

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Tower Bratislava s.r.o
Einsteinova 24
851 01 Bratislava

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s.r.o (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. februára 2005 a do Obchodného registra bola zapísaná 15. apríla 2005 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel.Sro, vložka č.16611/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- *Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
- *Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
- *Sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti*
- *Obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti*
- *Reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru*
- *Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Prieskum trhu*
- *Obstaranie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu*
- *Prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom*
- *Činnosť organizačných a ekonomických poradcov*
- *Organizovanie školení, kurzov a seminárov*
- *Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti*
- *Inzertná činnosť*
- *Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti*

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 15. apríla 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 nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť k 31. decembru 2018 nemá zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2018.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Konatelia:	Mgr. Martin Šmigura Mgr. Radova Sukup Ing. Miroslav Hilčík	Erik Rijnoudt

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2018:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	15 006 639	100%	100%	0
Spolu	15 006 639	100%	100%	0

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HEPP IV Luxembourg Master S. a r.l.	12 779 254	85%	85%	0
HEPP IV Luxembourg Master III S. a r.l.	2 227 385	15%	15%	0
Spolu	15 006 639	100%	100%	0

Dňa 6. júna 2018 prišlo k zmene spoločníkov Spoločnosti nasledovne:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Spoločník, akcionár	Dátum zmeny	absolútne	v %		
HCEPP II Luxembourg Master S.á.r.l	do 6.6.2018	12 779 254	85%	85%	0
HEPP IV Luxembourg Master III S. a.r.l.	do 6.6.2018	2 275 385	15%	15%	0
HY1 s.r.o.	od 06.06.- 31.10.2018	15 006 639	100%	100%	0
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	od 1.11.2018	15 006 639	100%	100%	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.

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 nehmotný majetok nakupovaný sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady (prípadne časť správnych nákladov).

Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júna 2011, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a AUPARK IX, spol. s r.o. (právny nástupca AUPARK TOWER). Od 1. januára 2012 spoločnosť eviduje ďalší goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení s pôvodnou materskou spoločnosťou Office-APT s.r.o. Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júla 2018, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a HY1 s.r.o.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	rovnomerne	1/ZD

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Dlhodobý dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný 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 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 reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	1/30	rovnomerne
Samostatný hnutelný majetok			
Stroje, prístroje a zariadenia	6	1/6	rovnomerne

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.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

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.

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. Pri posúdení sú jednotlivé pohľadávky rozdelené do kategórií A/B/C/D/E. Po zaradení do jednotlivých kategórií a po odpočítaní zabezpečenia (zložený finančný depozit alebo vystavená platná banková garancia) sa tvorí opravná položka pre jednotlivé kategórie nasledovne:

- A: 0% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- B: 25% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- C: 50% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- D: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- E: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia

e) Finančné účty

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

f) 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.

g) 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.

h) 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.

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

i) Závazky

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

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

j) 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.

k) 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužité daňové 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 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.

l) 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.

m) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného/krajského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené oceňovacím rozdielom z precenenia majetku.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v zmysle Obchodného zákonníka. Rezervný fond sa vytvára do výšky 10% základného imania.

n) Deriváty

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je trhovacia cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Ak je derivát klasifikovaný ako derivát určený na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu, ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa účtuje zmena reálnej hodnoty doložená údajmi z verejného trhu do finančných nákladov / výnosov. Zmena reálnej hodnoty derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky účtuje do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

o) Cudzia mena

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

p) 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.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nebytových priestorov. Nájomné sa fakturuje ročne, kvartálne a mesačne na základe platných nájomných zmlúv. Nájomné sa fakturuje v mesiaci, ktorý predchádza fakturovanému obdobiu. Výnosy sú aktuálne pri vystavení účtované na účet výnosov budúcich období a v príslušnom období rozpustené do výnosov.

q) 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.

r) Oprava chýb minulých období

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Prírastky	0	0	0	14 452 172	0	0	0	14 452 172
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	29 633 461	0	0	0	29 633 461
Oprávky								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	4 723 190	0	0	0	4 723 190
Prírastky	0	0	0	895 389	0	0	0	895 389
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	5 618 579	0	0	0	5 618 579
Opravné položky								
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	10 458 099	0	0	0	10 458 099
Stav k 31.12.2018	0	0	0	24 014 882	0	0	0	24 014 882

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenenie práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	15 181 289	0	0	0	15 181 289
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	15 181 289	0	0	0	15 181 289
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	4 229 250	0	0	0	4 229 250
Prírastky	0	0	0	493 940	0	0	0	493 940
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	4 723 190	0	0	0	4 723 190
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	10 952 039	0	0	0	10 952 039
Stav k 31.12.2017	0	0	0	10 458 099	0	0	0	10 458 099

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a sú- bory hnuteľ- ných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	1 756 749	79 804 990	266 483	0	0	0	125 851	0	81 954 073
Prírastky	0	0	0	0	0	0	100 643	0	100 643
Úbytky	0	0	0	0	0	0		0	0
Presuny	0	226 494	0	0	0	0	-226 494	0	0
Stav k 31.12.2018	1 756 749	80 031 484	266 483	0	0	0	0	0	82 054 716
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	18 886 832	141 481	0	0	0	0	0	19 028 313
Prírastky	0	2 856 786	35 772	0	0	0	0	0	2 892 558
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	21 743 618	177 253	0	0	0	0	0	21 920 871
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	1 756 749	60 918 158	125 002	0	0	0	125 851	0	62 925 760
Stav k 31.12.2018	1 756 749	58 287 866	89 230	0	0	0	0	0	60 133 845

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	1 756 749	79 775 340	266 483	0	0	0	0	0	81 798 572
Prírastky	0	0	0	0	0	0	155 501	0	155 501
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	29 650	0	0	0	0	-29 650	0	0
Stav k 31.12.2017	1 756 749	79 804 990	266 483	0	0	0	125 851	0	81 954 073
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	16 036 919	105 708	0	0	0	0	0	16 142 627
Prírastky	0	2 849 913	35 773	0	0	0	0	0	2 885 686
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	18 886 832	141 481	0	0	0	0	0	19 028 313
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	1 756 749	63 738 421	160 775	0	0	0	0	0	65 655 945
Stav k 31.12.2017	1 756 749	60 918 158	125 002	0	0	0	125 851	0	62 925 760

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	60 133 845	62 925 760
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni HDI Versicherung AG. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým poistenie budovy a zariadenia, riziká prevádzky, zodpovednosti za škodu. Poistenie proti terorizmu je v poisťovni MARSH Ltd. Všetky poisťky sú vinkulované v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s..

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 dô- vodu zániku opodstatne- nosti	Zúčtova- nie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2018
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	108 456	18 999	0	0	127 455
Krátkodobé pohľadávky spolu	108 456	18 999	0	0	127 455

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dô- vodu zániku opodstatne- nosti	Zúčtova- nie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2017
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	93 126	16 521	1 190	0	108 456
Krátkodobé pohľadávky spolu	93 126	16 521	1 190	0	108 456

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2018 a 2017 vytvorené opravné položky.

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. Pri posúdení sú jednotlivé pohľadávky rozdelené do kategórií A/B/C/D/E. Po zaradení do jednotlivých kategórií a po odpočítaní zabezpečenia (zložený finančný depozit alebo vystavená platná banková garancia) sa tvorí opravná položka pre jednotlivé kategórie nasledovne:

- A : 0% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- B : 25% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- C : 50% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- D : 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- E : 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia

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:	3 712	1 299 667	1 303 379
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	3 712	1 299 667	1 303 379
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	148 969	0	148 969
Daňové pohľadávky a dotácie	148 969	0	148 969
Krátkodobé pohľadávky spolu	152 681	1 299 667	1 452 348

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:			
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	56 870	334 516	391 386
Krátkodobé pohľadávky spolu	56 870	334 516	391 386

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	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	53 900 000	2 111 306	43 533 457	1 198 287
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0	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 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	483 298	615 868
Kontribúcia	483 298	615 868
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	153 176	183 533
Poistenie	946	14 726
Kontribúcia	152 230	168 807
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	22 484	7 500
Ostatné	22 484	7 500
Spolu	658 958	806 901

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.

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	do jedného roka	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky, z toho:	23 531 161	784 863	0	0	24 316 024
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	15 633 367	0	0	0	15 633 367
Dlhodobé prijaté preddavky	0	784 863	0	0	784 863
Odložený daňový záväzok	7 897 794	0	0	0	7 897 794
Dlhodobé záväzky spolu	23 531 161	784 863	0	0	24 316 024
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	116 845	0	116 845
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	116 845	0	116 845
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	191 820	0	191 820
Daňové záväzky a dotácie	0	0	191 820	0	191 820
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	308 665	0	308 665

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	do jedného roka	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky, z toho:	7 927 573	715 868	0	0	8 643 441
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	715 868	0	0	715 868
Odložený daňový záväzok	7 927 573	0	0	0	7 927 573
Dlhodobé záväzky spolu	7 927 573	715 868	0	0	8 643 441
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	313 723	0	313 723
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	313 723	0	313 723
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	14 551 513	0	14 551 513
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám			14 270 604		14 270 604
Daňové záväzky a dotácie	0	0	280 909	0	280 909
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	14 865 236	0	14 865 236

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 krytom záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

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
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	23 629	14 500	23 629	0	14 500
<i>Zákonné krátkodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>23 629</i>	<i>14 500</i>	<i>23 629</i>	<i>0</i>	<i>14 500</i>
Audit	14 900	9 000	14 900	0	9 000
Daňové poradenstvo	8 000	5 500	8 000	0	5 500
Ostatné rezervy	729		729	0	0
Rezervy spolu	23 629	14 500	23 629	0	14 500

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:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	29 112	23 629	29 112	0	23 629
<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>29 112</i>	<i>23 629</i>	<i>29 112</i>	<i>0</i>	<i>23 629</i>
Audit	14 400	14 900	14 400	0	14 900
Daňové poradenstvo	8 000	8 000	8 000	0	8 000
Ostatné rezervy	6 712	729	6 712	0	729
Rezervy spolu	29 112	23 629	29 112	0	23 629

Rezervy boli tvorené z dôvodu predpokladaných nákladov pripadajúcich na rok 2018 a predpokladaný rok použitia je rok 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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Tatrabanka, a.s.	EUR	1,6% - 2% p.a.	30.6.2023	53 900 000	43 533 457	53 900 000	43 533 457
Spolu bankové úvery						53 900 000	43 533 457

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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
WOOD & Company, investičný fond s promenným základným kapitálom, a.s	EUR	5,5%	31.12.2028	15 600 000	0	15 600 000	0
HEPP IV Lux Finance	EUR	8%	21.12.2018	0	12 128 560	0	12 128 560
HEPP IV Lux Finance III	EUR	8%	21.12.2018	0	2 113 949	0	2 113 949
Spolu						15 600 000	14 242 509

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, z toho:	10 244	9 994
Príspevok na údržbu záhrady	10 244	9 994
Výnosy budúcich období, z toho:	1 363 146	1 506 391
Základné nájomné	1 334 739	1 458 808
Kontribúcia	28 407	47 583
Spolu	1 373 390	1 516 385

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ 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:	8 332 299	7 352 176
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	8 332 299	7 352 176
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	19 176	19 177
Čistý obrat celkom	8 351 475	7 371 353

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	Nájomné		Ostatné výnosy		Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	8 332 299	7 352 176	19 176	19 176	8 351 475	7 371 352
Spolu	8 332 299	7 352 176	19 176	19 176	8 351 475	7 371 352

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	19 176	19 177
Ostatné	19 176	19 177
Finančné výnosy, z toho:	0	32
Kurzové zisky, z toho:	0	32
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	32

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:	2 243 952	2 409 502
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>17 000</i>	<i>24 980</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	17 000	24 980
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>	<i>2 226 952</i>	<i>2 384 522</i>
Poradenské služby spriaznené osoby	573 300	642 000
Ostatné poradenstvo	50 255	17 555
Nájomné priestorov a pozemkv	469 564	464 109
danove poradenstvo	20 450	8 000
Marketing	36 417	31 741
Tecnická podpora, space plane	19 911	8 595
Opravy a údržba	137 399	191 762
Znalecké posudky	3 250	4 000
Sprostredkovateľská provízia	124 673	285 533
Účtovníctvo	36 759	36 216
Ostatné	754 974	695 011
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 012 749	3 601 335
Dane a poplatky	29 090	29 090
Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávksm	18 999	15 344
Odpisy	3 787 947	3 379 625
Ostatné náklady na HČ	1	1
Poistné	16 914	27 134
Finančná kontribúcia	159 798	150 141
Finančné náklady, z toho:	2 026 303	2 249 816
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>1 385</i>	<i>1 186</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 385	1 186
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 024 918</i>	<i>2 248 630</i>
Úroky z úveru	977 261	914 048
Úroky z pôžičiek	959 241	1 333 667
Bankové poplatky	88 416	915

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-37 630 319	-38 013 537
odpočítateľné	53 929	68 877
Zdaniteľné	-37 684 248	-38 082 414
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	21 778	74 860
odpočítateľné	21 778	74 860
Zdaniteľné		0
Daňové straty	0	188 330
Nevyužitá daňová odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	7 897 794	7 927 573
Zmena odloženého daňového záväzku	-29 779	-291 709
Zaúčtovaná ako náklad	-29 779	-271 199
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	-20 510
Iné	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Suma odloženého daňového záväzku vykázaného ako výnos alebo náklad týkajúci sa zmeny sadzby dane	0	0
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	0	0
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	0	0
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			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-683 811			-1 476 171		
teoretická daň		-143 600	21%		-309 996	21%
Daňovo neuznané náklady	552 919	116 113	21%	800 473	168 099	21%
Výnosy nepodliehajúce dani		0	21%	-7	-1	21%
Umorenie daňovej straty	0	0			0	
Iné	-10 914	-2 292	21%		19 668	21%
Spolu		-29 779	4%		-122 230	8%
Splatná daň z príjmov		0			148 969	-10%
Odložená daň z príjmov		-29 779	4%		-271 199	18%
Celková daň z príjmov		-29 779	4%		-122 230	8%

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.

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

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali žiadne ďalšie 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 služieb	Heitman International LCC	Ostatné spriaznené strany	321 000	642 000
Nákup služieb	HEC Services	Ostatné spriaznené strany	468 342	411 345
Nákup služieb	WOOD Real Estate Management, s.r.o.	Ostatné spriaznené strany	12 162	0
Nákup služieb	WOOD & Company, a.s.	Ostatné spriaznené strany	255 905	0
Predaj služieb	HEC Services s.r.o.	Ostatné spriaznené strany	243 382	228 672
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	401 405	1 135 735
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	69 963	197 932
Prijaté pôžičky - úroky	HY 1 s.r.o.	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	51 723	0
Prijaté pôžičky - úroky	Wood&Company, investiční fond s promenným základným kapitálom a.s.	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	436 150	0
	Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Závazky z obchodného styku	HEC Services s.r.o.	Ostatné spriaznené strany	11 356	14 063
Prijaté pôžičky	Wood&Company, investiční fond s promenným základným kapitálom a.s.	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	15 600 000	0
Prijaté pôžičky - úroky	Wood&Company, investiční fond s promenným základným kapitálom a.s.	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	33 367	0
Prijaté pôžičky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	0	12 128 560
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	0	23 925
Prijaté pôžičky	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	0	2 113 949
Prijaté pôžičky - úroky	HEPP IV Luxemburg Finance III S.a.r.l.	Ostatné spriaznené strany	0	4 170

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 k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	15 006 639	0	0	0	15 006 639
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 200 047	9 000 000	0	0	12 200 047
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-157 210	0	0	0	-157 210
Neuhradená strata minulých rokov	-8 842 305	-7 775 611	0	-1 353 941	-17 971 857
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 353 941	-654 032	0	1 353 941	-654 032
Vlastné imanie spolu	7 853 230	570 357	0	0	8 423 587

Dňa 1. júla 2018 prišlo ku zlúčeniu spoločnosti Aupark Tower Bratislava s.r.o. a HY1 s.r.o., čím prišlo k navýšeniu Ostatných kapitálových fondov o 9 000 000 EUR a účtu Neuhradené straty minulých rokov o 7 775 611 EUR.

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	7 206 639	7 800 000	0	0	15 006 639
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 200 047	0	0	0	3 200 047
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-177 720	20 510	0	0	-157 210
Neuhradená strata minulých rokov	-7 665 850	0	0	-1 176 454	-8 842 305
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 176 454	-1 353 941	0	1 176 454	-1 353 941
Vlastné imanie spolu	1 386 662	6 466 569	0	0	7 853 230

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 1 353 941 EUR bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

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

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2018	2017
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-683 811	-1 476 172
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	3 787 947	3 379 625
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	18 999	15 330
Zmena stavu rezerv	-9 129	-5 483
Úrokové náklady	1 936 502	2 247 715
Úrokové výnosy	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	5 050 508	4 161 015
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku	-596 074	533 554
(Úbytok) prírastok záväzkov	-174 760	154 280
Úbytok (prírastok) časového rozlíšenia	4 948	-362 607
Prevádzkové peňažné toky	4 284 622	4 486 242
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 284 622	4 486 242
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-191 181	-212 838
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 093 441	4 273 404
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-100 643	-155 500
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-100 643	-155 500
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z bankových úverov	0	0
Príjmy a splácanie z pôžičiek	-757 942	333 668
Výdavky na splácanie bankových úverov	-1 133 457	-2 233 447
Výdavky na zaplatené úroky	-1 955 506	-2 247 715
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 846 905	-4 147 494
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	145 893	-29 590
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 961 688	1 991 278
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 107 581	1 961 688