

FORUM BC I s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 30.11.2017

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : FORUM BC I s. r. o.
Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO : 36 796 743
Dátum vzniku : 27.06.2007
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 11.06.2007
Dátum zápisu v OR: 27.06.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46658/B
Základné imanie : 5 000 EUR

Spoločníci : REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet
ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční
společnosti České spořitelny, a. s.
Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4
Česká republika

Dňa 15. decembra 2015 jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti FORUM BC I s. r. o. spoločnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., so sídlom Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Orgány spoločnosti k 30.11.2017:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Filip Kubricht
Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Ing. Jaromír Kohout, MBA

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

Prehľad spoločníkov k 30.11.2017:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2017

Trh kancelárskych komerčných nehnuteľností v Bratislave dosiahol v roku 2017 úroveň 1,72 milióna m² kancelárskych plôch štandardu na úrovni štandardu A a B. Celkovo objem týchto priestorov vzrástol o takmer 90 000 m² v rámci 8 kancelárskych projektov, čo predstavuje nárast o viac ako 5%. Z celkovej výmery tvorili kancelárske priestory v štandarde A 59%, kancelárske priestory v štandarde B 41%. Dopyt po kancelárskych priestoroch v roku 2017 predstavoval objem 185 000 m² a poklesol oproti predchádzajúcemu roku o 25%. Miera neobsadenosti medziročne klesla na 6,18% z pôvodných 6,61% v roku 2016. Miera neobsadenosti pod 10% vytvára priaznivé prostredie pre vlastníkov kancelárskych priestorov a stimuluje výstavbu nových developerských projektov. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách mierne vzrástli a pohybujú sa v rozmedzí €13,5-15/m². Ekonomický rast stimuluje podnikateľské prostredie a na Slovensko prichádza čoraz viac investorov, ktorí aktívne vyhľadávajú možnosti investovania.

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 30.11.2017 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 30.11.2016.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.12.2016 - 30. 11. 2017 (12 mesiacov)	1.12.2015 - 30. 11. 2016 (12 mesiacov)
Čistý obrat	4 204 167	3 933 009
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 203 994	3 932 848
Tržby za predaj služieb	4 203 541	3 926 505
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	453	6 343
Náklady na hospodársku činnosť	2 437 333	2 192 547
Spotreba materiálu	276 501	235 476
Služby	691 052	489 141
Dane a poplatky	15 223	18 798

Odpisy dlhodobého majetku	1 434 962	1 432 480
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 595	16 652
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 766 661	1 740 301
Pridaná hodnota	3 235 988	3 201 888
Výnosy z finančnej činnosti	173	161
<i>Výnosové úroky</i>	<i>173</i>	<i>161</i>
Ostatné výnosové úroky	173	161
Náklady na finančnú činnosť	1 597 318	1 621 525
<i>Nákladové úroky</i>	<i>1 593 928</i>	<i>1 620 526</i>
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	996 560	1 007 087
Ostatné nákladové úroky	597 368	613 439
Kurzové straty	495	179
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 895	820
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 597 145	-1 621 364
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	169 516	118 937
<i>Daň z príjmov</i>	<i>-1 398 955</i>	<i>2 911</i>
Daň z príjmov splatná	2 913	2 911
Daň z príjmov odložená	-1 401 868	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 568 471	116 026

Bilančná suma spoločnosti k 30. novembru 2017 dosiahla 42,6 milióna EUR, čo predstavuje mierny medziročný nárast o približne 718 tisíc EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,4 milióna EUR a dosiahla sumu 38,3 miliónov EUR. Naopak, obežný majetok spoločnosti sa zvýšil o 2,1 milióna EUR a dosiahol hodnotu 4,3 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	30. 11. 2017	30. 11. 2016
SPOLU MAJETOK	42 592 191	41 874 641
Neobežný majetok	38 277 122	39 630 761
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>38 277 122</i>	<i>39 630 761</i>
Pozemky	1 500 000	1 500 000
Stavby	36 777 122	38 130 181
Samostatné hnuiteľné veci	0	580
Obežný majetok	4 281 465	2 214 763
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	<i>1 401 868</i>	<i>0</i>
Odložená daňová pohľadávka	1 401 868	0
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	<i>263 049</i>	<i>324 816</i>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	<i>263 049</i>	<i>324 816</i>
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	263 049	324 816
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0
Iné pohľadávky	0	0
Finančné účty	2 616 548	1 889 947
Peniaze	0	0
Účty v bankách	2 616 548	1 889 947
Časové rozlíšenie	33 604	29 117
Náklady budúcich období krátkodobé	3 112	1 279
Príjmy budúcich období krátkodobé	30 492	27 838

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	4 2 592 191	41 874 641
Vlastné imanie	-798 303	-2 366 774
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 300 000	8 300 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-200 000	-200 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-200 000	-200 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-10 471 774	-10 587 800
Nerozdelený zisk minulých rokov	116 026	0
Neuhradená strata minulých rokov	-10 587 800	-10 587 800
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 568 471	116 026
Závazky	42 961 346	43 808 114
Dlhodobé záväzky	12 304 499	12 288 745
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	12 286 339	12 286 339
Ostatné dlhodobé záväzky	18 160	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	2 406
Dlhodobé bankové úvery	29 750 000	30 562 500
Krátkodobé záväzky	87 897	137 919
<i>Záväzky z obchodného styku</i>	<i>72 155</i>	<i>124 927</i>
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	72 155	124 927
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0
Daňové záväzky a dotácie	13 336	12 992
Iné záväzky	2 406	0
Krátkodobé rezervy	6 450	6 450
Zákonné rezervy	0	0
Ostatné rezervy	6 450	6 450
Bežné bankové úvery	812 500	812 500
Časové rozlíšenie	429 148	433 301
Výdavky budúcich období krátkodobé	78 311	77 827
Výnosy budúcich období krátkodobé	350 837	355 474

Spoločnosť k 30. novembru 2017 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 0.8 milióna EUR (k 30. novembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 2.4 milióna EUR), pričom obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 2 milióny EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk

pred zdanením vo výške 170 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiace 30. novembra 2016 zisk 119 tisíc EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2017 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	263 049	72 155
Krátkodobé	263 049	72 155
v lehote splatnosti	1 041	72 155
po lehote splatnosti	262 008	0
Dlhodobé	0	0

Na všetky pohľadávky z obchodného styku k 30.11.2017 je zriadené záložné právo.

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 30.11.2017 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	13 336
Krátkodobé	0	13 336
v lehote splatnosti	0	13 336
po lehote splatnosti		
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 30.11.2017 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	30 562 500	0
Bankové úvery dlhodobé	29 750 000	0
Bežné bankové úvery	812 500	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 30.11.2017 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	12 286 339	0
Dlhodobé pôžičky	12 286 339	0
Krátkodobé pôžičky - úroky	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.12.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2017	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	0	0	0	0	0	
Ostatné rezervy	6 450	6 450	6 450	0	6 450	2018

8. Očakávaný vývoj v roku 2018

Prognózy rastu vývoja HDP na Slovensku predpokladajú prekonanie priemeru Eurozóny v dvoch nasledujúcich rokoch, a to 4,2% v roku 2018. Tento rast by mal byť podporený predovšetkým novými investíciami z predchádzajúceho roka (veľký vplyv Jaguar Land Rover) a zároveň lepšou súkromnou spotrebou vplyvom slabšej inflácie, teda vyššej reálnej mzdy. Mierny nárast cien predpokladáme aj v roku 2018 na úrovni 1,6% predovšetkým ako dôsledok nárastu cien energií a služieb. Ekonomický rast so sebou prináša aj pozitívnu predpoveď vývoja trhu, kde v roku 2018 očakávame pokračovanie intenzívnej výstavby a nízku úroveň miery neobsadenosti pod 10%. Taktiež predpokladáme pokračovanie trendu vysokého počtu nových nájmov a presunov v roku 2018. Naša budova je v súčasnosti plne prenajatá. K 31.1.2017 bola ukončená nájomná zmluva s nájomníkom GAST TOM, avšak od 1.2.2017 sú už priestory plne obsadené novým nájomníkom Sodexo. Žiadna z ostatných nájomných zmlúv nekončí v najbližších dvoch rokoch. Viac ako 90% prenajatých priestorov končia až v roku 2024. Vzhľadom na tieto skutočnosti nepredpokladáme žiadne významné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

III. Hospodársky výsledok k 30.11.2017 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2018:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 30.11.2017 vo výške **1 568 471 EUR** nasledovne: Zisk sa použije na úhradu neuhradenej straty minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.



Ing. Filip Kubricht
konateľ



Ing. Jaromír Kohout, MBA
konateľ

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
konateľ

Prílohy :
1. Účtovná závierka k 30.11.2017
2. Poznámky účtovnej závierky k 30.11.2017

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 0 . 1 1 . 2 0 1 7

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5 IČO 3 6 7 9 6 7 4 3 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna <input type="checkbox"/> mimoriadna <input type="checkbox"/> priebežná	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá <input type="checkbox"/> veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 2 0 1 6 do 1 1 2 0 1 7 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 2 0 1 5 do 1 1 2 0 1 6
---	---	--	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F O R U M B C I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo
L a u r i n s k á 1 8

PSČ Obec
8 1 1 0 1 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d i e l s r o ,
v l o ž k a č . 4 6 6 5 8 / B

Telefónne číslo Faxové číslo

0 2 / 5 4 6 4 1 1 8 7

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 8 . 0 2 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



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



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



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 6 3 0 4 9	2 6 3 0 4 9	3 2 4 8 1 6
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			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v 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, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

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



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



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



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



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



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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

FORUM BC I s. r. o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 11. júna 2007 a do obchodného registra bola zapísaná 27. júna 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 46658/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. novembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 19. mája 2017.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. novembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2016 do 30. novembra 2017.

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku žiadnej spoločnosti.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období od 1. decembra 2016 do 30. novembra 2017 bol 0 (v predchádzajúcom účtovnom období bol 0).

7. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. novembru 2016 spolu so správou audítora o overení účtovnej zvierky k 30. novembru 2016 bola uložená do registra účtovných zvierok 28. februára 2017. Výročná správa k 30. novembru 2016 spolu so správou audítora o overení súladu účtovnej zvierky a výročnej správy bola uložená do registra účtovných zvierok 18. apríla 2017.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 19. mája 2017 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej zvierky za účtovné obdobie od 1. decembra 2016 do 30. novembra 2017.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Ing. Filip Kubrich (od 15. decembra 2015)
 Ing. Jaromír Kohout, MBA (od 13. júna 2016)
 Ing. Tomáš Jandík, CFA, MRICS (od 13. júna 2016)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v hospodárskom roku od 1. decembra 2016 do 30. novembra 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v predchádzajúcom hospodárskom roku: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Jediným spoločníkom Spoločnosti je spoločnosť REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., Praha. Štruktúra spoločníkov k 30. novembru 2017 je takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Spoločnosť k 30. novembru 2017 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 0.8 milióna EUR (k 30. novembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 2.4 milióna EUR), pričom obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 2 milióny EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk pred zdanením vo výške 170 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiace 30. novembra 2016 zisk pred zdanením 119 tisíc EUR).

Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej zvierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov. Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti, vedenie zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná vykonávať svoju činnosť. Preto bola riadna účtovná zvierka Spoločnosti zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Rezerva na overenie účtovnej zvierky a zostavenie daňového priznania k 30. novembru 2017 je vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, Spoločnosť v bežnom aj predchádzajúcom účtovnom období mala povinnosť auditu.

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

3. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	lineárna	3,33
Samostatný hnutelný majetok	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok		jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Pohľadávky

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

5. Finančné účty

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

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.10. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

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

8. Závazky

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

9. Rezervy

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

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

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

10. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Spoločnosť rozhodla v bežnom účtovnom období o prehodnotení účtovania odloženej daňovej pohľadávky vo výške 1,4 mil. EUR nakoľko pominula neistota ohľadom jej využiteľnosti. Spoločnosť vytvorila kladné daňové základy a podobne ich očakáva aj v nasledujúcich obdobiach.

V novembri 2016 Národná rada schválila vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a ktorým sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 %. Nová sadzba dane sa prvýkrát použije na zdaňovacie obdobie, ktoré začína 1. januára 2017.

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

12. Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

13. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

14. Cudzia mena

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa už neprepočítavajú.

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

15. Výnosy

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

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

16. Porovnateľné údaje

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

17. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V bežnom účtovnom období od 1. decembra 2016 do 30. novembra 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Deriváty

Spoločnosť mala s bankou uzatvorenú opciu (interest rate cap) na úver s nominálnou hodnotou 28 000 tis. EUR s trvaním do 30. septembra 2017. Obchod bol uzatvorený na neverejnom trhu dňa 30. októbra 2013 a reálna hodnota opcie k 30. septembru 2017 bola 0 EUR.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.11.2017 EUR	30.11.2016 EUR
Záväzky po splatnosti	0	42 630
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	87 897	95 289
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	12 304 499	12 288 745
Záväzky spolu	12 392 396	12 426 664

Záväzky nie sú kryté záložným právom.

Spoločnosť má bankový úver vo výške 30.6 milióna EUR. Úver je splácaný kvartálne vo výške 203 tisíc EUR. Úver je splatný 31. decembra 2018. Na krytie úveru je zriadené záložné právo na nehnuteľnosti, bankové účty a poisťné plnenie.

Spoločnosť má taktiež úver od materskej spoločnosti vo výške 12.3 milióna EUR, ktorý je splatný 15. decembra 2045.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

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

Po 30. novembri 2017 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.