

Park One Bratislava, s. r. o.

Správa nezávislého audítora, výročná správa
a účtovná závierka

k 31. decembru 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

Výročná správa

Účtovná zvierka k 31. decembru 2019



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Park One Bratislava, s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Park One Bratislava, s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 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 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená 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 („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný 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 realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

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, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto 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 za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad 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 spochybníť 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 tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery 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 informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych 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 je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 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 situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

15. máj 2020

Bratislava, Slovenská republika



Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrej Jandzík, ACCA
Licencia UDVA č. 1144

Park One Bratislava, s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 31.12.2019

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Park One Bratislava, s.r.o.
Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO : 36 796 298
Dátum vzniku : 26.06.2007
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 15.06.2007
Dátum zápisu v OR: 26.06.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46635/B

Základné imanie : 16 512 980 EUR

Spoločníci : REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet
ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.
Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4
Česká republika

Dňa 3. februára 2017 jediný spoločník FALCON II REAL ESTATE INVESTMENTS SA, so sídlom Paseo de la Castellana 135, 280 46 Madrid, Španielsko predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti Park One Bratislava, s.r.o. spoločnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., so sídlom Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Orgány spoločnosti k 31.12.2019:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Filip Kubricht
Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Ing. Jaromír Kohout, MBA

K 31.12.2019 došlo k zmene konateľov spoločnosti. Pán Ing. Filip Kubricht od 1.1.2020 už nie je konateľom spoločnosti. Novým konateľom spoločnosti bol od 1. 1. 2020 vymenovaný pán Ing. Miloš Novák, CSc.

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

Prehľad spoločníkov k 31.12.2019:

| Meno spoločníka | Výška podielu na ZI/absolútna | Výška podielu na ZI/v % | Hlasovacie práva |
|--|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. | 16 512 980 | 100 | 100 |

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2019

Trh kancelárskych komerčných nehnuteľností v Bratislave dosiahol v roku 2019 úroveň približne 1,84 milióna m² kancelárskych plôch na úrovni štandardu A a B. Celkovo objem týchto priestorov vzrástol o takmer 62 000 m² v rámci 5 kancelárskych projektov, čo predstavuje nárast celkového objemu kancelárskych priestorov o približne 3,5%. Z celkovej výmery tvorili kancelárske priestory v štandarde A 62% a priestory v štandarde B 38%. Dopyt po kancelárskych priestoroch v roku 2019 predstavoval objem 199 000 m², čo je na obdobnej úrovni v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Miera neobsadenosti medziročne stúpila na 8,73% z pôvodných 5,99% v roku 2018. Miera neobsadenosti pod 10% vytvára priaznivé prostredie pre vlastníkov kancelárskych priestorov a stimuluje výstavbu nových developerských projektov. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách vzrástli a pohybujú sa približne na úrovni €17/m².

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 31.12.2018.

| Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky | 1.1.2019 - 31. 12. 2019 (12 mesiacov) | 1.1.2018 - 31. 12. 2018 (12 mesiacov) |
|---|--|--|
| Čistý obrat | 2 921 640 | 2 472 089 |
| Výnosy z hospodárskej činnosti | 2 921 640 | 3 308 011 |
| Tržby za predaj služieb | 2 176 007 | 2 472 089 |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 745 633 | 835 922 |
| Náklady na hospodársku činnosť | 2 538 987 | 1 879 195 |
| Spotreba materiálu | 4 416 | 14 213 |
| Služby | 166 746 | 139 624 |
| Osobné náklady | 0 | 0 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| <i>Mzdové náklady</i> | 0 | 0 |
| <i>Náklady na sociálne poistenie</i> | 0 | 0 |
| <i>Sociálne náklady</i> | 0 | 0 |
| <i>Dane a poplatky</i> | 550 | 0 |
| <i>Odpisy a OP dlhodobého majetku</i> | 1 496 290 | 861 201 |
| <i>Opravné položky k pohľadávkam</i> | 1 722 | 0 |
| <i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i> | 0 | 0 |
| <i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i> | 869 263 | 864 157 |
| <i>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</i> | 382 653 | 1 428 816 |
| <i>Pridaná hodnota</i> | 2 004 845 | 2 318 252 |
| <i>Výnosy z finančnej činnosti</i> | 4 | 10 |
| <i>Výnosové úroky</i> | | |
| <i>Ostatné výnosové úroky</i> | | |
| <i>Kurzové zisky</i> | 4 | 10 |
| <i>Ostatné výnosy z finančnej činnosti</i> | 0 | 0 |
| <i>Náklady na finančnú činnosť</i> | 851 791 | 862 010 |
| <i>Nákladové úroky</i> | 850 327 | 860 585 |
| <i>Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky</i> | 538 584 | 531 767 |
| <i>Ostatné nákladové úroky</i> | 311 743 | 328 818 |
| <i>Kurzové straty</i> | 312 | 417 |
| <i>Ostatné náklady na finančnú činnosť</i> | 1 152 | 1 008 |
| <i>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</i> | -851 787 | -862 000 |
| <i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</i> | -469 134 | 566 816 |
| <i>Daň z príjmov</i> | -48 593 | 119 240 |
| <i>Daň z príjmov splatná</i> | 144 896 | 203 353 |
| <i>Daň z príjmov odložená</i> | -193 489 | -84 113 |
| <i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</i> | -420 541 | 447 576 |

Bilančná suma spoločnosti k 31. decembru 2019 dosiahla 35,1 milióna EUR, čo predstavuje medzročný pokles o približne 1,45 mil. EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa

znižila o 1,25 mil. EUR a dosiahla sumu 32,9 miliónov EUR. Obežný majetok spoločnosti sa znížil o 237 tisíc EUR a dosiahol hodnotu 2,09 milióna EUR.

| Súvaha (EUR) vybrané položky | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| SPOLU MAJETOK | 35 081 478 | 36 528 847 |
| Neobežný majetok | 32 907 918 | 34 158 142 |
| <i>Dlhodobý nehmotný majetok</i> | <i>32 353</i> | <i>33 218</i> |
| <i>Dlhodobý hmotný majetok</i> | <i>32 875 565</i> | <i>34 124 924</i> |
| Pozemky | 2 581 159 | 2 581 159 |
| Stavby | 30 012 545 | 31 441 504 |
| Samostatné hnutelné veci | 13 397 | 16 656 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 268 464 | 85 605 |
| Obežný majetok | 2 093 292 | 2 330 338 |
| <i>Dlhodobé pohľadávky</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Odložená daňová pohľadávka | 0 | 0 |
| <i>Krátkodobé pohľadávky</i> | <i>249 544</i> | <i>154 661</i> |
| <i>Pohľadávky z obchodného styku</i> | <i>192 769</i> | <i>143 462</i> |
| Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku | 192 769 | 143 462 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 56 775 | 0 |
| Iné pohľadávky | 0 | 11 199 |
| Finančné účty | 1 843 748 | 2 175 677 |
| Peniaze | 0 | 0 |
| Účty v bankách | 1 843 748 | 2 175 677 |
| Časové rozlíšenie | 80 268 | 40 367 |
| Náklady budúcich období krátkodobé | 0 | 14 206 |
| Príjmy budúcich období krátkodobé | 80 268 | 26 161 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY | 35 081 478 | 36 528 847 |
| Vlastné imanie | 13 737 105 | 6 945 064 |
| Základné imanie | 16 512 980 | 16 512 980 |
| Ostatné kapitálové fondy | 8 771 617 | 1 559 035 |
| Zákonné rezervné fondy | 379 231 | 356 852 |
| Oceňovacie rozdiely z preценenia | 0 | 0 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | -11 506 182 | -11 931 379 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 1 585 241 | 1 585 241 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -13 091 423 | -13 516 620 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | -420 541 | 447 576 |
| Závazky | 20 731 287 | 28 845 814 |
| Dlhodobé záväzky | 3 575 745 | 10 587 848 |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 6 846 748 |
| Záväzky zo sociálneho fondu | 413 | 413 |
| Iné dlhodobé záväzky | 148 344 | 120 210 |
| Odložený daňový záväzok | 3 426 988 | 3 620 477 |
| Dlhodobé bankové úvery | 0 | 16 925 000 |
| Krátkodobé záväzky | 223 794 | 230 036 |
| Záväzky z obchodného styku | 116 835 | 115 179 |
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku | 116 835 | 115 179 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti | 0 | 0 |
| Daňové záväzky a dotácie | 97 076 | 102 658 |
| Iné záväzky | 9 857 | 12 173 |
| Krátkodobé rezervy | 5 925 | 77 057 |
| Zákonné rezervy | 0 | 0 |
| Ostatné rezervy | 5 925 | 77 057 |
| Bežné bankové úvery | 16 925 823 | 1 025 873 |
| Časové rozlíšenie | 613 086 | 737 969 |
| Výdavky budúcich období krátkodobé | | |
| Výnosy budúcich období krátkodobé | 613 086 | 737 969 |

Spoločnosť k 31. decembru 2019 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 13,7 milióna EUR (k 31. decembru 2018 kladné vlastné imanie vo výške 6,9 milióna EUR), pričom krátkodobé

záväzky prevýšili obežný majetok vrátane bankových úverov. Spoločnosť nenaplnila bankové ukazovatele, preto vykázala úver ako krátkodobý. Dňa 9. apríla 2020 bol podpísaný dodatok číslo 2, podľa ktorého Spoločnosť pokračuje v splácaní úveru podľa splátkového kalendára a teda zaplatí 1.1 milióna EUR v roku 2020. Dodatok obsahuje úpravu bankových ukazovateľov ako aj povinnosť doplniť kapitálové fondy o 5 miliónov EUR najneskôr do 15. júna 2020. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 421 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiace 31. decembra 2018 zisk 448 tisíc EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

| k 31.12.2019 v celých eurách | Pohľadávky /311/ | Záväzky /321/ |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Celkom z toho: | 192 769 | 116 835 |
| Krátkodobé | 192 769 | 116 835 |
| v lehote splatnosti | 192 769 | 116 835 |
| po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Dlhodobé | 0 | 0 |

4. Daňové pohľadávky a záväzky

| k 31.12.2019 v celých eurách | Pohľadávky | Záväzky |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Celkom z toho: | 56 775 | 97 076 |
| Krátkodobé | 56 775 | 97 076 |
| v lehote splatnosti | 56 775 | 97 076 |
| po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Dlhodobé | 0 | 0 |

5. Bankové úvery

| k 31.12.2019 v celých eurách | v lehote splatnosti | po lehote splatnosti |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Celkom | 16 925 823 | 0 |
| Bankové úvery dlhodobé | 0 | 0 |
| Bežné bankové úvery | 16 925 823 | 0 |

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

| k 31.12.2019 v celých eurách | v lehote splatnosti | po lehote splatnosti |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Celkom | 0 | 0 |
| Dlhodobé pôžičky | 0 | 0 |
| Krátkodobé pôžičky - úroky | 0 | 0 |

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

| v celých eurách | Stav k 1.1.2019 | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav k 31.12.2019 | Predpokladaný rok použitia |
|-----------------|-----------------|--------|----------|----------|-------------------|----------------------------|
| Zákonné rezervy | | | | | | |
| Ostatné rezervy | 77 057 | 5 925 | 77 057 | 0 | 5 925 | 2020 |

8. Očakávaný vývoj v roku 2019

Prognózy vývoja HDP na Slovensku predpokladajú vplyvom pandémie COVID-19 pokles o -1,6% v roku 2020. Miera inflácie sa očakáva na úrovni 1,4%. Počas roku 2020 očakávame doručenie nových projektov v objeme cca. 113 000 m² a stále relatívne nízku úroveň miery neobsadenosti, ktorá sa bude pohybovať okolo hranice 10%. Očakávame väčší podiel prolongácií, resp. renegociácií v súčasných priestoroch oproti relokáciám do nových priestorov. Dlhodobý dopad vplyvu COVID-19 nie je jasný, avšak do roku 2021 sa očakáva regenerácia trhu. Investičný kapitál firiem je pripravený a už sa začínajú pozerat' po investičných príležitostiach. Väčší dôraz sa kladie na pridanú hodnotu. Naša budova ponúka po plochy po nájomníka Amazon cca 8.000m².

III. Hospodársky výsledok k 31.12.2019 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2019:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykazanú k 31.12.2019 vo výške **420 541 EUR** nasledovne: **420 541 EUR** bude preúčtovaná na neuhradené straty minulých rokov spoločnosti.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť Park One Bratislava, s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

V rámci dôležitých udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie spoločnosti za rok 2020 a likviditu spoločnosti. Spoločnosť v súčasnosti neočakáva významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie.

K dnešnému dňu žiaden významný nájomca nekomunikoval zastavenie platieb nájomného. Napriek tomu, Spoločnosť posúdila vplyv maximálneho predpokladaného dvojmesačného výpadku výnosov a ich vplyvu na plánované hospodárenie a likviditu. Na základe toho prišla k záveru, že disponuje dostatočnou likviditou na to, aby vedela pokryť aj tento výpadok ako aj zabezpečila nepretržité pokračovanie spoločnosti.

Ing. Miloš Novák, CSc.
konateľ

Ing. Jaromír Kohout, MBA
konateľ

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2019
 2. Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2019

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne. Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć 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

| Daňové identifikačné číslo | Účtovná závierka | Účtovná jednotka | Mesiac | Rok |
|----------------------------|--|--|--------|---------|
| 2 0 2 2 4 1 3 4 0 4 | <input checked="" type="checkbox"/> riadna | <input checked="" type="checkbox"/> malá | od 0 1 | 2 0 1 9 |
| iČO | <input type="checkbox"/> mimoriadna | <input type="checkbox"/> veľká | do 1 2 | 2 0 1 9 |
| 3 6 7 9 6 2 9 8 | <input type="checkbox"/> priebežná | (vyznačí sa x) | od 0 1 | 2 0 1 8 |
| SK NACE | | | do 1 2 | 2 0 1 8 |
| 6 8 . 2 0 , 0 | | | | |

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|---|
| Priložené súčasti účtovnej závierky | <input checked="" type="checkbox"/> Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách) | <input checked="" type="checkbox"/> Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách) | <input checked="" type="checkbox"/> Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch) |
|-------------------------------------|---|---|---|

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a r k O n e B r a t i s l a v a , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo

L a u r i n s k á 1 8

PSČ Obec

8 1 1 0 1 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

B r a t i s l a v a I 4 6 6 3 5 / B

Telefónne číslo Faxové číslo

0 2 / 2 2 1 0 2 5 7 0 5

E-mailová adresa

| | | |
|---------------------|---------------------|--|
| Zostavená dňa: | Schválená dňa: | Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
| 2 7 . 0 4 . 2 0 2 0 | 1 2 . 0 5 . 2 0 2 0 | |

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



| 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 | | | |
| 7. | Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/ | 18 | 2 6 8 4 6 4 | 2 6 8 4 6 4 | 8 5 6 0 5 |
| 8. | Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/ | 19 | | | |
| 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 | | | |



| 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 2 | |
| | | | | | 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. | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/ | 31 | | | |
| 11. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/ | 32 | | | |
| B. | Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71 | 33 | 2 0 9 5 0 1 4 | 2 0 9 3 2 9 2 | |
| | | | 1 7 2 2 | | 2 3 3 0 3 3 8 |
| B.I. | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40) | 34 | | | |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 35 | | | |
| 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 | | | |
| 6. | Poskytnuté preddavky 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 | | 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. 58 až r. 65) | 53 | 2 5 1 2 6 6 | 2 4 9 5 4 4 | 1 5 4 6 6 1 | |
| B.III.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57) | 54 | 1 9 4 4 9 1 | 1 9 2 7 6 9 | 1 4 3 4 6 2 | |
| 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 | | | | |



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | |
|-------------|--|----------------|--------------------------------------|-------------|--|---|
| | | | 1 | 2 | | 3 |
| | | | Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2 | Netto | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | 1 9 4 4 9 1 1 7 2 2 | 1 9 2 7 6 9 | 1 4 3 4 6 2 | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 58 | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 59 | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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 | | | | |
| 7. | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/ | 63 | 5 6 7 7 5 | 5 6 7 7 5 | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | | | 1 1 1 9 9 | |
| B.IV. | Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70) | 66 | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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 | 3 |
| | | | Brutto - časť 1 | Netto | Netto |
| | | | Korekcia - časť 2 | | |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | 1 8 4 3 7 4 8 | 1 8 4 3 7 4 8 | 2 1 7 5 6 7 7 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | | | |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 1 8 4 3 7 4 8 | 1 8 4 3 7 4 8 | 2 1 7 5 6 7 7 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | 8 0 2 6 8 | 8 0 2 6 8 | 4 0 3 6 7 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | | | 1 4 2 0 6 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | 8 0 2 6 8 | 8 0 2 6 8 | 2 6 1 6 1 |

| 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 | 3 5 0 8 1 4 7 8 | 3 6 5 2 8 8 4 7 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | 1 3 7 3 7 1 0 5 | 6 9 4 5 0 6 4 |
| A.I. | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84) | 81 | 1 6 5 1 2 9 8 0 | 1 6 5 1 2 9 8 0 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | 1 6 5 1 2 9 8 0 | 1 6 5 1 2 9 8 0 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | |
| 3. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353) | 84 | | |
| A.II. | Emisné ážio (412) | 85 | | |
| A.III. | Ostatné kapitálové fondy (413) | 86 | 8 7 7 1 6 1 7 | 1 5 5 9 0 3 5 |
| A.IV. | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89 | 87 | 3 7 9 2 3 1 | 3 5 6 8 5 2 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | 3 7 9 2 3 1 | 3 5 6 8 5 2 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A) | 89 | | |



| Označenie 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 súčet (r. 94 až r. 96) | 93 | | |
| A.VI.1. | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 94 | | |
| 2. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 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 | - 1 1 5 0 6 1 8 2 | - 1 1 9 3 1 3 7 9 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | 1 5 8 5 2 4 1 | 1 5 8 5 2 4 1 |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (/-429) | 99 | - 1 3 0 9 1 4 2 3 | - 1 3 5 1 6 6 2 0 |
| A.VIII. | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100 | - 4 2 0 5 4 1 | 4 4 7 5 7 6 |
| B. | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140 | 101 | 2 0 7 3 1 2 8 7 | 2 8 8 4 5 8 1 4 |
| B.I. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117) | 102 | 3 5 7 5 7 4 5 | 1 0 5 8 7 8 4 8 |
| B.I.1. | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106) | 103 | | |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej 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 | | 6 8 4 6 7 4 8 |
| 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 | | |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 113 | | |
| 9. | Záväzky zo sociálneho fondu (472) | 114 | 4 1 3 | 4 1 3 |
| 10. | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA) | 115 | 1 4 8 3 4 4 | 1 2 0 2 1 0 |
| 11. | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 116 | | |
| 12. | Odložený daňový záväzok (481A) | 117 | 3 4 2 6 9 8 8 | 3 6 2 0 4 7 7 |



| Označenie 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 | | 1 6 9 2 5 0 0 0 |
| B.IV. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135) | 122 | 2 2 3 7 9 4 | 2 3 0 0 3 6 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 1 1 6 8 3 5 | 1 1 5 1 7 9 |
| 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 | 1 1 6 8 3 5 | 1 1 5 1 7 9 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 127 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 128 | | |
| 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 | | |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | 2 6 | 2 6 |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 9 7 0 7 6 | 1 0 2 6 5 8 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | 9 8 5 7 | 1 2 1 7 3 |
| B.V. | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138 | 136 | 5 9 2 5 | 7 7 0 5 7 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 5 9 2 5 | 7 7 0 5 7 |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | 1 6 9 2 5 8 2 3 | 1 0 2 5 8 7 3 |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A) | 140 | | |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145) | 141 | 6 1 3 0 8 6 | 7 3 7 9 6 9 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 142 | | |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 143 | | |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 144 | | |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 145 | 6 1 3 0 8 6 | 7 3 7 9 6 9 |



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



| Označenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|----------------|---|----------------------|-----------------------|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| | | | 1 | 2 |
| * | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14) | 28 | 2 0 0 4 8 4 5 | 2 3 1 8 2 5 2 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | 4 | 1 0 |
| 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 | | |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | | |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | 4 | 1 0 |
| XIII. | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667) | 43 | | |
| XIV. | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668) | 44 | | |
| ** | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54 | 45 | 8 5 1 7 9 1 | 8 6 2 0 1 0 |
| 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 | 8 5 0 3 2 7 | 8 6 0 5 8 5 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | 5 3 8 5 8 4 | 5 3 1 7 6 7 |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 3 1 1 7 4 3 | 3 2 8 8 1 8 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | 3 1 2 | 4 1 7 |
| P. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 1 1 5 2 | 1 0 0 8 |



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

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Park One Bratislava, s.r.o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť Park One Bratislava, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 15. júna 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 26. júna 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 46635/B). Pôvodný názov Falcon II Real Estate Investments Slovakia, s.r.o. bol dňa 24. februára 2017 zmenený, zároveň Spoločnosť zmenila sídlo na Laurinskú 18, 811 01 Bratislava.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 28. júna 2019.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je súčasťou žiadnej konsolidovanej skupiny.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 0 (v účtovnom období 2018 bol 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Ing. Filip Kubrich (od 17. 3. 2018-31.12.2019)
 Ing. Jaromír Kohout, MBA (od 17. 3. 2018)
 Ing. Tomáš Jandík, CFA, MRICS (od 17. 3. 2018)
 Ing. Miloš Novák (od 9.1.2020)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť k 31. decembru 2019 vykazuje krátkodobé záväzky vrátane krátkodobých bankových úverov vo výške 17 150 tisíc EUR a obežný majetok vo výške 2 093 tisíc EUR. Bankový úver je vo výške 16 926 tisíc EUR a vykazuje sa ako krátkodobý, nakoľko Spoločnosť k 31. decembru 2019 nenaplnila bankové ukazovatele. Z tohto dôvodu bol dňa 9. apríla 2020 podpísaný dodatok číslo 2 k úverovej zmluve, ktorým sa spoločník zaviazal vložiť príspevok do ostatných kapitálových fondov vo výške 5 miliónov EUR najneskôr do 15. júna 2020. Počas roka 2019 už spoločník zvýšil ostatné kapitálové fondy o 7.2 milióna EUR.

Na základe vyššie uvedeného bola účtovná závierka zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Pre vplyv COVID19 pozri časť F.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|--------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| Softvér | 4 | lineárna | 25 |
| Ocenené práva (licencia) | 40 | lineárna | 3,33 |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|--------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| Stavby | 50 | lineárna | 2 |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4 až 6 | lineárna | 25/16,67 |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutné pohľadávky.

6. Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.11. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia

hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

9. Závazky

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

10. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

11. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

13. Cudzia mena

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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

14. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

15. Porovnatel'né údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

16. Oprava chýb minulých období

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Záväzky**

Štruktúra záväzkov (okrem odloženého daňového záväzku, bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|----------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka | 223 794 | 230 036 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov | 148 757 | 120 623 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0 | 6 846 748 |
| Záväzky spolu | 372 551 | 7 197 407 |

Spoločnosť má bankový úver vo výške 17 miliónov EUR. Nakoľko Spoločnosť nenaplnila bankové ukazovatele, vykazuje sa úver ako krátkodobý. Dňa 9. apríla 2020 bol podpísaný dodatok číslo 2, podľa ktorého Spoločnosť pokračuje v splácaní úveru podľa splátkového kalendára a teda zaplatí 1.1 milióna EUR v roku 2020. Úver je splatný 30. septembra 2028. Na krytie úveru je zriadené záložné právo na nehnuteľnosti, bankové účty a poisťné plnenie. Dodatok obsahuje úpravu bankových ukazovateľov ako aj povinnosť doplniť kapitálové fondy o 5 miliónov EUR najneskôr do 15. júna 2020.

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosti nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by viedli k vykázaniu iných aktív a iných pasív.

F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

V rámci dôležitých udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie spoločnosti za rok 2020 a likviditu spoločnosti. Spoločnosť v súčasnosti neočakáva významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie.

K dnešnému dňu žiaden významný nájomca nekomunikoval zastavenie platieb nájomného. Napriek tomu, Spoločnosť posúdila vplyv maximálneho predpokladaného dvojmesačného výpadku výnosov a ich vplyvu na plánované hospodárenie a likviditu. Na základe toho prišla k záveru, že disponuje dostatočnou likviditou na to, aby vedela pokryť aj tento výpadok ako aj zabezpečila nepretržité pokračovanie spoločnosti.