

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Pressburg Urban Projects a. s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť zmenila dňa 04.01.2019 sídlo z predchádzajúcej adresy Karadžičova 12, 821 08 Bratislava.

Spoločnosť Pressburg Urban Projects a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. júna 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 3. júla 2008 (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sa, vložka č.4517/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom a prevádzkovanie dočasného parkoviska.

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 09. júla 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 S.A., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje táto spoločnosť. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať 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
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Predstavenstvo predsedu	René Popik od 22.11.2018	Mgr. Zdenko Kučera
Predstavenstvo		
Podpredseda - člen	Dalibor Surový od 22.11.2018	Mgr. Marcel Sedlák
Predstavenstvo - člen	Jakub Gossányi	Jakub Gossányi, vznik funkcie 02.11.2017
		Mgr. Vladimír Báleš
Dozorná rada	Mgr. Vladimír Báleš	
Dozorná rada	Mgr. Peter Malovec	Mgr. Peter Malovec
	Mgr. František Rácz	
Dozorná rada	od 22.11.2018	Adrián Rác

Od 22.11.2018 nie sú členmi predstavenstva:

Mgr. Zdenko Kučera,
 Mgr. Marcel Sedlák.

Akcionári Spoločnosti

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

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	33 200	100	100	0	0
Spolu	33 200	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Spoločnosť k 31. decembru 2018 vykázala záporné vlastné imanie vo výške – 7 927 563 (k 31. decembru 2017 záporné imanie vo výške – 7 844 719 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 1 242 595 EUR (resp. krátkodobé záväzky k 31. decembru 2017 prevyšovali obežný majetok 1 281 984 EUR). Zároveň k 31. decembru 2018 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 82 844 EUR (resp. k 31. decembru 2017 stratu vo výške 1 163 407 EUR).

Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze, a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý je k 31.12.2018 nižší ako pomeru 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 akcionára. Vedenie spoločnosti obdržalo od akcionára vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že akcionár 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.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

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.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú aj úroky z úverov do momentu zaradenia majetku do používania. Spoločnosť sa rozhodla takto oceňovať dlhodobý hmotný majetok od 01.01.2018, čo znamená zmenu metódy oceňovania oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu.

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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Dočasné stavby sa odpisujú počas určenej doby trvania dočasnej stavby (5 rokov).

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dočasné stavby	5	rovnomerná	20
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 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. 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.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykazané 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 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovnú závierku, vedenie zoznamu akcionárov a na elektrinu za november, december 2018.

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 vykazanou 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 odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému 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 zdaniteľnému 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 vyrovnáť 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.

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani, pretože nemá povinnosť auditu.

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) Cudzía mena

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

m) 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. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä výnosy z prenájmu parkoviska.

n) 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 celkový výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

o) 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 účtovnom období končiacom k 31. decembru 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. 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	989 208	273 702	0	0	0	0	1 872 447	0	3 135 357
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 019 586	495	1 020 081
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	989 208	273 702	0	0	0	0	2 892 033	495	4 155 438
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	177 907	0	0	0	0	0	0	177 907
Prírastky	0	54 740	0	0	0	0	0	0	54 740
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	232 647	0	0	0	0	0	0	232 647
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	989 208	95 795	0	0	0	0	1 872 447	0	2 957 450
Stav k 31.12.2018	989 208	41 055	0	0	0	0	2 892 033	495	3 922 791

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 1 006 341 EUR (2017: 0 EUR).

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	989 208	273 702	0	0	0	0	1 861 893	1 992	3 126 795
Prírastky	0	0	0	0	0	0	10 554	0	10 554
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	1 992	1 992
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	989 208	273 702	0	0	0	0	1 872 447	0	3 135 357
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	123 166	0	0	0	0	0	0	123 166
Prírastky	0	54 741	0	0	0	0	0	0	54 741
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	177 907	0	0	0	0	0	0	177 907
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	989 208	150 536	0	0	0	0	1 861 893	1 992	3 003 629
Stav k 31.12.2017	989 208	95 795	0	0	0	0	1 872 447	0	2 957 450

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	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Pohľadávky

Spoločnosti nemá dlhodobé pohľadávky. 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:	0	7 339	7 339
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	7 339	7 339
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	6 551	0	6 551
Daňové pohľadávky a dotácie	6 551	0	6 551
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 551	7 339	13 890

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:	7 187	0	7 187
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	7 187	0	7 187
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	3 411	0	3 411
Daňové pohľadávky a dotácie	3 411	0	3 411
Krátkodobé pohľadávky spolu	10 598	0	10 598

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	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. 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:	414	0
Poistenie zodpovednosti 01.01.2019-31.05.2019	414	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	414	0

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti 0.

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
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	10 601 259	0	0	0	10 601 259
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	10 601 259	0	0	0	10 601 259
Dlhodobé záväzky spolu	10 601 259	0	0	0	10 601 259
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	40 799	3 808	44 607
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	36 949	131	37 080
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	3 850	3 677	7 527
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 217 250	0	1 217 250
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 217 250	0	1 217 250
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 258 049	3 808	1 261 857

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	9 513 828	0	9 513 828
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	9 513 828	0	9 513 828
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	9 513 828	0	9 513 828

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	22 140	2 184	24 324
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	16 640	0	16 640
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 500	2 184	7 684
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 274 686	0	1 274 686
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 273 726	0	1 273 726
Daňové záväzky a dotácie	0	0	960	0	960
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 296 826	2 184	1 299 010

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	290	721	290	0	721
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	290	721	290	0	721
Účtovná závierka	170	170	170	0	170
Rezerva na elektrinu	120	241	120	0	241
Vedenie zoznamu akcionárov	0	310	0	0	310
Rezervy spolu	290	721	290	0	721

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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	340	290	340	0	290
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	340	290	340	0	290
Účtovná závierka	340	170	340	0	170
Rezerva na elektrinu	0	120	0	0	120
Rezervy spolu	340	290	340	0	290

4. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej 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:						10 601 259	9 513 828
Pôžička od Waterfield Management B.V.	EUR	11,43	31.12.2018	0	9 513 828	0	9 513 828
Pôžička od Waterfield Management B.V.	EUR	9,00	31.3.2028	10 601 259	0	10 601 259	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						1 217 250	1 273 726
Úrok z pôžičky Wate- field Management B.V.	EUR	11,43	15.01.2018	0	1 087 430	0	1 087 430
Úrok z pôžičky Wate- field Management B.V.	EUR	9,00	15.01.2019	1 006 341	0	1 006 341	0
Cash pooling - HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			210 909	186 296	210 909	186 296
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						11 818 509	10 787 554

5. 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:	90	78
Úrok cash pooling	90	78
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	6 103	5 989
Základné nájomné - non GLA 01-03/2019	6 103	0
Základné nájomné - non GLA 01-03/2018	0	5 989
Spolu	6 193	6 067

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	23 957	23 580
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	23 957	23 580
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	23 957	23 580

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	<i>Nájom parkovisko</i>	
	2018	2017
Slovensko	23 957	23 580
Spolu	23 957	23 580

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	47 496	30 645
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	47 496	30 645
Právne služby	20 000	0
Nájomné	250	250
Náklady na IT	7 537	4 883
Oprava parkovacieho systému	2 344	1 389
Účtovníctvo a ÚZ	170	170
Valuácie	2 450	5 950
Upratovanie, zimná pohotovosť	4 743	6 334
Developerské služby	629	0
Údržba zelene	7 536	10 078
Náklady na parking - správa	1 311	1 273
Poštovné	5	8
Ostatné	521	310
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	551	2 495
Poistenie nehnuteľnosti	551	0
Vecné bremeno-Hl. mesto-nedaň. náklad	0	1 992
Zrušenie odhadu vyúčtovania PU	0	503
Finančné náklady, z toho:	1 376	1 088 640
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 376	1 088 640
Nákladové úroky	1 045	1 088 317
Bankové poplatky	331	323

4. Dane

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

Názov položky	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-82 844			-1 162 447		
teoretická daň		-17 397	21%		-244 114	21%
Daňovo neuznané náklady	60 547	12 715		1 127 396	236 753	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		-3 482	-731	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	-5 422	-1 139		0	0	
Spolu	-27 719	-5 821	7%	-38 533	-8 092	0
Splatná daň z príjmov		0			960	0
Odložená daň z príjmov		0			0	0
Celková daň z príjmov		0			960	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Je zriadené vecné bremeno na pozemok p. č. 15312/1 spočívajúce:

- v práve zabezpečiť uloženie vsakovacieho systému na dažďovú vodu a odlučovača ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky,
- v práve vstupu, prechodu a prejazdu za účelom opráv, úprav, údržby, rekonštrukcie a revízií vsakovacieho systému na dažďovú vodu a odlučovača ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky,
- v práve užívať, používať a prevádzkovať vsakovací systém na dažďovú vodu a odlučovač ropných látok a prislúchajúce kanalizačné vedenie a kanalizačné prípojky, v rozsahu podľa GP č.92/2015 (over.č.2606/15) v prospech vlastníka pozemkov p. č. 15311/19, 15311/21, 15311/22 a stavieb s.č. 17978 na pozemkoch p.č.15311/21, 15311/22 podľa V-33612/15 zo dňa 15.12.2015.

Zároveň má spoločnosť právo z vecného bremena spočívajúce v:

- práve zabezpečiť uloženie optického kábla - slaboprúdu a uloženie a napojenie plynovodu na pozemku registra C KN parc. č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15,
- práve vstupu, prechodu a prejazdu cez na pozemok registra C KN parc. č. 15311/19 za účelom opráv, úprav, údržby, rekonštrukcie a revízií optického kábla - slaboprúdu a plynovodu zriadeného na pozemku registra C KN parc. č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15,
- práve užívať, používať a prevádzkovať optický kábel - slaboprúd a plynovod uložených na pozemku registra C KN parc. č. 15311/19 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 2588/15, v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 15312/1, podľa V-33613/15 zo dňa 17.12.2015.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

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
Ostatné spriaznené strany			
Nákup majetku	Waterfield Management B.V.	1 006 341	0
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	11 194	8 734
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	420	5 303
Nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	9 872	11 351
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	20 000	0
Úroky z pôžičky v nákladoch	Waterfield Management B.V.	0	1 087 430
Úroky z pôžičky v nákladoch	HB REAVIS Slovakia a. s.	1 045	886
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	1 087 430	975 887
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	24 613	15 396
Licencie	HB REAVIS Slovakia a. s.	7 537	0

		Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Spriaznená osoba			
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	10 481
Závazky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	24 000	0
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	9 344	6 159
Závazky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	3 735	0
Výdavky budúcich období	HB REAVIS Slovakia a. s.	90	78
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	10 601 259	9 513 828
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	210 909	186 296
Úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V.	1 006 341	1 087 430
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	170	170

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k				k
	1.1.2018				31.12.2018
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 717 832	0	0	-1 163 407	-7 881 239
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 163 407	-82 844	0	1 163 407	-82 844
Vlastné imanie spolu	-7 844 719	-82 844	0	0	-7 927 563

Položka vlastného imania	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k				k
	1.1.2017				31.12.2017
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	3 320	0	0	0	3 320
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 630 110	0	0	-87 722	-6 717 832
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-87 722	-1 163 407	0	87 722	-1 163 407
Vlastné imanie spolu	-6 681 312	-1 163 407	0	0	-7 844 719

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 kmeňových akcií v menovitej hodnote 332 EUR za 1 ks.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 33 200 EUR.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtované priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk ani stratu na priamo účty vlastného imania.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 1 163 407,02 EUR 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	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 163 407
Iné	0
Spolu	-1 163 407

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu vo výške 82 843,68 EUR za rok 2018 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtovnej straty 2018
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-82 844
Iné	0
Spolu	-82 844