

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Apollo Business Center III a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Apollo Business Center III a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. septembra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I v Bratislave, oddiel 1Sa, vložka č.6227/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 9.7.2018 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180, ktoré sú súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS GROUP. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. Luxembourg B 161180. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 10.12.2018 Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651, sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2018.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Predstavenstvo:	Ing. Radoslav Bekö – predseda predstavenstva, JUDr. Igor Nagy – člen, Mgr. Zdenko Kučera – člen	Ing. Radoslav Bekö – predseda predstavenstva, JUDr. Igor Nagy – člen, Mgr. Zdenko Kučera – člen
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec, Mgr. Marcel Sedlák, Adrián Rác	Mgr. Peter Malovec, Mgr. Marcel Sedlák, Adrián Rác
Prokurista:		
Prezident:		

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasova- cích prá- vach v %	Iný podiel na ostat- ných po- ložkách VI ako na ZI v %	Výška prí- spevku do kapitálo- vých fon- dov z prí- spevkov
	absolútne	v %			
HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l.	25 000	100	100	0	4 250 000
Spolu	25 000	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej závierky 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 závierka Spoločnosti zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý k 31. decembru 2018 je nižší ako pomer 8 ku 100. Napriek tomuto pomeru je spoločnosť dlhodobo nezávislá, plní si riadne svoje záväzky nielen voči štátnym inštitúciám ale aj voči všetkým obchodným partnerom a svoje finančné potreby dokáže vykryť z výnosov za predaj služieb. Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2019.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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
Samostatný hnuťelný majetok	4	Rovnomerná	25
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR		Jednorázová	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) 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.

g) 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 farchu 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy:

- Rezerva na spoločné prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom – 31.222€
- Rezerva na audit – 3.000€
- Rezerva na účtovnú závierku – 700€
- Rezerva na valuácie – 1.925€
- Rezerva na služby pre Amazon – 1.855€
- Rezerva na energie pre Amazon – 1.184€
- Rezerva na ostatné prevádzkové náklady – 726€

Predpokladaný čas použitia rezerv je rok 2019.

h) Záväzky

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

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred

zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpisov a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniťelnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniťelnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnávať voči budúcemu základu dane.

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

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania 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.

m) 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.

n) Cudzia mena

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

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

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

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

p) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

[illegible]

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	-469 520	0	0	0	-469 520
Opravné položky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0

Goodwill

Ako dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný záporný goodwill, ktorý vznikol ku dňu zlúčenia 1. decembra 2015 ako rozdiel kúpnej ceny obchodného podielu zanikajúcej spoločnosti a vykazaného vlastného imania k 30. novembru 2015 zanikajúcej spoločnosti. Záporný goodwill sa súčasne jednorázovo odpísal do nákladov

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	3 116 132	42 043 032	143 646	0	0	0	0	0	45 302 810
Prírastky	0	19 085	0	0	0	0	0	0	19 085
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	3 116 132	42 062 117	143 646	0	0	0	0	0	45 321 895
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	2 889 161	37 352	0	0	0	0	0	2 926 513
Prírastky	0	1 401 663	20 453	0	0	0	0	0	1 422 116
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	4 290 824	57 805	0	0	0	0	0	4 348 629
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	3 116 132	39 153 871	106 294	0	0	0	0	0	42 376 297
Stav k 31.12.2018	3 116 132	37 771 293	85 841	0	0	0	0	0	40 973 266

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	3 116 132	41 555 120	113 993	0	0	0	0	0	44 785 245
Prírastky	0	0	0	0	0	0	517 564	0	517 564
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	487 912	29 653	0	0	0	-517 564	0	1
Stav k 31.12.2017	3 116 132	42 043 032	143 646	0	0	0	0	0	45 302 810
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	1 498 779	19 253	0	0	0	0	0	1 518 032
Prírastky	0	1 390 382	18 099	0	0	0	0	0	1 408 481
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	2 889 161	37 352	0	0	0	0	0	2 926 513
Opravné položky									
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2017	3 116 132	40 056 341	94 740	0	0	0	0	0	43 267 213
Stav k 31.12.2017	3 116 132	39 153 871	106 294	0	0	0	0	0	42 376 297

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	40 973 266	42 376 297
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2018	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu záni- ku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2018
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	11 311	33 194	11 311	0	33 194
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	11 311	33 194	11 311	0	33 194
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 311	33 194	11 311	0	33 194

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu záni- ku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	68 396	11 311	28 127	40 269	11 311
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	68 396	11 311	28 127	40 269	11 311
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	68 396	11 311	28 127	40 269	11 311

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	430 617	309 735	740 352
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	67 450	67 450
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	430 617	242 285	672 902
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 535	0	2 535
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	1 332	0	1 332
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	1 203	0	1 203
Krátkodobé pohľadávky spolu	433 152	309 735	742 887

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	382 297	420 720	803 017
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	9 758	65 580	75 338
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	372 539	355 140	727 679
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 447	0	2 447
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	2 447	0	2 447
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	384 744	420 720	805 464

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	740 352	803 017
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum začiatku obchodu je 30.12.2016 a ukončenia 31.12.2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2018			Stav k 31.12.2017		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	24 214	0	0	195 046	0	0
Opčná prémie - Tatra Banka	24 214	0	0	195 046	0	0
Spolu	24 214	0	0	195 046	0	0

5. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 21.

6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	54 226	104 314
Poistné	7 901	11 716
Ostatné	54	54
Prevádzkové náklady	27 723	21 200
Nájomné	18 548	71 344
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 652	7 396
Elektr.energia a vodné, stočné	1 184	1 239
ostatné	468	6 157
Spolu	55 878	111 710

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 25.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	15 862 370	0	0	0	15 862 370
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 504 631	0	0	0	15 504 631
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	357 739	0	0	0	357 739
Dlhodobé záväzky spolu	15 862 370	0	0	0	15 862 370
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	15 100	798	15 898
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	15 100	0	15 100
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	798	798
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 874 537	0	1 874 537
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 804 739	0	1 804 739
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	69 798	0	69 798
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 889 637	798	1 890 435

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	15 546 875	0	0	0	15 546 875
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 142 092	0	0	0	15 142 092
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	404 783	0	0	0	404 783
Dlhodobé záväzky spolu	15 546 875	0	0	0	15 546 875
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	125 271	44 354	169 625
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	47 529	32 233	79 762
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	77 742	12 121	89 863
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	439 778	0	439 778
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	362 539	0	362 539
Daňové záväzky a dotácie	0	0	77 239	0	77 239
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	565 049	44 354	609 403

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	35 390	40 612	35 390	0	40 612
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>35 390</i>	<i>40 612</i>	<i>35 390</i>	<i>0</i>	<i>40 612</i>
Spoločné prevádzkové náklady súvisiace s prenájomom	29 395	31 222	29 395	0	31 222
Audit	2 500	3 000	2 500	0	3 000
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	2 750	1 925	2 750	0	1 925
Ostatné	45	726	45	0	726
Amazon - služby	0	1 855	0	0	1 855
Amazon - EE, vodné, stočné	0	1 184	0	0	1 184
Rezervy spolu	35 390	40 612	35 390	0	40 612

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 200	35 390	3 200	0	35 390
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 200</i>	<i>35 390</i>	<i>3 200</i>	<i>0</i>	<i>35 390</i>
Spoločné prevádzkové náklady súvisiace s prenájomom	0	29 395		0	29 395
Audit	2 500	2 500	2 500	0	2 500
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	0	2 750	0	0	2 750
Ostatné	0	45	0	0	45
Rezervy spolu	3 200	35 390	3 200	0	35 390

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Me- na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnos- ti	Suma istiny v prísluš- nej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						22 063 330	23 528 789
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-1,95%	14.01.2022	22 063 330	23 528 789	22 063 330	23 528 789
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 174 519	756 572
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-1,95%	31.12.2019	1 174 519	756 572	1 174 519	756 572
Spolu						23 237 849	24 285 361

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Tatra bankou, a.s. na financovanie obstarania nehnuteľnosti. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnutel'ný majetok, pohľadávky a obchodný podiel.

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Me- na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnos- ti	Suma istiny v prísluš- nej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé pôžičky, z toho:						15 504 631	15 142 092
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	31.10.2025	15 504 631	15 142 092	15 504 631	15 142 092
Krátkodobé pôžičky, z toho:						1 804 739	362 539
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	15.1.2019	1 804 739	362 539	1 804 739	362 539
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						15 504 631	15 504 631

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	98 180	94 849
Úroky z úveru	98 180	94 849
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	653 257	719 844
Nájomné	653 257	719 844
Spolu	751 437	814 693

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 078 744	3 302 856
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 076 909	3 301 635
Tržby za tovar	1 835	1 221
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	4 078 744	3 302 856

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaný tovar				Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	4 076 909	3 301 635	1 835	1 221	0	0	4 078 744	3 302 856
Spolu	4 076 909	3 301 635	1 835	1 221	0	0	4 078 744	3 302 856

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2018	2017
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 585	0
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Poistné plnenie	2 585	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0
Výnosové úroky	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 110 370	412 952
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	3 000	2 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 000	2 500
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	1 107 370	410 452
Účtovníctvo	8 550	0
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	5 071	7 243
Náklady na IT	0	0
Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom	13 427	1 202
Valuácie	1 925	6 275
Náklady na správu nehnuteľnosti	0	0
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	65 288	39 965
Poradenské služby	120	120
Poštovne	0	23
Prenájom priestorov	491 777	146 572
Personálny leasing	0	0
Odmena správcu	28 242	27 420
Refakturácia	0	140 946
Ostatné	68 398	38 214
Opravy	8 707	2 472
Telekomunikácie	190 762	0
Upratovanie	20 519	0
Prevádzkové náklady	204 584	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	52 969	15 749

z toho:		
Poistné	18 858	18 130
Zrušenie opravnej položky k pohľadávkam	-11 311	-68 396
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
dpis pohľadávky	0	40 269
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	33 194	11 311
Koeficient DPH	12 123	2 012
Pokuty	25	12 423
Ostatné	80	0
Finančné náklady, z toho:	2 317 976	2 222 756
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	2 317 976	2 222 756
Bankové poplatky	50 037	288
Úroky z pôžičiek	1 804 739	1 762 540
Úroky z úverov	463 200	459 928

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2018
Dlhodobý majetok	1 537 806	0	248 089	1 785 895
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	11 153	0	20 227	31 380
Rezervy	35 390	0	3 297	38 687
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	5 481	0	2 619	8 100
Ostatné	0	0	0	0
Celkom	1 589 830	0	274 232	1 864 062
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	333 864	0	57 589	391 453
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/				
daňový záväzok (-) po zmene sadzby	333 864		57 589	391 453
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	333 864		-57 589	391 453
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	77 754	87 293
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	276 368	229 931
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2018			Základ dane	2017	
	Základ dane	Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-872 225			-817 840		
teoretická daň		-183 167	21%		-171 746	21%
Daňovo neuznané náklady	693 302	145 593		674 320	141 607	
Výnosy nepodliehajúce dani	-52 024	-10 925		-42 227	-8 868	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-48 499	6%		-39 007	4,77%
Splatná daň z príjmov		0			2 880	0,35%
Odložená daň z príjmov		-57 589	7%		-59 546	7,28%
Celková daň z príjmov		-57 589	7%		-56 666	6,93%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť k 31. decembru 2018 evidovala tieto podsúvahové položky:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 1.októbra 2019	119 780	119 780
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 30.júna 2019	6 002	6 002
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 30.júna 2020	18 587	18 587
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 31.augusta 2023	20 453	20 453
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 31.mája 2019	68 935	68 935
Banková garancia na pohľadávky z nájomné – platná do 31.októbra 2019	58 095	58 095

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
Nákup majetku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	18 859	509 436
Nákup energií	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	5 494	3 300
Nákup materiálu	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	400	4 200
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	0	16 220
Nákup služieb	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	2 365	785
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	182 951	120 625
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	8 800	6 184
	HB REAVIS Management - Ostatné spriaznené strany	40	0
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	0	311
	Apollo Business Center V - Ostatné spriaznené strany	77 143	39 306
	HB REAVIS Consulting k.s.	60 249	0
Nákup tovaru	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	924	799
Predaj tovaru	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	99	0
	HubHub Slovakia s. r. o.	224	0
Predaj služieb	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	55 958	54 650
	Apollo Business Center V - Ostatné spriaznené strany	112 548	109 305
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	77 696	77 348
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	64 118	63 109
	HubHub Slovakia s. r. o.	100	0
	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 804 739	1 762 539
		Stav k	Stav k
		31.12.2018	31.12.2017
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	9 720	6 281
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	2 556	684
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	2 824	56 266
	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	16 530
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	47 850	65 580
	Apollo Business Center V - Ostatné spriaznené strany	0	6 751
	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	3 007
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	19 601	0
Prijaté pôžičky – úroky+istina	HBR CE REIF LUX 3 S.á.r.l - Ostatné spriaznené strany	17 309 370	15 504 631
Základné imanie	HBR CE REIF LUX 4 S.á r.l. b - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	25 000	25 000
	HBR CE REIF LUX 4 S.á r.l. b - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	4 250 000	4 250 000
Ostatné kapitálové fondy	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	31 222	29 395
Rezervy	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	700	700
Náklady budúcich období	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	54	54
Výnosy budúcich období	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	3 412	3 415
Výnosy budúcich období	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	16 334	16 030
Rezervy	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	31 222	29 395
Rezervy	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	700	700
Náklady budúcich období	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	54	54
Výnosy budúcich období	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	3 412	3 415

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkyy za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	4 250 000	0	0	0	4 250 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-31 204	0	170 832	0	-202 036
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	174 767	0	0	-174 767	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-586 407	-586 407
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-761 174	-814 636	0	761 174	-814 636
Vlastné imanie spolu	3 662 389	-814 636	170 832	0	2 681 921

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	Prírast- ky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkyy za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	4 250 000	0	0	0	4 250 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-133 842	102 638	0	0	-31 204
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	434 231	0	0	-259 465	174 767
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0

Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-259 465	-761 174	0	259 465	-761 174
Vlastné imanie spolu	4 320 924	-658 536	0	0	3 662 389

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splateného základného imania je 25.000 EUR a hodnota splatených ostatných kapitálových fondov je 4.250.000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2018	2017
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-170 832	102 638
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty derivátov obchodovaných na verejnom trhu</i>	0	0
<i>Precenenie majetku a záväzkov pri zlúčení, splynutí a rozdelení</i>	0	0
<i>Precenenie Opčenej prémie - Tatra Banka</i>	-170 832	102 638
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	-170 832	102 638

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 761.174EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej straty 2017
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-174 767
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-586 407
Iné	0
Spolu	-761 174

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2018.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2018	2017
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-872 225	-817 840
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	1 422 115	1 408 482
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	40 269
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	21 883	-57 085
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	5 222	32 190
Úrokové náklady (netto)	2 267 939	2 222 468
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 844 934	2 828 484
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	330 932	-632 646
Úbytok (prírastok) zásob	-329	-322
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-271 468	224 563
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	2 904 069	2 420 079

Názov položky	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	2 904 069	2 420 079
Zaplatené úroky	-2 267 939	-2 222 468
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	1 115	-10 747
Vyplatené dividendy	0	1
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-170 832	102 638
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	466 413	289 503

Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-19 084	-517 566
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-19 084	-517 566

Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 047 512	-719 896
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	1 804 739	362 540
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti

757 227 -357 356

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

0 0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

1 204 556 -585 419

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

1 097 612 1 683 031

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

2 302 168 1 097 612