

Vector Parks Bratislava (Rača) a. s., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
K 30.09.2018**

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.
Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO : 35 755 563
Dátum vzniku : 03.11.1998
Spôsob vzniku : notárskou zmluvou zo dňa 27.10.1998, v zmysle ust. § 57, 154-220 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
Dátum zápisu v OR : 03.11.1998 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1917/B

Základné imanie : 730 266 EUR

Počet, druh a menovitá

hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 729 934,276041 EUR / sedemstodvadsaťdeväťtisíc deväťstotridsaťštyri euro 276041 eurocentov / za 1 ks akcie
1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 331,939189 EUR / tristotridsaťjeden euro 939189 eurocentov / za 1 ks akcie

Orgány spoločnosti k 30.09.2018: predstavenstvo, dozorná rada

Predstavenstvo:

Radek Horák – predseda predstavenstva

Paul Betts – člen predstavenstva

Dozorná rada:

Jiří Zrůst

Frédéric Michels (do 9.3.2018)

Thomas Fahl

Daniela Bergmans (od 9.3.2018)

Predmet činnosti:

- nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Prehľad akcionárov k 30.09.2018:

Spoločnosť Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Harry Holdings S.à r.l., so sídlom Boulevard Royal 20, Luxemburg 2449, Luxemburské veľkovoľvodstvo, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Predchádzajúci vlastníci, ktorí odpredali logistické centrum ku dňu 16.6.2016 boli súčasťou skupiny HB REAVIS.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2018

Rok 2018 bol pre slovenský trh priemyselných nehnuteľností charakteristický silnou aktivitou v oblasti prenájmov.

Dostatočná aktivita na trhu s prenájmi, vysoká výstavba a výrazná miera vopred dohodnutých prenájmov priemyselných a logistických nehnuteľností zapríčinila nízku mieru neobsadenosti, ktorá počas roka oscilovala medzi 6%-8%.

Poskytovatelia logistických služieb a výrobcovia automobilov ostali hlavnými ťahúňmi dopytu po priemyselných priestoroch na Slovensku. Nitrianskemu regiónu prospela hlavne výstavba Jaguar Land Rover.

Mestská logistika je ale stála najžiadanejšou hľadanou formou pre výrobcov alebo logistov a zapríčiňuje vývoj priemyselných a skladových lokalít blízko bratislavského letiska.

2. Sumarizované finančné údaje:

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele z účtovných výkazov Súvaha v plnom rozsahu a Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu za obdobie končiacie 30.09.2018 a porovnanie s rokom 2017 (obdobie končiacie 30.09.2017).

Výkaz ziskov (EUR) Vybrané položky	12 mesiacov končiacich 30.09.2018	12 mesiacov končiacich 30.09.2017
Čistý obrat	4 058 873	3 872 848
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 059 110	3 872 848
Tržby za predaj služieb	4 058 873	3 872 848
Tržby z predaja DHM	0	0
Ostatné výnosy z HČ	237	0
Náklady na hospodársku činnosť	5 098 444	5 103 750
Spotreba materiálu a energie	580 363	524 587
Opravné položky k zásobám	0	0
Služby	1 135 518	1 273 593
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	377 205	377 106
Odpisy DHM a DNM	2 918 994	2 859 819
ZC predaného DHM a materiálu	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	-2 077
Ostatné náklady na HČ	86 364	70 722
VH z hospodárskej činnosti	-1 039 334	-1 230 902
Pridaná hodnota	2 342 992	2 074 688
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosové úroky	0	0
Náklady na finančnú činnosť	868 535	1 046 245
Nákladové úroky	781 370	932 149
Náklady na precenenie CP a na derivátové operácie	85 799	112 377
Ostatné náklady na FČ	1 366	1 719
VH z finančnej činnosti	- 868 535	-1 046 245
VH za účtovné obdobie pred zdanením	- 1 907 869	-2 277 147
Daň z príjmov	- 254 387	-420 704
VH za účtovné obdobie po zdanení	-1 653 482	-1 856 443

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 31,104 mil. EUR čo predstavuje medziročný pokles o 1,215 mil. Eur. Hodnota dlhodobého nehmotného majetku (goodwill) sa znížila o 1,869 mil. EUR, čo predstavuje jeho ročný odpis. Hodnota dlhodobého hmotného majetku narástla približne o 746 tis. Eur pre investície do hál a dosiahla sumu 24,304 mil. Eur. Obežné aktíva spoločnosti poklesli o 48 tis. Eur a dosiahli sumu 2,727 mil. Eur.

Súvaha (EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Vybrané položky		
Majetok spolu	31 104 399	32 319 208
Neobežný majetok	28 115 629	29 239 567
Dlhodobý nehmotný majetok	3 812 016	5 681 884
Dlhodobý hmotný majetok	24 303 613	23 557 683
Obežný majetok	2 727 140	2 775 501
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	14 422	0
Krátkodobé pohľadávky	962 696	1 894 277
Finančné účty	1 750 022	881 224
Časové rozlíšenie	261 630	304 140
Vlastné imanie a záväzky	31 104 399	32 319 208
Vlastné imanie	476 276	2 127 463
Základné imanie	730 266	730 266
Zákonné rezervné fondy	146 053	146 053
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-50 774	-53 069
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 304 213	3 160 656
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 653 482	-1 856 443
Záväzky	29 780 966	29 496 493
Dlhodobé záväzky	8 138 287	7 975 604
Dlhodobé bankové úvery	20 383 290	20 804 650
Krátkodobé záväzky	923 823	577 673
Krátkodobé rezervy	124 886	138 566
Bežné bankové úvery	210 680	0
Časové rozlíšenie	847 157	695 252

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.09.2018 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	369 254	617 675
Dlhodobé	0	0
Krátkodobé	369 254	617 675
V lehote splatnosti	357 622	225 930
Po lehote splatnosti	11 632	391 745

4. Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.10.2017	Prírastky	Úbytky	Stav k 30.09.2018
Pohľadávky z obchodného styku	567	0	0	567

5. Daňové záväzky a pohľadávky

k 30.09.2018 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom (záväzok)	138 937	
Daň z príjmov – pohľadávka	2 880	
DPH – záväzok	136 057	
Ostatné dane		

6. Finančné výpomoci a bankové úvery

k 30.09.2018 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	20 593 970	
Dlhodobé bankové úvery	20 383 290	
Bežné bankové úvery	210 680	

7. Tvorba a zúčtovanie rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.10.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.09.2018	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	0				0	-
Management fees HH	94 828	95 788	94 828		95 788	2018
Audit a UZ	20 365	14 340	20 365		14 340	2018
Ostatné	23 373	355	8 970		14 758	2018

8. Očakávaný vývoj v roku 2019

V roku 2019 predpokladáme, že slovenský priemyselný trh a trh logistiky zostane pozitívny v súlade so všeobecnými trendami na hlavných trhoch aj v Európe.

Taktiež netreba zabúdať aj na automobilový priemysel, ktorý tvorí cca 35% celkového vývozu krajiny a s ním je spojený aj významný dopyt po priemyselných priestoroch. V súčasnosti v krajine pôsobia traja veľkí automobiloví výrobcovia - Volkswagen (Bratislava), PSA Peugeot Citroen (Trnava) a Kia Motors (Žilina). Jaguar Land Rover v súčasnosti testuje svoju prevádzku v Nitre, zatiaľ čo začatie výroby sa očakáva na začiatku roka 2019.

Určitá možnosť na zmenu výšky nájmu existuje, pretože stále je dostatočný priestor na jej mierne navýšenie, ktorej napomáha aj stále nízka miera neobsadenosti skladových priestorov na Slovensku.

III. Hospodársky výsledok vykázaný k 30.09.2018 a návrh na jeho vysporiadanie

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (strata) vykázaný k 30.09.2018 vo výške -1 653 482 Eur nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov -1 653 482 Eur

IV. Vplyv na Životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Od 30.09.2018 až do dátumu, ku ktorému sa vyhotovuje výročná správa, neboli zistené žiadne udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo vykázanie. Vo februári 2019 schválil akcionár Spoločnosti navýšenie ostatných kapitálových fondov kapitalizovaním časti pôžičky. Táto skutočnosť je zohľadnená v účtovnom období začínajúcom po 1.10.2018.

VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 30.09.2018 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 30.09.2018 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákone č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

IX. Vyjadrenie dozornej rady

Predstavenstvo vzalo na vedomie vyjadrenie dozornej rady spoločnosti, ktoré tvorí prílohu tejto výročnej správy, v ktorom dozorná rada súhlasila s návrhom predstavenstva a odporučila valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak, ako bol predložený, t.j. hospodársky výsledok vykázaný k 30.09.2018 vo výške -1 653 482 Eur vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov -1 653 482 Eur

Paul Betts
člen predstavenstva

Radek Horák
predseda predstavenstva

- Prílohy:
1. Účtovná závierka k 30.09.2018
 2. Poznámky k účtovnej závierke k 30.09.2018
 3. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 30.09.2018
 4. Vyjadrenie Dozornej rady

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 0 . 0 9 . 2 0 1 8

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 0 2 3 1 1 1 4	x riadna	x malá	od 1 0 2 0 1 7
IČO			Za obdobie
3 5 7 5 5 5 6 3	mimoriadna	veľká	do 0 9 2 0 1 8
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 8 . 2 0 . 0			od 1 0 2 0 1 6
			do 0 9 2 0 1 7

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

V e c t o r P a r k s B r a t i s l a v a (R a č a) a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

L a u r i n s k á

Číslo

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 1 9 1 7 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 4 6 4 1 1 8 7

E-mailová adresa

z k o l a r o v a @ a s b g r o u p . e u

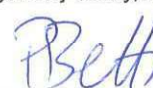
Zostavená dňa:

1 1 . 0 2 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto Korekcia - časť 2	
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			1 5 6 5 6 1 3
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 3 1 1 1 4

IČO 3 5 7 5 5 5 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto	
				2	3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 7 2 7 7 0 7	2 7 2 7 1 4 0	
			5 6 7		2 7 7 5 5 0 1
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 4 2 2	1 4 4 2 2	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto	
				2	3
				Korekcia - časť 2	Netto
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 4 2 2	1 4 4 2 2	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 6 3 2 6 3	9 6 2 6 9 6	
			5 6 7		1 8 9 4 2 7 7
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 6 9 2 5 4	3 6 9 2 5 4	
					4 1 9 0 3 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 1 1 0 4 3 9 9	3 2 3 1 9 2 0 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 7 6 2 7 6	2 1 2 7 4 6 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	7 3 0 2 6 6	7 3 0 2 6 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	7 3 0 2 6 6	7 3 0 2 6 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 4 6 0 5 3	1 4 6 0 5 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 4 6 0 5 3	1 4 6 0 5 3
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	- 5 0 7 7 4	- 5 3 0 6 9
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 5 0 7 7 4	- 5 3 0 6 9
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 3 0 4 2 1 3	3 1 6 0 6 5 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 3 8 4 3 4 6	4 3 8 4 3 4 6
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 3 0 8 0 1 3 3	- 1 2 2 3 6 9 0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 6 5 3 4 8 2	- 1 8 5 6 4 4 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 9 7 8 0 9 6 6	2 9 4 9 6 4 9 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	8 1 3 8 2 8 7	7 9 7 5 6 0 4
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 podielo- 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	7 7 2 4 8 6 3	7 2 3 6 0 7 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	4 1 3 4 2 4	4 9 7 2 9 8
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		2 4 2 2 3 5



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 0 3 8 3 2 9 0	2 0 8 0 4 6 5 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 2 3 8 2 3	5 7 7 6 7 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 1 7 6 7 5	3 7 9 8 5 5
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	6 1 7 6 7 5	3 7 9 8 5 5
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 9 4 7 7	1 3 0 6 4 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	6 4 2 7 1	6 7 1 7 6
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 0 2 4 0 0	
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 2 4 8 8 6	1 3 8 5 6 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 2 4 8 8 6	1 3 8 5 6 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 1 0 6 8 0	
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	8 4 7 1 5 7	6 9 5 2 5 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	8 7 5 0	8 7 5 0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	8 3 8 4 0 7	6 8 6 5 0 2



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 0 5 8 8 7 3	3 8 7 2 8 4 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	4 0 5 9 1 1 0	3 8 7 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 0 5 8 8 7 3	3 8 7 2 8 4 8
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	2 3 7	
**	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	5 0 9 8 4 4 4	5 1 0 3 7 5 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 8 0 3 6 3	5 2 4 5 8 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 1 3 5 5 1 8	1 2 7 3 5 9 3
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	3 7 7 2 0 5	3 7 7 1 0 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 9 1 8 9 9 4	2 8 5 9 8 1 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 9 1 8 9 9 4	2 8 5 9 8 1 9
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		- 2 0 7 7
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	8 6 3 6 4	7 0 7 2 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 0 3 9 3 3 4	- 1 2 3 0 9 0 2

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 3 1 1 1 4

IČO 3 5 7 5 5 5 6 3



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	2 3 4 2 9 9 2	2 0 7 4 6 6 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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	8 6 8 5 3 5	1 0 4 6 2 4 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	7 8 1 3 7 0	9 3 2 1 4 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	4 8 8 7 9 2	6 3 5 7 8 4
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 9 2 5 7 8	2 9 6 3 6 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	8 5 7 9 9	1 1 2 3 7 7
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 3 6 6	1 7 1 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	- 8 6 8 5 3 5	- 1 0 4 6 2 4 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 9 0 7 8 6 9	- 2 2 7 7 1 4 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 2 5 4 3 8 7	- 4 2 0 7 0 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 8 0	2 8 8 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 2 5 7 2 6 7	- 4 2 3 5 8 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 6 5 3 4 8 2	- 1 8 5 6 4 4 3

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

Vector Parks Bratislava (Rača) a.s.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 9. marca 2018.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. októbra 2017 do 30. septembra 2018.

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

4. Informácie o skupine

Spoločnosť Vector Parks Bratislava (Rača) a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Harry Holdings S.á. r.l. so sídlom Boulevard Royal 20, Luxemburg 2449, Luxemburské veľkovoľvodstvo, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní.

Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve (oslobodenie od konsolidácie na medzistupni). Účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou a nie je ani súčasťou konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období končiacom 30.9.2018 bol 0 (v účtovnom období končiacom 30.9.2017: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v bežnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v období končiacom 30.9.2017: žiadne).

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

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa nerovnajú.

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 odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatne hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	6	rovnomerná	16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok		jednorazový odpis	100

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

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, 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.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka 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.

8. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou.

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 závierka.

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

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

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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpochť a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní 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 odpochťov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

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

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 pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

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 ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

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 závierka, sa už neprepočítavajú.

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

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.

16. Porovnateľné údaje

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

17. Oprava chýb minulých období

V období končiacom 30. septembra 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Ako nehmotný majetok Spoločnosť vykazuje goodwill, ktorý vznikol zlúčením spoločností Logistické centrum Rača a.s. a spoločnosti Rača Bratislava Bidco s.r.o. v hodnote 9 349 342 EUR. Goodwill Spoločnosť odpíše do piatich rokov od jeho vzniku v zmysle par. 37 ods. 11 Opatrenia o podvojnom účtovníctve podnikateľov. Hodnota goodwillu sa vypočítala ako rozdiel finančnej investície v zanikajúcej spoločnosti Rača Bratislava Bidco s.r.o. vo výške 12 313 773 EUR a vlastného imania nástupníckej spoločnosti Logistické centrum Rača, a.s. vo výške 2 649 084 EUR. Finálna hodnota goodwillu k 30.9.2016 bola ešte upravená o položky v celkovej výške 315 347 EUR, ktoré ovplyvnili hodnotu finančnej investície. Hodnota goodwillu k 30.9.2018 znížená o odpis z bežného roka vo výške 1 869 868 je v hodnote 3 812 016 EUR.

2. Deriváty

Spoločnosť má uzavretú zmluvu s Komerční bankou, a.s. o zabezpečovacích derivátoch. K 30.9.2018 spoločnosť precenila deriváty na reálnu hodnotu. Nominálna hodnota derivátu je 15 445 477 EUR. K prepočtu sa používajú tzv. mid ceny.

Prehľad o zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Dohodnutá cena podkladového nástroja
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	64 271	15 445 477
Interest Rate Swap with Floor	0	64 271	15 445 477

	k 30.09.2018		k 30.09.2017	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	-2 295	0	-107 684
Úrokový swap	0	-2 295	0	-107 684

3. Záväzky

	30. 9. 2018 EUR	30. 9. 2017 EUR
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienенý majetok

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

2. Podmienенé záväzky

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

Po 30. septembri 2018 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

- vo februári 2019 došlo ku kapitalizácii časti pôžičky od materskej spoločnosti. Vlastné imania sa tak navýšilo vo forme ostatných kapitálových fondov o čiastku 3 550 000 EUR.

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Vector Parks Bratislava (Rača) a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. septembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. septembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych 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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej k 30. septembru 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

8. marca 2019
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067