

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

CBC I-II a.s.  
Karadžičova 12  
821 08 Bratislava

Spoločnosť CBC I-II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. novembra 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná 8. decembra 2010 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel ISa, vložka č.5166/B).

#### *Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti*

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

#### 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 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
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

## 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 09. júla 2018 Ing. Henrietu Molnárovú 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:	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Peter Daubner od 17.07.18 George John Leslie do 16.07.18	Zdenko Kučera Peter Grančič Pavel Trenka Marián Herman do 27.03.17 George John Leslie od 28.03.17
Dozorná rada:	JUDr. Marián Mikáči Peter Daubner do 16.07.18 Adrián Rác Mgr. Peter Malovec od 17.07.18	JUDr. Marián Mikáči Peter Daubner Adrián Rác

### 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 %			
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	22 500	90	0	90	0
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	2 500	10	0	10	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## 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.

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.

Spoločnosť k 31. decembru 2018 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 20 463 059 EUR (k 31. decembru 2017 záporné imanie vo výške 19 262 805 EUR) pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky o 1 314 416 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 200 254 EUR (k 31. decembru 2017 strata vo výške 3 171 406 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. 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.

### 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 znižuje o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, zistenou podľa posudku znalca.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

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 sa majetok zaradi do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 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 %
Goodwill	7	Rovnomerné	14,29

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 sa majetok zaradi do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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
Technológie	6	Rovnomerná	16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena neprevýši 1 700 EUR	Do 2	Rovnomerná	50-100

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.

V zmysle úverovej zmluvy zriadila Spoločnosť v prospech banky záložné právo na pozemky a stavby vo vlastníctve spoločnosti :

„**Pozemky projektu**“ znamenajú nasledovné pozemky:

- (a) pozemok parc. č. 9871/95 o výmere: 529 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- (b) pozemok parc. č. 9871/102, o výmere: 355 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) pozemok parc. č. 9871/104, o výmere: 455 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (d) pozemok parc. č. 9871/105, o výmere: 1300 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) pozemok parc. č. 9871/121, o výmere: 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- (f) pozemok parc. č. 9871/123, o výmere: 277 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na liste vlastníctva č. 2558 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,

- (a) pozemok parc. č. 21290/6 o výmere: 1860 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (b) pozemok parc. č. 21290/7 o výmere: 1882 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) pozemok parc. č. 21290/41 o výmere: 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (d) pozemok parc. č. 21290/42 o výmere: 482 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) pozemok parc. č. 21290/46 o výmere: 255 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (f) pozemok parc. č. 21290/54 o výmere: 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (g) pozemok parc. č. 21290/64 o výmere: 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (h) pozemok parc. č. 21290/68 o výmere: 93 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (i) pozemok parc. č. 21290/69 o výmere: 505 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré mesto, obec BA-m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, zapísané na liste vlastníctva č. 7071 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

„**Budovy projektu**“ znamená administratívnu budovu CBC 1, súpisné číslo 7244 a administratívnu budovu CBC 2, súpisné číslo 7243

**c) Cenné papiere a podiely**

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

**d) Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) zníženú o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

**e) 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.

**f) Finančné účty**

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

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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 príslúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom

v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, valuácie, účtovnú závierku, vedenie zoznamu akcionárov, údržbu budovy a vyúčtovanie SPN.

#### **j) 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.

#### **k) 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.

#### **l) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty 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 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.

#### **m) 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.

**n) Cudzia 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 banku 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.

**o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

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 tržby za nájomné kancelárskych priestorov a parkovacích miest.

**p) 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.





## 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
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav k 1.1.2018	3 264 039	98 181 972	226 740	0	0	0	4 500	0	101 677 251
Prírastky	0	885 345	39 556	0	0	0	930 708	0	1 855 609
Úbytky	0	0	0	0	0	0	923 152	0	923 152
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>3 264 039</b>	<b>99 067 317</b>	<b>266 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 056</b>	<b>0</b>	<b>102 609 708</b>
<b>Oprávky</b>									
Stav k 1.1.2018	0	23 880 301	116 403	0	0	0	0	0	23 996 704
Prírastky	0	3 812 162	18 398	0	0	0	0	0	3 830 560
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>27 692 463</b>	<b>134 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 827 264</b>
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
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	3 264 039	74 301 671	110 337	0	0	0	4 500	0	77 680 547
Stav k 31.12.2018	3 264 039	71 374 854	131 495	0	0	0	12 056	0	74 782 444

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
			hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	hnutelné veci a súbory hnutelných vecí						
Prvotné ocenenie											
Stav k 1.1.2017	3 264 039	95 620 205	173 278	0	0	0	0	0	0	0	99 057 522
Prírastky	0	2 561 767	53 462	0	0	0	0	0	4 500	0	2 619 729
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>3 264 039</b>	<b>98 181 972</b>	<b>226 740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>	<b>101 677 251</b>
Opravy											
Stav k 1.1.2017	0	20 150 888	105 557	0	0	0	0	0	0	0	20 256 445
Prírastky	0	3 729 413	10 846	0	0	0	0	0	0	0	3 740 259
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>23 880 301</b>	<b>116 403</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 996 704</b>
Opravné položky											
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota											
Stav k 1.1.2017	3 264 039	75 469 317	67 721	0	0	0	0	0	0	0	78 801 077
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>3 264 039</b>	<b>74 301 671</b>	<b>110 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77 680 547</b>

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	74 782 444	77 680 547
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		Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti		Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva		Stav k 31.12.2018
	Stav k 1.1.2018	Tvorba OP					
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>21 870</b>	<b>38 353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 223</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	21 870	38 353	0	0	0	0	60 223
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>21 870</b>	<b>38 353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 223</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Pohľadávky		Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2017
	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP			
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>7 083</b>	<b>14 787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 870</b>
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	7 083	14 787	0	0	21 870
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>7 083</b>	<b>14 787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 870</b>

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
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>276 274</b>	<b>564 453</b>	<b>840 727</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	144	0	144
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	276 130	564 453	840 583
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>28 886</b>	<b>0</b>	<b>28 886</b>
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	28 886	0	28 886
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>305 160</b>	<b>564 453</b>	<b>869 613</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>122 210</b>	<b>647 104</b>	<b>769 314</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	105 462	38 289	143 751
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	16 748	608 815	625 563
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>122 210</b>	<b>647 104</b>	<b>769 314</b>

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	151 383	81 621
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	869 613	769 314
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

#### 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

#### 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k	Stav k
	31.12.2018	31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	13 224	11 983
poistenie za škodu	4 726	4 601
poistenie majetku	8 498	7 382
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	13 584	0
spoluúčasti	13 584	0
Spolu	26 808	11 983

### 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. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 22.

#### 3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po le- hote splat- nosti	Spolu zá- väzky
	viac ako päť ro- kov	jeden rok až päť ro- kov	do jed- ného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jed- notkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>7 749 122</b>	<b>30 732 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 482 087</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jed- notkám	0	30 732 965	0	0	30 732 965
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0

Dlhodobé prijaté preddavky	709 211	0	0	0	709 211
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	7 039 911	0	0	0	7 039 911
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>7 749 122</b>	<b>30 732 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 482 087</b>

<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>728 354</b>	<b>215 392</b>	<b>943 746</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	728 255	215 262	943 517
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	99	130	229
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 629 481</b>	<b>0</b>	<b>3 629 481</b>
Čistá hodnota zákazky	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	3 586 537	0	3 586 537
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	42 911	0	42 911
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	33	0	33
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 357 835</b>	<b>215 392</b>	<b>4 573 227</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>8 111 318</b>	<b>30 118 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 229 492</b>
Čistá hodnota zákazky	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	30 118 174	0	0	30 118 174

Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	752 814	0	0	0	752 814
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	7 358 504	0	0	0	7 358 504
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>8 111 318</b>	<b>30 118 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 229 492</b>

**Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:**

	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 483 852</b>	<b>4 975</b>	<b>2 488 827</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 483 362	0	2 483 362
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	490	4 975	5 465
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>849 787</b>	<b>0</b>	<b>849 787</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	614 791	0	614 791
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	234 774	0	234 774
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	222	0	222
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 333 639</b>	<b>4 975</b>	<b>3 338 614</b>

**4. 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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>135 088</b>	<b>122 914</b>	<b>135 088</b>	<b>0</b>	<b>122 914</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	135 088	122 914	135 088	0	122 914
audit	3 600	4 000	3 600	0	4 000
valuácie	4 000	4 000	4 000	0	4 000
účtovná závierka	700	700	700	0	700
vyúčtovanie SPN	126 788	111 904	126 788	0	111 904
vedenie zoznamu akcionárov	0	310	0	0	310
Údržba budovy	0	2 000	0	0	2 000
<b>Rezervy spolu</b>	<b>135 088</b>	<b>122 914</b>	<b>135 088</b>	<b>0</b>	<b>122 914</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2017				31.12.2017
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>8 900</b>	<b>135 088</b>	<b>8 900</b>	<b>0</b>	<b>135 088</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	8 900	135 088	8 900	0	135 088
audit	4 900	3 600	4 900	0	3 600
valuácie	4 000	4 000	4 000	0	4 000
účtovná závierka	0	700	0	0	700
vyúčtovanie SPN	0	126 788	0	0	126 788
<b>Rezervy spolu</b>	<b>8 900</b>	<b>135 088</b>	<b>8 900</b>	<b>0</b>	<b>135 088</b>

Rezervy budú použité v roku 2019.

## 5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k 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	k	k	k
				31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>55 449 000</b>	<b>56 661 000</b>
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBO +MARŽA	1.7.2020	55 449 000	56 661 000	55 449 000	56 661 000
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>1 212 000</b>	<b>1 212 000</b>
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBO +MARŽA	31.12.2019	1 212 000	1 212 000	1 212 000	1 212 000
<b>Spolu</b>						<b>56 661 000</b>	<b>57 873 000</b>

## 6. Prijaté pôžičky

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	k	k	k
				31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>30 732 965</b>	<b>30 118 174</b>
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,67	31.12.2021	30 732 965	30 118 174	30 732 965	30 118 174
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>						<b>30 732 965</b>	<b>30 118 174</b>

HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l. – spriaznená osoba

## 7. 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:	202 563	206 895
úroky z úveru	202 563	206 895
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 370 270	1 365 636
nájomné vyfakturované dopredu	1 370 270	1 365 636
<b>Spolu</b>	<b>1 572 833</b>	<b>1 572 531</b>

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

### 1. Čistý obrat

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

Názov položky	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	6 373 022	6 545 304
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	6 370 369	6 542 531
Tržby za tovar	2 653	2 773
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	908 179	2 832
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>7 281 201</b>	<b>6 548 136</b>

## 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 od- bytu	nájomné		čipové karty		ostatné		Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	6 274 404	6 430 745	3 564	3 597	95 054	110 962	6 373 022	6 545 304
<b>Spolu</b>	<b>6 274 404</b>	<b>6 430 745</b>	<b>3 564</b>	<b>3 597</b>	<b>95 054</b>	<b>110 962</b>	<b>6 373 022</b>	<b>6 545 304</b>

### 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
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>908 179</b>	<b>2 832</b>
poistné plnenie	13 584	2 182
pokuty	0	650
odstupné	94 342	0
odškodnenie	788 253	0
finančná kompenzácia	12 000	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	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
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>277 568</b>	<b>524 213</b>
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	4 000	3 600
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	4 000	3 600
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	273 568	520 612
náklady na softvérové služby	7 850	6 597
valuácie	4 000	6 400
odmena správcu	55 138	53 532
prenájom pozemkov	44 457	44 457
opravy a údržba	4 284	55 253
prerábky priestorov nových nájomcov	27 926	17 168
odmena za výkon správy	3 600	3 600
právne služby	412	774
príspevok na SPN	49 049	136 788
odmeny za sprostredkovanie	58 387	191 060
poistné udalosti	13 584	0
ostatné	4 881	4 983
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>71 141</b>	<b>57 518</b>
poistenie nehnuteľnosti	27 320	39 654
náklady na spoluúčasť na poistnej udalosti	120	1 264
pokuty	12	1 662
Odpis pohľadávky	91	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	38 957	14 787
Ostatné	4 641	151
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>4 543 601</b>	<b>4 492 133</b>
<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>	4 543 601	4 492 133
úroky z úveru	956 224	976 500
úroky z pôžičiek	3 586 537	3 514 791
bankové poplatky	840	842

## 5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Zaučtovaná do vlast- ného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2018
Dlhodobý majetok	-35 858 333	0	2 033 362	-33 824 971
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	18 214	0	32 482	50 696
Rezervy	135 088	0	-16 174	118 914
Daňové straty	478 426	0	-478 426	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	186 110	0	-54 135	131 975
<b>Celkom</b>	<b>-35 040 495</b>	<b>0</b>	<b>1 517 109</b>	<b>-33 523 386</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-7 358 504	0	318 593	-7 039 911
Vplyv zmeny sadzby dane			335 234	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-7 358 504		653 827	-7 039 911
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>7 358 504</b>		<b>-318 592</b>	<b>7 039 911</b>

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

Názov položky	Základ dane	2018		2017	
		Daň	Daň v %	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-1 518 846</b>			<b>-3 341 333</b>	
teoretická daň		-318 958	21%	-701 680	21%
Daňovo neuznané náklady	2 262 120	475 045		3 970 823	833 873
Výnosy nepodliehajúce dani	-262 485	-55 122		-13 511	-2 837
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	0	0		0	0
Umorenie daňovej straty	-478 426	-100 469		-478 426	-100 469
Zmena sadzby dane	0	0		0	0
Iné	0	0		0	0
<b>Spolu</b>		<b>496</b>	<b>0%</b>	<b>28 886</b>	<b>- 1%</b>
Splatná daň z príjmov		0		22 886	- 1%
Odložená daň z príjmov		-318 592	21%	-192 813	6%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-318 592</b>	<b>21%</b>	<b>-169 927</b>	<b>5%</b>

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmieneny majetok a záväzky

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.

Spoločnosť je vlastníkom takých technických zariadení, ktoré slúžia na zabezpečenie služieb (chladenie, SHZ, zásobovanie technologickou vodou, prevádzkovanie SLP systémov) aj pre iné budovy, ktoré nie sú vo vlastníctve Spoločnosti (budovy CBC III, CBC IV, CBC V).

Spoločnosť zriadila vecné bremená zaťažujúce budovy CBC I a CBC II vo svojom vlastníctve v prospech vlastníka budov CBC III, CBC IV, CBC V spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzky, udržiavania, opravy a výmeny sietí.

Spoločnosť zriadila vecné bremená na pozemok p.č. 21290/41 a 21290/64 v prospech vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

V prospech Spoločnosti ziadil vlastník budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610 vecné bremeno na pozemky p.č. 21290/70 spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

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

Dňa 23.01.2019 boli zapísané v Obchodnom registri nasledujúce zmeny:

- zmena sídla spoločnosti na ulicu Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava
- odvolanie člena predstavenstva Mgr. Zdenko Kučera a vymenovanie nového člena predstavenstva Radoslav Bekö
- odvolanie predsedu predstavenstva Pavel Trenka a vymenovanie nového predsedu predstavenstva René Popík
- spôsob konania: V mene spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne a to nasledovným spôsobom: René Popík + Peter Grančič, alebo Peter Daubner, alebo Radoslav Bekö + Peter Grančič, alebo Peter Daubner.
- odvolanie člena dozornej rady Adrián Rác a vymenovanie nového člena Mária Švigárová

Dňa 02.05.2019 spoločnosť podpísala dodatok s Komerčnou bankou Bratislava, a. s. o prolongácii úveru, ktorý má byť splatný do 31.03.2024 s možnosťou navýšenia úveru o maximálne 7 290 000 EUR.

## VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
	<i>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</i>		
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	0	2 927 388
	<i>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv</i>		
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	3 586 537	587 403
	<i>Ostatné spriaznené strany</i>		
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	149 616	249 163
predaj služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	94 139	110 221



## 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
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
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	-16 116 399	0	0	-3 171 406	-19 287 805
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 171 406	-1 200 254	0	3 171 406	-1 200 254
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-19 262 805</b>	<b>-1 200 254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 463 059</b>

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
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	-15 970 521	0	0	-145 878	-16 116 399
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-145 878	-3 171 406	0	145 878	-3 171 406
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-16 091 399</b>	<b>-3 171 406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19 262 805</b>

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 22 500 EUR a 2 500 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

## 2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 3 171 406,37 EUR bola vysporiadaná nasledovne:  
-preúčtovaná na účet 429 – neuhradená strata minulých období

## 3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

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

## X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2018	2017
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>-1 518 846</b>	<b>-3 341 333</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	3 830 560	4 706 450
Odpis zásob	0	150
Odpis pohľadávky	91	1
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	38 353	14 787
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-12 174	126 188
Úrokové náklady (netto)	4 542 761	4 491 291
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>6 880 745</b>	<b>5 997 534</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-86 329	-20 423
Úbytok (prírastok) zásob	81	-207
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 757 548	2 180 982
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>5 036 949</b>	<b>8 157 886</b>

Názov položky	2018	2017
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	5 036 949	8 157 886
Zaplatené úroky	-4 542 761	-4 491 291
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-51 772	-3 120
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>442 416</b>	<b>3 663 475</b>

<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-932 457	-2 619 728
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-932 457</b>	<b>-2 619 728</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 212 000	-1 212 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	3 586 537	614 790
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>2 374 537</b>	<b>-597 210</b>
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>1 884 496</b>	<b>446 537</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 444 832	2 998 295
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>5 329 328</b>	<b>3 444 832</b>

#### Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

#### Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou