

Carlton Property, s. r. o.

**DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO
AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE
V ZMYSLE § 27 ODSEK 6 ZÁKONA
Č. 423/2015 Z.Z.**

31. DECEMBER 2018

Carlton Property, s. r. o.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z.

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.:

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) k 31. decembru 2018 uvedenú na stranách 11 - 47 priloženej výročnej správy spoločnosti, ku ktorej sme dňa 2. apríla 2019 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávosť. Nesprávosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

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

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Vyhodnotili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Podľa nášho názoru, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky:

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

Okrem toho, na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali po dátume vydania správy z auditu účtovnej závierky. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 12. septembra 2019



Ing. Peter Jaroš, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1047

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014



CARLTON PROPERTY, S.R.O.



VÝROČNÁ SPRÁVA
2018

OBSAH

ÚVODNÉ SLOVO	3
ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
ČLENOVIA ORGÁNOV	5
ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA	5
KLÚČOVÉ UKAZOVATELE	6
SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI	7
Účtovné výsledky	7
Návrh na rozdelenie zisku	7
Divízia prenájom nehnuteľností	7
Divízia parkovanie	8
Divízia hotel	8
Zamestnanosť	8
Životné prostredie	8
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	8
Rast	8
Vyhliadky do budúcnosti	8
Účtovná závierka	8
Následné udalosti	9
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	10
Súvaha	14
Výkaz ziskov a strát	23
Poznámky k účtovnej závierke	26
KONTAKT	48

ÚVODNÉ SLOVO

Vážení spoločníci, klienti, obchodní partneri,

po ukončení hospodárskeho roka 2018 Vám opäť predkladáme Výročnú správu spoločnosti Carlton Property, s.r.o. spolu s Účtovnou závierkou a Správou nezávislého audítora k tejto účtovnej závierke. Spoločníci spoločnosti schválili ako audítora účtovnej závierky spoločnosť Deloitte Audit s.r.o. Konatelia a manažment spoločnosti sa pravidelne stretávali na svojich zasadnutiach, kde boli vyhodnocované priebežné výsledky a stratégia spoločnosti, ako aj záležitosti týkajúce sa ďalšieho rozvoja spoločnosti.

Rok 2018 z pohľadu tržieb hodnotíme pozitívne, nakoľko došlo nielen k očakávanému naplneniu rastu tržieb z prenájmu priestorov, ale aj k rastu tržieb z prevádzky hotela. Všetky prevádzky spoločnosti naďalej generovali kladné finančné toky, ktoré umožňujú včasné plnenie záväzkov aj rozvoj spoločnosti v oblasti modernizácie a úprav našich priestorov.

Rok 2018 bol významným i v oblasti investícií do majetku spoločnosti. Finančné prostriedky boli smerované nielen na potrebné úpravy a sanačné práce, ale aj na prípravné práce pre úpravu hotelových izieb a na prípravu finalizácie rekonštrukcie budovy Mostová 4.

Hlavným zámerom našej spoločnosti je ponúkať ideálny priestor na biznis, ktorý dopĺňajú konferenčné miestnosti a kvalitné administratívne a hotelové služby v historickom centre Bratislavy. Tento cieľ budeme aj v roku 2019 naplňovať profesionálnou prevádzkou súčasných priestorov a tiež dokončením rekonštrukcie budovy Mostová 4 a kompletnou úpravou hotelových izieb.

Veríme, že vynaložené prostriedky do zveličovania našich priestorov prinesú v budúcnosti nielen rast tržieb, ale najmä spokojnosť našich klientov.

Pri tejto príležitosti vyjadrujeme vďaka všetkým, ktorí pomohli k pozitívnemu rozvoju spoločnosti počas celého hodnoteného roka 2018.

Bratislava, 27. mája 2019



Ing. Maroš Grund
konateľ



Rudolf Hrubý
konateľ

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Obchodné meno: Carlton Property, s.r.o
Sídlo: Hviezdoslavovo nám. 3
811 02 Bratislava
IČO: 36 860 492
Dátum založenia: 8.10.2008

Deň zápisu v Obchodnom registri SR: 17.10.2008
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54960/B

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra sú nasledovné:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach
- pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie
- prevádzkovanie parkovísk a garáží
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- marketingová činnosť
- zmenárne
- masérske služby
- prevádzkovanie solária
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- organizovanie konferencií, kultúrnych a spoločenských podujatí
- konferenčný servis
- sprostredkovanie kultúrnych a spoločenských podujatí - agentúrna činnosť
- prenájom motorových vozidiel
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcar11, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o.

K 31.12.2018 je zapísané základné imanie vo výške 615.000,- EUR, ktoré bolo k dátumu 31.12.2018 splatené v plnej výške.

Od 7.4.2011 do 31.7.2016 bol majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC.

Od 1. augusta 2016 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal ADS PROPERTY, s.r.o., Laurinská 2, Bratislava – Staré Mesto 811 01, Slovenská republika.

Od 16.8.2017 sú spoločníkmi spoločnosti: Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 305.000 EUR; Rudolf Hrubý s vkladom vo výške 305.000 EUR a ADS PROPERTY, s. r. o. s vkladom vo výške 5.000 EUR, pričom základné imanie spoločnosti je vo výške 615.000 EUR.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

ČLENOVIA ORGÁNOV

ING. MAROŠ GRUND
konateľ od 14.7.2017

RUDOLF HRUBÝ
konateľ od 14.7.2017

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa robí tak, že k napísanému alebo iným spôsobom zobrazenému obchodnému menu spoločnosti sa pripojí podpis konajúcich osôb s uvedením ich mena a priezviska a označením funkcie konateľ (od 1.8.2016).

Od 1. augusta 2016 do 14. júla 2017 bol konateľom Mgr. Erik Mikurčík, MBA.

Od 1. augusta 2016 do 14. júla 2017 bol konateľom Ing. Zuzana Kalmanová.

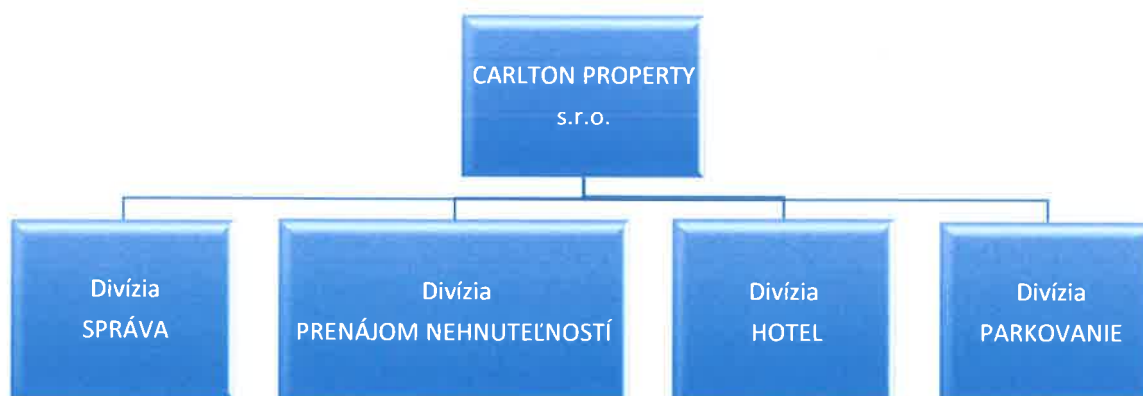
Od 1. augusta 2016 do 19. mája 2017 bol konateľom Ján Bukovský.

Od 1. decembra 2008 do 31. júla 2016 bol konateľom Eric Assimakopoulos.

Od 14. decembra 2010 bol jediným konateľom.

Od 14. decembra 2010 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA



KLÚČOVÉ UKAZOVATELE

Súvaha	2018 EUR	2017 EUR
<i>Neobežný majetok</i>	66 039 193	68 573 014
<i>Obežný majetok a časové rozlíšenie</i>	4 268 715	4 364 027
<i>Aktíva celkom</i>	70 307 908	72 937 041
<i>Dlhodobé záväzky</i>	(109 320 032)	(112 353 392)
<i>Krátkodobé záväzky a časové rozlíšenie</i>	(5 781 217)	(4 458 315)
<i>Cudzie zdroje celkom</i>	(115 101 249)	(116 811 707)
<i>Vlastné imanie</i>	(44 793 341)	(43 874 666)

Výsledovka	2018 EUR	2017 EUR
<i>Výnosy z predaja tovaru a služieb</i>	11 917 060	11 623 095
<i>Výrobná spotreba a náklady na tovar</i>	(6 042 805)	(5 194 604)
<i>Osobné náklady</i>	(2 491 836)	(2 280 287)
<i>Odpisy a amortizácia</i>	(3 596 286)	(3 615 589)
<i>Ostatné prevádzkové výnosy (náklady), netto</i>	(123 810)	(63 017)
<i>Zisk pred úrokmi a zdanením</i>	(337 677)	469 598
<i>Výnosové úroky</i>	0	5
<i>Nákladové úroky</i>	(976 471)	(1 012 326)
<i>Zisk pred zdanením</i>	(1 314 148)	(542 723)
<i>Daň</i>	(4 527)	(327 582)
<i>Zisk po zdanení</i>	(1 318 675)	(870 305)

SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. sa primárne špecializuje na management komplexu Carlton Savoy. Jeho súčasťou sú budova hotela Carlton, budovy Savoy 2, Savoy 2A a Savoy 6 s priestormi na prenájom a tiež budova Savoy 4, ktorá je v rekonštrukcii.

Organizačnú štruktúru spoločnosti tvoria štyri divízie, a to Divízia Hotel, Divízia Prenájmu nehnuteľností, Divízia Parkovanie a Divízia Správa.

ÚČTOVNÉ VÝSLEDKY

Rok 2018 zaznamenal ďalší nárast v oblasti tržieb, pričom oproti roku 2017 vzrástli tržby o 3%. Nárast zaznamenali najmä tržby z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov a tiež tržby z hotelových služieb. Pokles tržieb bol vykázaný za divíziu Parkovanie, čo súvisí s realizáciou opravy podláh v garáži. Výška tržieb v roku 2018 dosiahla 11.917 tis. EUR.

Hospodársky výsledok pred úrokmi a zdanením bol za rok 2018 vykázaný ako strata vo výške 338 tis. EUR. V porovnaní s rokom 2017 došlo k zhoršeniu výsledku z hospodárenia, a to v súvislosti s nárastom nákladov vynaložených na údržbu a opravy priestorov, zvýšením cien na energie a tiež nárastom nákladov na osobné náklady, kde sa prejavil dopad legislatívnych zmien.

Hospodársky výsledok spoločnosti významne ovplyvňujú odpisy majetku, ktoré boli za rok 2018 vo výške 3.596 tis. EUR. Prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením je však dlhodobo kladný, rovnako ako aj peňažné toky z prevádzkových činností.

Celkový výsledok pred zdanením bol vykázaný ako strata vo výške 1.314 tis. EUR. Výsledok spoločnosti po zdanení za rok 2018 bola strata vo výške 1.319 tis. EUR.

V dôsledku zmeny majiteľa z SK Invest LLC na ADS PROPERTY, s.r.o. v roku 2016 spoločnosť získala od novej materskej spoločnosti úver, ktorým bol splatený úver prijatý od predchádzajúcej materskej spoločnosti SK Invest, LLC a prijatý úver od banky UniCredit Bank Austria AG so sídlom v Rakúsku. Úročenie úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

Podľa úverových zmlúv finálna splatnosť pôžičiek voči spoločnosti ADS PROPERTY s.r.o. je v roku 2026, ale rozhodujúca časť pôžičiek môže byť splatná na požiadanie veriteľa. Veriteľ (ADS PROPERTY s.r.o.) sa zaviazal, že do konca roka 2019 môže požadovať predčasné splatenie pôžičky maximálne do výšky 2 655 000 EUR a do konca roka 2019 sa vzdáva práva na vyššie splatenie ako 2 655 000 EUR. Táto suma je v súvahe k 31. 12. 2018 prezentovaná ako krátkodobý záväzok.

Dňa 29.7.2016 bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB Banka a.s., ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG. Na základe úverového vzťahu s ADS PROPERTY, s.r.o. resp. VÚB bankou, a.s. je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

Na základe postúpenia pohľadávok p. Grunda a p. Hrubého voči spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. na tretiu osobu bol podaný návrh na vklad zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech tohto postupníka. Zápis zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech postupníka nebol doposiaľ zo strany katastra nehnuteľností vykonaný.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Výsledok hospodárenia za bežné obdobie bude preúčtovaný na účet Neuhradená strata minulých rokov.

DIVÍZIA PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTÍ

Spoločnosť prenájma kancelárske a obchodné priestory v budovách Savoy 2, Savoy 2A a Savoy 6. Rastúci trend tržieb z prenájmu pokračoval i v roku 2018, pričom odráža aj zvýšenie obsadenosti prenájomných priestorov. V porovnaní s rokom 2017 vzrástli tržby z prenájmu o 7%.

DIVÍZIA PARKOVANIE

Tržby z parkovania medziročne poklesli o 5%. Pokles tržieb v roku 2018 súvisel aj s realizáciou rozsiahlych sanačných opráv podláh v garážach.

DIVÍZIA HOTEL

Medziročný nárast tržieb v oblasti hotelových služieb bol vykázaný aj v roku 2018. Oproti roku 2017 bol nárast tržieb z prevádzky hotela vo výške 2%.

ZAMESTNANOSŤ

V roku 2018 zamestnávala spoločnosť v priemere 87 zamestnancov. Osobné náklady boli vykázané vo výške 2.491 tis. EUR.

ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť si uvedomuje zodpovednosť voči životnému prostrediu a preto pri modernizáciách a rekonštrukcii budov uplatňuje princípy na úsporu energií. Naše úsilie potvrdzuje aj Energetický certifikát B - nízkoenergetická budova, ktorý bol pridelený budove Savoy 2A.

V našej spoločnosti prebieha aj BREEAM certifikácia - Pre-asement, predbežné hodnotenie budovy na BREEAM In-USE certifikácie. Ide o certifikáciu na zelené budovy, ktoré sú už v prevádzke. Pri BREEAM certifikácii sa hodnotia nasledovné oblasti s rôznou ekologickou váhou: management, zdravie, energie, transport, voda, materiály, odpady, využitie pôdy a ekológia, znečistenie a inovácie.

Pre naplnenie nášho cieľa znižovania spotreby energií sa uzatvára zmluva o Garantovanej Energetickej Službe (GES), ktorej výsledkom bude realizácia opatrení, aby sa dosiahla minimálne určitá výška úspory energií. GES zmluve predchádzal energetický audit, ktorý bol financovaný čiastočne z dotácie v rámci Schémy na podporu vykonania energetických auditov mikropodnikov, malých podnikov a stredných podnikov so sídlom v Bratislavskom kraji

Postupy pri likvidácii odpadov ako aj ostatných dopadov na životné prostredie z prevádzky spoločnosti, vznikajúce najmä z prevádzky Hotela, sú v súlade s legislatívnymi predpismi.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

V oblasti výskumu a vývoja boli náklady spoločnosti nulové.

RAST

V roku 2018 investovala spoločnosť do rozvoja priestorov a ich úpravy sumu vo výške 1.555 tis. EUR. Významná suma bola investovaná v prvej časti kompletnej sanácie vozoviek v Garážach Carlton a začali sa aj prípravné práce pre úpravu hotelových izieb. V roku 2018 sa zahájila tiež rekonštrukcia budovy Mostová 4, pričom v roku 2018 boli prípravné práce zamerané najmä na statické úpravy a na realizáciu okien. Tak ako po minulé roky i v roku 2018 časť investícií bola smerovaná na potrebné úpravy priestorov vo všetkých objektoch komplexu Carlton ako aj na modernizáciu prevádzok

VYHLIADKY DO BUDÚCNOSTI

V oblasti tržieb z prenájmu priestorov a parkovacích miest ako aj z prevádzky Hotela sa očakáva aj v ďalšom roku udržanie tržieb na úrovni predchádzajúcich úspešných rokov. Spoločnosť bude i naďalej generovať kladné peňažné toky dostatočné na krytie záväzkov a na ďalší rozvoj spoločnosti.

Rok 2019 bude v oblasti investícií významným, a to najmä dokončením Rekonštrukcie Mostová 4, ktorá by mala byť sfinalizovaná do konca roka 2019. V roku 2019 prebehnú úpravy aj na všetkých Hotelových izbách a novú tvár dostane aj Bar v priestoroch Hotela. Bude tiež realizovaná druhá časť kompletnej sanácie vozoviek v Garážach Carlton a prostriedky budú smerovať i na potrebné úpravy prenajímaných priestorov ako aj na modernizáciu prevádzok.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Účtovná závierka Spoločnosti tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto výročnej správy.

NÁSLEDNÉ UDALOSTI

Dňa 1.4.2019 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo zvýšenie základného imania spoločnosti o 4.400 tis. EUR, z pôvodnej výšky 615 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 5.015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property. K dátumu výročnej správy nedošlo k zápisu zvýšenia základného imania v obchodnom registri.

Okrem skutočnosti uvedenej vyššie, si spoločnosť nie je vedomá udalostí, vrátane vývoja súdnych sporov, ktoré nastali po 31. decembri 2018 až do dňa zostavenia výročnej správy, ktoré by významne ovplyvnili účtovnú závierku k 31. decembru 2018 tak že by nezodpovedala skutočnosti v deň jej zostavenia.

Konečný výsledok súdnych sporov, ktoré sa týkajú predovšetkým vlastníckeho práva spoločnosti Carlton Property, s.r.o. k nehnuteľnostiam tvoriacim hotelový komplex Carlton, obchodných podielov v spoločnosti Carlton Property, s.r.o. a konateľov spoločnosti Carlton Property, s.r.o. a ADS PROPERTY, s.r.o. je vzhľadom na ich množstvo a ich právnu či skutkovú náročnosť neistý. Zmena v priebehu a výsledku súdnych sporov môže mať v budúcnosti významný dopad na účtovnú závierku spoločnosti.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Carlton Property, s. r. o.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY
K 31. DECEMBRU 2018**

A

**SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM
ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH
PREDPISOV**

Carlton Property, s. r. o. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané auditorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britskej súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným zárukou (UK private company limited by guarantee), a jej členských firiem. Každá z týchto firiem predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt. Podrobný opis právnej štruktúry združenia Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jeho členských firiem sa uvádza na adrese www.deloitte.com/sk/o-nas.

Spoločnosť Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, práva, podnikového a transakčného poradenstva klientom v mnohých odvetviach verejného a súkromného sektora. Vďaka globálnej prepojenej sieti členských firiem vo viac ako 150 krajinách má Deloitte svetovú možnosť a dôkladnú znalosť miestneho prostredia, a tak môže pomáhať svojim klientom dosahovať úspechy na všetkých miestach ich pôsobnosti. Príbližne 245 000 odborníkov spoločnosti Deloitte sa usiluje konať tak, aby vytvárali hodnoty, na ktorých záleží.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

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

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, vyhodnotíme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či:

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

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávne informácie vo výročnej správe na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava 2. apríla 2019



Ing. Peter Jaroš, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1047

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

UZPODv14_1

Uč POD

1000

zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Á Â Æ Č Ď É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Priložené súčasti účtovnej závierky		
✗	Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)	✗ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
		✗ Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Carlton Property, s. r. o.

Ulica	Číslo
HVIEZDOSLAVOVO NÁM.	3

PSČ Obec
8 1 1 0 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo _____ Faxové číslo _____

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 1 . 0 3 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

MF SR č. 18009/2014

Vylúčenie z aplikácie eDANE

Strana 1

UZPODVI4_2

Súvaha
Úč POD 1 - 01

Dič 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Ičo 3 6 8 6 0 4 9 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 7 2 7 3 7 0 4 6 1 0 2 4 2 9 1 3 8	7 0 3 0 7 9 0 8	7 2 9 3 7 0 4 1
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 6 8 4 1 4 8 8 4 1 0 2 3 7 5 6 9 1	6 6 0 3 9 1 9 3	6 8 5 7 3 0 1 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 2 7 4 9 0 9 1 2 2 6 0 7 8 8 7	1 4 1 2 0 4	1 3 3 3 0 2
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 6 9 6 7 3 3 4 7 7 0 4	1 2 1 9 6 9	1 2 1 4 4 9
3	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	8 1 2 5 8 1 2 5	0	7 5
4	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	2 2 2 3 0 8 9 1 2 2 2 3 0 8 9 1	0	0
5	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	3 0 0 0 0 2 1 1 6 7	8 8 3 3	1 1 7 7 8
6	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	1 0 4 0 2	1 0 4 0 2	0
7	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 4 5 6 6 5 7 9 3 7 9 7 6 7 8 0 4	6 5 8 9 7 9 8 9	6 8 4 3 9 7 1 2
A.II.1	Pozemky (031) - /092A/	12	2 3 1 4 5 4 4 1 4 0 5 3 4 8 3	1 9 0 9 1 9 5 8	1 9 0 9 1 9 5 8
2	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 1 0 9 8 0 5 3 9 7 0 3 0 0 4 3 5	4 0 6 8 0 1 0 4	4 3 8 3 6 3 5 4
3	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 2 2 7 3 0 5 5 3 7 4 0 0 5	8 5 3 3 0 0	9 3 9 9 8 8



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	6 8 4 6 2 3 9 8 8 1	2 8 5 8 1	2 8 5 8 0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	5 0 2 6 8 4 0 0	5 0 2 6 8 4 0	4 5 3 9 8 3 2
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	2 1 7 2 0 6	2 1 7 2 0 6	3 0 0 0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obetaraný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 8 8 8 1 0 7	3 8 3 4 6 6 0	
			5 3 4 4 7		4 0 5 9 6 2 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 0 5 9 4 3	1 5 7 3 4 6	
			4 8 5 9 7		1 8 1 4 0 8
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 1 8 3 3 7	1 1 8 3 3 7	
					1 2 9 1 5 1
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	8 7 6 0 6	3 9 0 0 9	
			4 8 5 9 7		5 2 2 5 7
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 56 až r. 65)	53	5 2 0 0 8 5	5 1 5 2 3 5	
			4 8 5 0		4 0 7 2 0 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 1 7 6 9 5	5 1 2 8 4 5	
			4 8 5 0		3 6 6 2 1 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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



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

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 0 3 0 7 9 0 8	7 2 9 3 7 0 4 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 4 4 7 9 3 3 4 1	- 4 3 8 7 4 6 6 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 1 5 0 0 0	2 1 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2	Zmena základného imania +/- 419	83	6 1 0 0 0 0	6 1 0 0 0 0
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		- 4 0 0 0 0 0
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia účtov (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účtov (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 4 0 8 9 6 6 6	- 4 3 2 1 9 3 6 1
A.VII.1	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	99	- 4 4 0 8 9 6 6 6	- 4 3 2 1 9 3 6 1
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 3 1 8 6 7 5	- 8 7 0 3 0 5
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 3 1 0 5 5 1 9	1 1 4 7 7 7 9 1 3
B.I.	Dlhodobé záväzky účtov (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 9 3 2 0 0 3 2	1 1 2 3 5 3 3 9 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku účtov (r. 104 až r. 106)	103		
1.a	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 0 8 6 6 8 9 4 8	1 1 1 8 4 5 5 0 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	6 3 0 6 6 1	4 9 4 8 0 9
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	1 2 7 8 5	7 0 4 8
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odkložený daňový záväzok (481A)	117	7 6 3 8	6 0 3 4



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 5 3 6 3 0 7	2 1 5 5 3 0 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 5 3 3 8 5	5 9 0 0 6 0
1.a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 5 3 3 8 5	5 9 0 0 6 0
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	2 6 6 5 0 0 0	1 3 5 5 2 8 0
4	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	2 0 4 3 7	1 9 2 4 6
7	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 6 4 6 1	
8	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 9 5 0 3 1	1 3 4 1 6 0
9	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 5 9 9 3	5 6 5 5 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 4 9 1 8 0	2 6 9 2 1 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 6 3 8 7	3 2 1 7 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 2 7 9 3	2 3 7 0 4 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 248, 24X, 473A, 4755A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 9 9 5 7 3 0	2 0 3 3 7 9 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	8 9 2 9 4 4	9 9 1 0 4 5
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 1 0 2 7 8 6	1 0 4 2 7 4 9

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

UZPODv14_10

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

Dič 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 1 6 5 1 5 1 3	1 1 3 5 7 8 4 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 0 3 1 0 1 8	1 1 7 8 0 7 6 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	5 4 8 8 1 9	6 1 0 0 4 7
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 1 2 9 1 6 8 0	1 0 9 3 7 7 9 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	7 6 5 6 1	7 5 2 5 0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 5 0 0 0	2 8 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	8 8 9 5 8	1 5 4 8 6 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 2 3 5 8 2 3 9	1 1 3 0 2 6 3 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 1 7 4 2 3	1 3 4 8 5 7
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4 3 7 0 1 7	1 2 8 5 6 6 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 4 8 8 3 6 5	3 7 7 4 0 8 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	2 4 9 1 8 3 6	2 2 8 0 2 8 7
E 1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 7 2 6 9 4 8	1 5 6 7 9 4 3
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	6 0 1 1 5 4	5 5 1 8 4 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 6 3 7 3 4	1 6 0 4 9 6
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 1 9 7 6	7 2 7 4 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 5 9 6 2 8 6	3 6 1 5 5 8 9
G 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 5 9 6 5 5 2	3 6 1 5 8 5 5
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	- 2 6 6	- 2 6 6
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1	1 0 5 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	4 3 6 6	1 1 4 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 5 0 9 6 9	1 3 7 2 1 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 3 2 7 2 2 1	4 7 8 1 2 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridané hodnoty (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 8 7 4 2 5 5	6 4 2 8 4 9 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 6 4 1	2 0 9 1
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		5
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 9 8	2 4 4
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 4 4 3	1 8 4 2
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 8 8 5 6 8	1 0 2 2 9 4 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	9 7 6 4 7 1	1 0 1 2 3 2 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 7 6 4 7 1	1 0 1 2 3 2 6
O.	Kurzové straty (563)	52	3 9 2 9	2 5 5 9
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 1 6 8	8 0 5 6



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 9 8 6 9 2 7	- 1 0 2 0 8 5 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 3 1 4 1 4 8	- 5 4 2 7 2 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 5 2 7	3 2 7 5 8 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 2 3	2 8 8 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 6 0 4	3 2 4 7 0 1
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 3 1 8 6 7 5	- 8 7 0 3 0 5

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 36860492	DIČ: 2022697622
Carlton Property, s.r.o.		
Poznámky Individuálnej účtovnej závierky		
Zostavenej k 31. decembru 2018		
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)		

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na Individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	08.10.2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17.10.2008
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II, a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérské služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januára 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcart1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o. so spoločnosťou Slovak Holding Co, s.r.o. a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel Sro, 54960/B). Dňa 7. apríla 2011 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť SK Invest, LLC. Dňa 1. augusta 2016 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o. Od 16.8.2017 sú spoločníkmi spoločnosti: Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 305.000 EUR; Rudolf Hrubý s vkladom vo výške 305.000 EUR a ADS PROPERTY, s. r. o. s vkladom vo výške 5.000 EUR, pričom základné imanie spoločnosti je vo výške 615.000 EUR.

2. Zamestnanci

Názov položky	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	87	88
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	87	87
z toho: vedúci zamestnanci	4	4

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2017

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 26.11.2018. Výsledok hospodárenia za rok 2017 bol preúčtovaný na účet 429100 – Neuhradená strata minulých rokov.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti najmä s ohľadom na nasledujúce skutočnosti:
 - (i) Napriek skutočnosti, že spoločnosť spĺňa kritéria definované pre spoločnosť v kríze a vykázala k 31. decembru 2018 záporné vlastné imanie vo výške 44 793 341 EUR, najmä vzhľadom na minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity. Reštrukturalizácia financovania spoločnosti bola ukončená prefinancovaním úveru od UniCredit Bank Austria AG v plnej miere prijatým úverom od materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.
 - (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.;
 - (iii) Spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností, ktoré postačujú na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie nevyhnutných investícií do dlhodobého majetku spoločnosti, pričom vedenie spoločnosti na základe svojho dlhodobého plánu očakáva, že tento trend bude pokračovať minimálne do obdobia splatnosti úveru voči ADS PROPERTY, s.r.o.; V prípade potreby pri strategických investíciách očakáva spoločnosť pretrvávajúcu podporu od svojej materskej spoločnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť

8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
 - Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne- reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený- reálnou hodnotou.
- e) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájomu sa účtuje do majetku vo výške svojej reálnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v *Ostatných dlhodobých záväzkoch* a krátkodobá časť v *Ostatných záväzkoch*. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájomu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájomu zvyšujú jeho ocenenie.
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
- g) Zásoby obstarané iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob, zámenou alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.
- h) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odpisovom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- i) Finančný majetok:
 - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- l) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky Individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- m) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- o) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- p) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- q) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpisujú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- **Rezervy** – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - **Opravné položky** – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve a to na základe rozhodnutia vedenia a manažérov jednotlivých pracovných úsekov spoločnosti.
 - **Plán odpisov**

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	1 m až 10 rokov	10 až 100 %
Úpravy kancelárií	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Stroje, prístroje a zariadenia	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3 %
Dopravné prostriedky	4 až 12 rokov	3 až 25 %
	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	1 m až 12 rokov	10 až 100 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

13. Oprava významných chýb minulých období

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

Poznámky ÚČ PODV 3-01	IČO: 36860492	DIČ: 2022697622
Carlton Property, s.r.o. Poznámky individuálnej účtovnej závierky Zostavenej k 31. decembru 2018 (údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)		

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2018

	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté prídavky	Saldo
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2018	-	448 891	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 717 907
Prírastky	-	32 782	-	-	-	43 184	-	75 966
Úbytky	-	12 000	-	-	-	-	-	12 000
Presuny	-	-	-	-	-	32 782	-	32 782
K 31. decembru 2018	-	469 673	8 125	22 230 891	30 000	10 402	-	22 749 091
Oprávky								
K 1. januáru 2018	-	327 442	8 050	22 230 891	18 222	-	-	22 584 605
Prírastky	-	32 262	75	-	2 943	-	-	35 281
Úbytky	-	12 100	-	-	-	-	-	12 100
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2018	-	347 704	8 125	22 230 891	21 167	-	-	22 607 886
Opravné položky								
K 1. januáru 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2018	-	121 449	75	-	11 778	-	-	133 302
K 31. decembru 2018	-	121 969	-	-	8 833	10 402	-	141 204

31. december 2017

	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté podstatky	Celkom
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2017	-	423 502	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 692 518
Prírastky	-	25 389	-	-	-	25 389	-	50 778
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	25 389	-	25 389
K 31. decembru 2017	-	448 891	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 717 907
Oprávky								
K 1. januáru 2017	-	306 011	7 156	22 230 891	15 278	-	-	22 559 336
Prírastky	-	21 431	895	-	2 944	-	-	25 270
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	327 442	8 050	22 230 891	18 222	-	-	22 584 605
Opravná položica								
K 1. januáru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2017	-	117 491	969	-	14 722	-	-	133 182
K 31. decembru 2017	-	121 449	75	-	11 778	-	-	133 302

Poznámky ÚČ PODV 3-01	IČO: 36860492	DIČ: 2022697622
Carlton Property, s.r.o. Poznámky individuálnej účtovnej zvierky Zostavenej k 31. decembru 2018 (údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)		

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2018

	Pozemky	Stavby	Samostatné hruďové veci a súbory hruďových vecí	Postavateľské cukry trvalých porastov	Základné stále a účelové zariadenia	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Ošetrovateľský dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté prediávky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2018	23 145 441	110 832 094	6 101 956	-	-	76 798	4 539 832	3 000	144 699 121
Prírastky	-	-	148 164	-	-	-	805 277	833 647	1 957 195
Úbytky	-	21 661	22 815	-	-	8 336	-	619 441	672 253
Presuny	-	160 106	148 164	-	-	-	318 269	-	-
K 31. decembru 2018	23 145 441	110 980 540	6 227 305	-	-	68 462	5 026 840	217 206	145 665 794
Oprávky									
K 1. januáru 2018	-	62 995 476	5 159 613	-	-	48 218	-	-	68 203 307
Prírastky	-	3 326 356	235 114	-	-	-	-	-	3 561 470
Úbytky	-	21 661	22 811	-	-	8 337	-	-	52 809
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2018	-	66 300 171	5 371 916	-	-	39 881	-	-	71 711 968
Opravné položky									
K 1. januáru 2018	4 053 483	4 000 265	2 354	-	-	-	-	-	8 056 102
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	265	-	-	-	-	-	265
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2018	4 053 483	4 000 265	2 089	-	-	-	-	-	8 055 837
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2018	19 091 958	43 836 354	939 988	-	-	28 580	4 539 832	3 000	68 439 712
K 31. decembru 2018	19 091 958	40 680 104	853 299	-	-	28 581	5 026 840	217 206	65 897 989

V roku 2017 spoločnosť opravila nesprávne vykazovanie vytvorenej opravné položky k dlhodobému majetku medzi kategóriami stavby a pozemky.

Poznámky Úč PODV 3-01 IČO: 36860492 DIČ: 2022697622

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavené k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2017

	Pozemky	Stavby	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	Pestovateľsk é celky trvajúch porastov	Základné stádo a ďalšie zvieratá	Ostatný dlhodobý huteľný majetok	Obstarávaný dlhodobý huteľný majetok	Poskytnuté predávky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2017	23 145 441	110 610 069	6 037 527	-	-	83 798	4 439 428	-	144 316 264
Prírastky	-	222 025	93 673	-	-	-	421 613	136 354	873 665
Úbytky	-	-	29 245	-	-	7 000	5 510	133 354	175 109
Presuny	-	-	-	-	-	-	315 699	-	315 699
K 31. decembru 2017	23 145 441	110 832 094	6 101 956	-	-	76 798	4 539 832	3 000	144 699 121
Opravy									
K 1. januáru 2017	-	59 639 118	4 953 335	-	-	48 218	-	-	64 640 671
Prírastky	-	3 356 358	235 523	-	-	-	-	-	3 591 881
Úbytky	-	-	29 245	-	-	-	-	-	29 245
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	62 995 476	5 159 613	-	-	48 218	-	-	68 203 307
Opravné položky									
K 1. januáru 2017	-	8 053 748	2 621	-	-	-	-	-	8 056 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	267	-	-	-	-	-	267
Presuny	4 053 483	(4 053 483)	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	4 053 483	4 000 265	2 354	-	-	-	-	-	8 056 102
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2017	23 145 441	42 917 204	1 081 571	-	-	35 580	4 439 429	-	71 619 225
K 31. decembru 2017	19 091 958	43 836 354	939 988	-	-	28 580	4 539 832	3 000	68 439 712

Spoločnosť v roku 2016 posúdila znehodnotenie dlhodobého majetku a dala si vypracovať nezávislý znalecký posudok k dátumu 31. decembra 2016 na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, budova). Na základe porovnania tejto hodnoty a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosť zaúčtovala ku koncu roka 2016 opravné položky k dlhodobému majetku. V období do 31. decembra 2018 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad. Spoločnosť v roku 2018 vypracovala nový posudok, ktorý neindikuje znehodnotenie dlhodobého majetku.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Podklad sú poisťné zmluvy majetku

1.3. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

	31.12.2018
	Zostatková hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	65 897 986
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Dňa 29. júla 2016 bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko. Na základe tejto úverovej zmluvy bolo zriadené záložné právo na finančný majetok spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. pričom do tohto finančného majetku spadá 100 % vlastnícky podiel na spoločnosti Carlton Property, s.r.o. a na celom jeho majetku.

2. Zásoby**2.1. Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek**

Položka	1. 1. 2018	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2018
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba	-	-	-	-	-
a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Zvieratá	-	-	-	-	-
Tovar	48 597	-	-	-	48 597
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky	-	-	-	-	-
Spolu	48 597	-	-	-	48 597

Opravná položka na tovar – Parný Generátor WM GL 20/2 v počte 3 ks po 16 199 EUR bola vytvorená vo výške 50 % v roku 2012 a vo výške 50 % v roku 2013 z dôvodu, že daný tovar nebolo možné predáť pretože na trhu nebol o daný tovar záujem.

2.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie so zásobami

Položka	31.12.2018
	Zostatková hodnota
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	157 346
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Pohľadávky**3.1. Veková štruktúra pohľadávok**31. december 2018

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	303 302	209 543	512 845
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	124	2 266	2 390
Spolu krátkodobé pohľadávky	303 426	211 809	515 235

31. december 2017

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	124 204	242 006	366 210
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	37 556	37 556
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	3 443	-	3 443
Spolu krátkodobé pohľadávky	127 647	279 562	407 209

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

Spoločnosť vykazuje obchodné pohľadávky po lehote splatnosti v brutto hodnote vo výške 209 543 EUR, z ktorých 85,05 % je po lehote splatnosti do 30 dní, ku ktorým sa netvorí opravná položka. Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 1 rok spoločnosť eviduje v objeme 16,76 %. Z tohto objemu sú vytvorené 100 % opravné položky k pohľadávkam v celkovej sume 4 850 EUR.

3.2. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

Položka	1. 1. 2018	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2018
Pohľadávky z obchodného styku	7 903	6 217	1 851	7 419	4 850
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	7 903	6 217	1 851-	7 419	4 850

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky Individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Spoločnosť tvorila opravné položky na pohľadávky voči spoločnosti SKL 60, s. r. o. vo výške 4 412,26 EUR, CHECKus Media Group, s. r. o. vo výške 1 650,78 EUR, Nucera&Partners, s. r. o. vo výške 21,01 EUR a voči spoločnosti BILLA s. r. o. vo výške 132,60 EUR. V prípade spoločnosti SKL 60, s. r. o. je vedené súdne konanie vo veci vymáhania pohľadávky. Na spoločnosť CHECKus bolo dňa 18. 09. 2018 začaté exekučné konanie a bol vydaný platobný rozkaz.

V novembri 2018 spoločnosť CHECKus napokon na výzvu exekútora uhradila svoje záväzky a preto bola opravná položka vo výške 1 651 EUR zrušená. Taktiež bola znížená opravná položka aj voči spoločnosti Gourmand vo výške 200 Eur.

Zvyšná časť opravných položiek bola zúčtovaná z dôvodu, že spoločnosť sa rozhodla odpísať pohľadávky voči niektorým nájomcom, a to voči spoločnosti Gourmand vo výške 500 Eur a voči spoločnosti GioPal, s.r.o. vo výške 6 869 Eur. Spoločnosť sa rozhodla ďalej nevymáhať tieto pohľadávky, keďže na základe dostupných informácií o spoločnostiach by bola úspešnosť vymoženia príliš nízka.

3.3. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Opis predmetu záložného práva	2018	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	-	-
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	520 085	515 235
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

4. Finančné účty

4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	31.12.2018	31.12.2017
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	34 227	33 573
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 116 241	3 426 728
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	11 610	10 705
Spolu	3 162 078	3 471 006

4.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Položka	31.12.2018
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo znadené záložné právo	3 162 078
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	-

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2018	31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	869	1 616
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období prevádzkových	869	1 616
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	46 962	38 833
Ostatné náklady budúcich období prevádzkových	46 962	38 833
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	311 353	131 920
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	311 353	131 920
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	74 871	132 035
Príjmy budúcich období - príjmy za hotel	6 337	70 758
Príjmy budúcich období - nájomné	10 187	2 930
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	58 347	58 347
Spolu	434 055	304 404

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie****1.1. Informácie o vlastnom imaní**

Zapísané základné imanie spoločnosti Carlton Property, s.r.o. je vo výške 5 000 EUR, kde jediným spoločníkom je spoločnosť ADS Property, s.r.o. Dňa 16. augusta 2017 bolo rozhodnutím jediného spoločníka ADS PROPERTY, s.r.o. navýšené základné imanie spoločnosti vo výške 610 000 EUR na celkové základné imanie 615 000 EUR. Dané zvýšenie základného imania nebolo do dátumu zostavenia účtovnej závierky zapísané v spisovej zložke spoločnosti vedenej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1. Z uvedeného navýšenia základného imania bola splatená suma 210 000 EUR dňa 17. augusta 2017 na bežný účet vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. Zostávajúca časť vo výške 400 000 EUR bola splatená dňa 02. augusta 2018 taktiež na účet vedený v Slovenskej sporiteľni.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2017

Položka	2017
Účtovná strata	(870 305)
Vysporiadanie účtovnej straty	2018
Zo zákonného rezervného fondu	-
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(870 305)
Iné	-
Spolu	(870 305)

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2017 bola schválená Valným zhromaždením dňa 26. novembra 2018.

1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2018

O vysporiadaní straty za rok 2018 rozhodne Valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne Valnému zhromaždeniu prevod do neuhradených strát minulých rokov.

2. Rezervy**2.1. Záonné a ostatné rezervy****31. december 2018**

Položka	1. 1. 2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2018
Krátkodobé rezervy	269 217	249 179	261 730	7 488	249 180
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	32 171	46 387	32 171	-	46 387
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	237 046	202 793	229 559	7 488	202 793
Rezerva na odmeny zamestnancom	122 391	53 883	117 952	4 439	53 883
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia	23 566	(516)	2 373	2 373	(516)
Nevyfakturované dodávky - audit	21 500	11 834	21 500	-	11 834
Nevyfakturované dodávky - účtovníctvo a mzdy	-	4 250	-	-	4 250
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	8 500	9 666	8 500	-	9 666
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	4 305	13 982	4 305	-	13 982
Ostatné nevyfakturované dodávky - prevádzkové	56 784	109 694	56 108	676	109 694

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2017

Položka	1. 1. 2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2017
Krátkodobé rezervy	241 103	261 645	219 041	14 490	269 217
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	31 500	32 171	31 500	-	32 171
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	209 603	229 474	187 541	14 490	237 046
Rezerva na odmeny zamestnancom	85 256	122 391	85 255	-	122 391
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia	5 204	23 566	5 204	-	23 566
Nevyfakturované dodávky - audit	7 800	21 500	7 800	-	21 500
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	4 000	8 500	4 000	-	8 500
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	18 201	4 305	18 043	158	4 305
Ostatné nevyfakturované dodávky - prevádzkové	89 142	49 212	67 239	14 332	56 784

3. Záväzky**3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	31.12.2018	31.12.2017
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	109 066 995	112 073 642
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	253 037	273 716
Spolu dlhodobé záväzky	109 320 032	112 347 358
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	3 440 190	2 089 683
Záväzky po lehote splatnosti	96 117	65 621
Spolu krátkodobé záväzky	3 536 307	2 155 304

3.2. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

Položka	31.12.2018	31.12.2017
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	12 775 379	11 629 915
odpočítateľné	12 775 379	11 629 915
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	(35 778)	(139 877)
odpočítateľné	278 744	271 703
zdaniteľné	314 522	411 580
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	5 618
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2 741 366	2 552 680
Uplatnená daňová pohľadávka:	58 536	80 397
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	(315 386)
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	66 175	86 432
Zmena odloženého daňového záväzku:	1 604	9 315
zaúčtovaná ako náklad	1 604	9 315
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

3.3. Záväzky zo sociálneho fondu

	31.12.2018	31.12.2017
Začiatkový stav sociálneho fondu	7 048	2 650
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	9 484	8 282
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	-	-
Ostatná tvorba sociálneho fondu	-	-
Tvorba sociálneho fondu celkom	9 484	8 282
Čerpanie sociálneho fondu	3 747	3 884
Konečný zostatok sociálneho fondu	12 785	7 048

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Požička	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	K 31. decembru 2018 (v príslušnej mene)	K 31. 12. 2018 (v eurách)	K 31. decembru 2017 (v príslušnej mene)
Dlhodobé pôžičky:						
ADS PROPERTY, s.r.o. - zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spríaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	-	-	54 686
ADS PROPERTY, s.r.o. - zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spríaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR		30.09.2026	2 788 968	2 788 968	2 788 968
ADS PROPERTY, s.r.o. - zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spríaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	53 035 353	53 035 353	53 546 909
ADS PROPERTY, s.r.o. - zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spríaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR		30.09.2026	55 509 627	55 509 627	55 509 627
ADS PROPERTY, s.r.o. - zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.06.2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č.1 z 21.06.2017 - spríaznená osoba - 100%vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30.09.2026	-	-	29 130

Podľa úverových zmlúv sa úročia Senior Tranže, Junior Tranže nie sú úročené. K priebehu kalendárneho roku 2018 boli vyfakturované úroky vo výške 976 244 EUR, z čoho bola dňa 5. apríla 2018 uhradená suma 6 172 EUR. K 31. decembru 2018 výška úverov zahŕňa okrem zostatku istín aj zostatok neuhradených úrokov za rok 2018 spolu sumu 970 072 EUR, ktoré sa plánujú uhradiť v priebehu roka 2019. Úročenie seniornej tranže a neúročenie juniornej tranže úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

Spoločnosť očakáva do konca roka 2019 splatenie časti dlhodobej pôžičky vo výške 2 655 000 EUR, preto je táto časť v súvahe prezentovaná ako krátkodobý záväzok k 31. 12. 2018.

Podľa úverových zmlúv finálna splatnosť pôžičiek je v roku 2026, ale časť pôžičiek môže byť splatná na požiadanie veriteľa. Veriteľ (ADS PROPERTY s.r.o.) zároveň prehlásil, že do konca roka 2019 nebude požadovať žiadne ďalšie predčasné splatenie pôžičky, okrem vyššie uvedenej splátky.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2018	31.12.2017
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	892 944	991 045
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	367 346	412 791
Prijaté nájomné za prenájom priestorov	283 333	333 334
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	242 265	244 797
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	-	123
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 102 786	1 042 749
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45 445	45 445
Prijaté nájomné za prenájom priestorov	1 054 809	994 627
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	2 532	2 532
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	-	145
Spolu	1 995 730	2 056 308

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvolíni budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 445 EUR ročne do výnosov, počas obdobia, v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby predstavujú prevádzkové náklady hotela, obchodného centra a garáže.

Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom súvisia s právom užívania 2 bytov na adrese Mostová 4, Bratislava-Staré mesto zapísaných na LV č. 9999 a LV č. 3389 v prospech spoločnosti Eradas s.r.o. a PD 38, s.r.o počas doby 99 rokov od uzatvorenia zmlúv do 31.08.2115.

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrát

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobkov, tovarov, služieb/Oblasť odbytu	Slovensko		Zahraničie (EU)		Zahraničie (tretie krajiny)		Celkom	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hotelové služby	6 375 690	6 255 686	-	-	-	-	6 375 690	6 255 686
Prenájom kancelárskych priestorov a obchodných priestorov	3 601 356	3 601 832	123 887	43 111	178 147	10 450	3 903 390	3 655 393
Parkovisko a ostatné tržby	1 472 637	1 629 647	20 300	7 119	68 483	-	1 561 420	1 636 766
Čistý obrát celkom	11 449 683	11 487 165	144 187	50 230	246 630	10 450	11 840 499	11 547 845

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2018	2017
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	76 561	75 250
Aktivácia nákladov - hotelová kantína	76 561	75 250
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	113 958	157 666
Zmluvné pokuty	279	13 712
Tržby z predaja DHM a DNM	25 000	2 800
Rozpustenie výnosov kompenzácia od US Ambasadý za vjazd do garáže	45 445	45 444
Náhrady za predčasné ukončenie nájomného vzťahu	12 779	63 201
Kompenzácia finančnej ujmy - Olympic casino	10 000	10 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	20 455	22 509
Finančné výnosy, z toho:	1 641	2 091
Kurzové zisky, z toho:	198	244
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	1 443	1 847
Výnosové úroky	-	5
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1 443	1 842
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. NÁKLADY**1. Náklady z hospodárskej činnosti****1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu**

Položka	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 448 365	3 774 085
Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	28 759	24 443
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	28 759	24 443
iné uisťovacie auditorské služby	-	-
súvisiace auditorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neauditorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 459 605	3 749 642
Opravy a udržiavanie	1 078 625	628 715
Cestovné náklady	4 937	5 422
Náklady na reprezentáciu	87 336	89 394
Manažérske poplatky a provízie	198 163	384 973
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami-		
upratovanie, deratizácia, dezinfekcia, pranie, čistenie	681 912	607 181
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťou-bezpečnostné služby, recepcia	238 106	235 879
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	72 327	74 370
Nájom hnutelého a nehnuteľného majetku	87 972	81 806
Spracovanie účtovníctva a miezd	83 879	100 254
Právne poradenstvo	272 485	64 810
Daňové poradenstvo	27 123	29 314
IT poradenstvo a konzultácie	94 900	110 573
Iné poradenské služby	476 551	387 674
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	200 928	100 029
Reklamné a marketingové náklady	289 483	323 101
Ostatné služby - TA a CC poplatky	423 558	432 628
Ostatné služby	141 320	93 519
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	5 200 717	6 108 031
Celková suma osobných nákladov:	2 491 836	2 280 290
Mzdy a Ostatné náklady na závislú činnosť	1 726 948	1 567 946
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie	601 154	551 848
Náklady na sociálne zabezpečenie	163 734	160 496
Dane a poplatky	71 976	72 743
Pokuty a penále	781	751
Odpis pohľadávok	854	750
Tvora a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	4 366	1 142
Poistenie	82 259	82 139
DPH koeficient	19 459	17 095
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 596 552	3 615 855
Tvora a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	(266)	(266)
Zostatková cena predaného DNM a DHM	1	1 058
Manká a škody	12 916	13 019
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	24 699	23 455
Finančné náklady, z toho:	988 568	1 022 941
Kurzové straty, z toho:	3 929	2 559
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	984 640	1 020 382
Úroky	976 471	1 012 326
Ostatné finančné náklady - životné poistenie zamestnancov	1 851	1 883
Ostatné finančné náklady - bankové poplatky	6 277	5 886
Ostatné finančné náklady - manká a škody	41	287
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2018 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2017.

Položka	2018	2017
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
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	-	-
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	-	-
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	2 682 829	2 442 282
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	(1 314 148)	x	x	(542 723)	x	x
teoretická daň	x	(275 972)	21 %	x	113 972	21 %
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	326 792	68 826	(5,22 %)	255 245	(53 602)	(9,88 %)
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	-	-	-	-	-	-
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	984 310	211 875	(15,73 %)	1 847 319	387 937	(71,47 %)
Zmena sadzby dane	-	-	-	-	-	-
Daňová licencia	-	(5 618)	(0,43 %)	-	-	-
Iné	-	-	-	-	-	-
Spolu		4 527	0,34 %		327 567	(44,7 %)
Splátaná daň z príjmov		2 923	0,22 %		2 881	0,53 %
Odložená daň z príjmov		1 604	0,12 %		324 701	(55,83 %)
Celková daň z príjmov		4 527	0,34 %		327 567	(44,7 %)

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2018 daňové priznania spoločnosti za roky 2014 až 2018 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1. Súdne spory

Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. vedie súdne konania, ktoré sa týkajú predovšetkým (i) vlastníckeho práva spoločnosti Carlton Property, s.r.o. k nehnuteľnostiam tvoriacim hotelový komplex Carlton (ďalej len „Hotel Carlton“) a (ii) obchodných podielov v spoločnosti Carlton Property, s.r.o. Všeobecný stav týchto konaní je ku dňu 31.12.2018 nasledovný:

- (i) v otázke vlastníckeho práva spoločnosti Carlton Property, s.r.o. k Hotelu Carlton bolo zabránené nezákonnému prevodu Hotela Carlton v katastrálnom konaní z ich skutočného vlastníka – spoločnosti Carlton Property, s.r.o. – na tretie osoby, nakoľko príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, rozhodol o zamietnutí návrhu týchto tretích osôb na vklad ich domnelého vlastníckeho práva k Hotelu Carlton do katastra nehnuteľnosti s tým, že toto rozhodnutie potvrdil aj odvolací správny orgán. V súčasnosti je však ešte vedené konanie o preskúmanie rozhodnutia tohto odvolacieho správneho orgánu v rámci správneho súdnictva;
- (ii) v otázke obchodných podielov v spoločnosti Carlton Property, s.r.o. už bolo vydaných viacero súdnych rozhodnutí, na základe ktorých je zrejmé, že spoločnosť Carlton Property, s.r.o., ako aj spoločnosť ADS PROPERTY, s. r. o., ktorá má majetkovú účasť v spoločnosti Carlton Property, s.r.o. ovládajú pán Ing. Maroš Grund spoločne s pánom Rudolfom Hrubým.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že vývoj týchto súdnych konaní je ku dňu 31.12.2018 priaznivý. Konečný výsledok týchto konaní, a to vzhľadom na ich množstvo a ich právnu či skutkovú náročnosť, je však zatiaľ neistý a zmena v priebehu a výsledku súdnych sporov môže mať významný dopad na účtovnú závierku.

2. Ostatné finančné povinnosti

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t.j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Spoločnosť neevviduje žiadne ďalšie ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

IX. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

31. december 2018

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie-úver+úroky	-	111 333 948	976 244	-
Rudolf Hrubý		-	-	-	-
Maroš Grund		-	-	-	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		-	111 333 948	976 244	-

Poznámky ÚČ PODV 3-01

IČO: 36860492

DIČ: 2022697622

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2017

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie- úver+úroky		113 200 781	1 012 326	-
Rudolf Hrubý		200 000	-	-	-
Maroš Grund		200 000	-	-	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		400 000	113 200 781	1 012 326	-

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia účtovnej zvierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2018

Položka	Stav K 1. januáru 2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav K 31. decembru 2018
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	610 000	-	-	-	610 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(400 000)	-	400 000	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(43 219 361)	-	-	(870 305)	(44 089 666)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(870 305)	(1 318 675)	-	870 305	(1 318 675)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(43 874 666)	(1 318 675)	400 000	-	(44 793 341)

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2017

<i>Položka</i>	<i>Stav K 1. januáru 2017</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav K 31. decembru 2017</i>
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	610 000	-	-	610 000
Zmena základného imania	-	(400 000)	-	-	(400 000)
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhrađená strata minulých rokov	(40 405 597)	-	-	(2 813 764)	(43 219 361)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(2 813 764)	(870 305)	-	2 813 764	(870 305)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(43 214 361)	(660 305)	-	-	(43 874 666)

XII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

<i>Položka</i>	<i>Účet</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Peniaze	211	31 695	33 553
Ceniny	213	2 532	20
Účty v bankách	221	3 127 852	3 437 433
Kontokorentný účet	221	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		-	-
Finančné účty spolu		3 162 079	3 471 006
Rozdiel		-	-

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(1 314 148)	(542 723)
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)		
	Odpsý dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	4 360 868	4 262 387
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	3 580 357	3 605 489
	Zmena stavu rezerv (+/-)	16 195	10 366
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(20 037)	28 115
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(3 053)	(192 683)
	Úroky účtované do nákladov (+)	(167 717)	(200 516)
	Úroky účtované do výnosov (-)	976 471	1 012 326
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	(5)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	(24 999)	(1 742)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	3 651	1 037
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	131 247	(39 702)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(105 627)	127 763
	Zmena stavu zásob (-/+)	212 833	(169 839)
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	24 062	2 374
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	3 177 967	3 679 962
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(976 471)	(985 027)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(2 923)	(2 880)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	2 198 573	2 692 060
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	(43 184)	(21 552)
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(1 022 483)	(415 988)
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	25 000	2 800
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(1 040 667)	(434 740)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní		
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	400 000	210 000
	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	400 000	210 000
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(1 866 833)	(1 391 442)
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	(1 866 833)	(1 391 442)
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(1 466 833)	(1 181 442)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	(308 927)	1 075 878
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	3 471 006	2 395 128
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	3 162 079	3 471 006
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	3 162 079	3 471 006

KONTAKT

Hviezdoslavovo nám. 3
811 02 Bratislava
Slovak Republic
T: +421.2.3266 1280
E: carlton@carlton.sk
www.carlton.sk