26 256
IT poradenstvo a konzultácie	110 573	68 848
Iné poradenské služby	387 674	310 412
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	100 029	105 792
Reklamné a marketingové náklady	323 101	288 457
Ostatné služby - TA a CC poplatky	432 628	391 156
Ostatné služby	93 519	90 571
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	6 108 031	7 507 588
Celková suma osobných nákladov:	2 280 290	2 163 690
Mzdy a Ostatné náklady na závislú činnosť	1 567 946	1 516 322
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie	551 848	509 250
Náklady na sociálne zabezpečenie	160 496	138 118
Dane a poplatky	72 743	68 645
Pokuty a penále	751	744
Odpis pohľadávok	750	75 971
Tvora a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 142	89 279
Poistenie	82 139	90 902
DPH koeficient	17 095	24 368
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 615 855	22 062 420
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	(266)	(17 166 949)
Zostatková cena predaného DNM a DHM	1 058	36 732
Manká a škody	13 019	5 008
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	23 455	56 778
Finančné náklady, z toho:	1 022 941	458 122
Kurzové straty, z toho:	2 559	3 890
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	1 020 382	454 232
Úroky	1 012 326	433 663
Ostatné finančné náklady - životné poistenie zamestnancov	1 883	2 076
Ostatné finančné náklady - bankové poplatky	5 886	18 493
Ostatné finančné náklady - manká a škody	287	-
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2017 je 21 %. 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.

Položka	2017	2016
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	-	-
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	-	-
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	-	-
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	2 442 282	1 980 510
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	(542 723)	x	x	(2 489 561)	x	x
teoretická daň		113 972	21 %	x	(547 703)	22 %
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	255 245	(53 602)	(9,88 %)	21 873 203	4 812 105	193,29 %
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	-	-	-	(17 959 516)	(3 951 094)	158,71 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	(2 037 319)	(427 837)	(58 4 %)	(1 316 925)	(289 724)	(11,64 %)
Zmena sadzby dane	-	-	-	-	-	-
Daňová licencia	-	-	-	-	-	-
Iné	-	-	-	(107 200)	(23 584)	(0,95 %)
Spolu	(2 514 797)	(327 567)	(44 7 %)	-	-	-
Splatná daň z príjmov		2 881	0,53 %		2 895	0,00 %
Odložená daň z príjmov		324 701	(55,83 %)		321 308	(12,91 %)
Celková daň z príjmov		-327 567	(44 7 %)		-324 203	-

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

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 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

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.

1. Súdne spory

Spoločnosť vedie súdny spor o právoplatnosť prevodu nehnuteľnosti a iné súdne spory, ktoré neboli k dátumu vydania účtovnej závierky ukončené. Aby spoločnosti v budúcnosti nevznikli škody, nebude zverejňovať informácie o prebiehajúcich sporoch.

2. Ostatné finančné povinnosti

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. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

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

IX. 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.

31. december 2017

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie-úver+úroky	-	113 200 781	1 012 326	-
ADS PROPERTY, s.r.o. – Rudolf Hrubý		200 000	-	-	-
ADS PROPERTY, s.r.o. – Maroš Grund		200 000	-	-	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		400 000	113 200 781	1 012 326	-

31. december 2016

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie-úver+úroky	-	114 564 924	433 661	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
GNOME INVESTMENT & ADVISORY SERVICE	Nákup/služieb	-	-	200 000	-
Equity Trust, s.r.o.	Nákup/služieb	-	12 000	50 000	-
Beech Consulting, s.r.o.	Nákup/služieb	-	-	58 669	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.		-	-	-	2 298
Spolu		-	114 576 924	742 330	2 298

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

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

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2017

Položka	Stav K 1. januáru 2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav K 31. decembru 2017
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	610 000	-	-	610 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	(400 000)	-	-	(400 000)
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(40 405 597)	-	-	(2 813 764)	(43 219 361)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(2 813 764)	(870 305)	-	2 813 764	(870 305)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(43 214 361)	(660 305)	-	-	(43 874 666)

31. december 2016

Položka	Stav K 1. januáru 2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav K 31. decembru 2016
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhrazená strata minulých rokov	(38 739 008)	-	-	(1 666 589)	(40 405 597)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(1 666 588)	(2 813 764)	-	1 666 588	(2 813 764)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(40 400 597)	(2 813 764)	-	-	(43 214 361)

XII. PREHĽAD 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	Účet	31.12.2017	31.12.2016
Peniaze	211	33 553	28 812
Ceniny	213	20	788
Účty v bankách	221	3 437 433	2 365 528
Kontokorentný účet	221	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		-	-
Finančné účty spolu		3 471 006	2 395 128
Rozdiel		-	-

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

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/5	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(542 723)	(2 479 733)
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	4 262 387	5 900 026
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3 605 489	21 912 798
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	10 366	149 622
	Odpis opravných položiek k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	28 115	10 296
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(192 683)	(17 132 678)
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(200 516)	454 751
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	1 012 326	433 663
	Úroky účtované do výnosov (-)	(5)	(149)
	Kurzový zisk/strata vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-/+)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	(1 742)	(9 256)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	1 037	80 978
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(39 702)	745 241
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	127 763	113 112
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(169 839)	651 672
	Zmena stavu zásob (-/+)	2 374	(19 543)
	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/5+A.1.+A.2.)	3 679 962	4 165 514
	Príjaté úroky (+)	5	149
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(985 027)	(433 663)
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(2 880)	(2 895)
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	2 692 060	3 729 105
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	(21 552)	(18 144)
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(415 988)	(932 927)
	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	2 800	45 989
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Príjaté úroky (+)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(434 740)	(905 082)

Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	210 000	-
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	210 000	-
	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vzťahujúce sa k dlhodobým záväzkom a krátkodobým záväzkom z finančnej činnosti	(1 391 442)	(2 616 383)
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
	Príjmy z úverov (+)	-	-
	Výdavky na splácanie úverov (-)	-	(937 688)
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	405 379
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	(1 391 442)	(2 121 718)
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (+)	-	37 444
	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čistá peňažná toky z finančnej činnosti	(1 181 442)	(2 616 383)
D.	(súčet A+B+C)	1 073 878	207 440
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	2 395 128	2 187 689
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	3 471 006	2 395 128
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	3 471 006	2 395 128

check

(1)

KONTAKT

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