

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Lakeside Office 1, a.s.
(do 8. júna 2018 TriGranit Centrum, a.s.)
Tomášikova 64
831 04 Bratislava

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností a súvisiace služby
- dodávka a distribúcia elektriny

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2020 ani v roku 2019 žiadnych zamestnancov.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

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.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 30. júna 2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 25. júna 2019 spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za rok 2019 a 2020.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Mgr. Martin Šmigura, predseda predstavenstva
Ing. Martina Zacharová, člen predstavenstva
Mgr. Radovan Sukup, člen predstavenstva
Ing. Miroslav Hilčík, člen predstavenstva
Ing. Juraj Holka, člen predstavenstva

Spoločnosť neposkytla členom orgánov žiadne záruky, iné zabezpečenia ani žiadne pôžičky.

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Dňa 9. júna 2018 nadobudla akcie spoločnosti spoločnosť HY2, s.r.o., a bola jej jediným akcionárom do 14. februára 2019. K rozhodnému dňu 30. júna 2018 sa obe spoločnosti zlúčili, spoločnosť HY2, s.r.o., zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala Lakeside Office 1, a.s., pričom na ňu prešlo celé obchodné imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi ocenených hodnôt, ako aj povinností a záväzkov. Z dôvodu zlúčenia vznikol goodwill v celkovej výške 21 819 513 EUR. Zlúčenie nadobudlo účinnosť 15. februára 2019. Akcionárom spoločnosti je spoločnosť WOOD & Company, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s..

D. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

E. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

V roku 2020 sa pandémie koronavírusu rozšírila takmer vo všetkých krajinách sveta a negatívne ovplyvnila aj ekonomiku Slovenskej republiky. Spoločnosť nezaznamenala významný vplyv na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu COVID-19 môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Goodwill sa odpisuje počas zostávajúcej doby životnosti základnej budovy. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Softvér | 4 | rovnomerná | 25 |
| Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 2 400 EUR | 1 | jednorazový odpis | 100 |
| Goodwill | 30 | rovnomerná | 3.33% |

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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: | | | |
| Budovy – základná budova | 40 | rovnomerná | 3 |
| Budovy - technológie | 15 | rovnomerná | 7 |
| Budovy – vnútorné vybavenia pre nájomcov | podľa dĺžky trvania nájomnej zmluvy | rovnomerná | - |
| Samostatný hnutelný majetok: | | | |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 6 | rovnomerná | 17 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 6 | rovnomerná | 17 |
| Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR | 1 | jednorazový odpis | 100 |

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Hodnota investície do nehnuteľností (vrátane goodwillu) sa posudzuje porovnaním medzi účtovnou zostatkovou cenou a hodnotou podľa znaleckého posudku spracovaného nezávislým expertom použitím výnosovej metódy. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností je nižšia ako jeho účtovná zostatková cena, Spoločnosť zaúčtuje opravnú položku vo výške zisteného rozdielu. Na základe porovnania hodnoty s aktuálnou zostatkovou cenou v účtovníctve nevznikla potreba účtovať o opravnej položke k nehnuteľnostiam.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Finančné účty

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit účtovnej závierky, služby a poplatky v súvislosti s vybavením nájomcov.

h) Záväzky

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

i) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou

j) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z dôvodu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia daňovej straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov vzniká z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Cudzí mena

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

n) Vykazovanie výnosov

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

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Lakeside Park 01.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

o) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

F. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

| Názov položky | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dlhodobé záväzky: | | |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 461 966 | 472 695 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 9 173 699 | 8 942 065 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 9 635 665 | 9 414 760 |

Okrem záväzkov uvedených vyššie má spoločnosť dlhodobý bankový úver (r. B.III. a B.VI. súvahy), z ktorého 17 964 476 EUR (2019: 17 113 967 EUR) má zostatkovú dobu splatnosti jeden až päť rokov a 12 328 341 EUR (2019: 14 501 128 EUR) viac než päť rokov.

2. Deriváty

Spoločnosť používa finančné deriváty pri svojej bežnej činnosti.

Spoločnosť využíva zabezpečovací derivát na zníženie rizík vyplývajúcich z pohybu úrokovej miery v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom a na optimalizáciu likvidných prostriedkov spoločnosti.

Deriváty zahŕňajú:

| Položka | 31.12.2020 | | Zabezpečená položka |
|----------------------------------|------------|---------|---------------------|
| | pohľadávky | záväzky | |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | |
| IRS | - | 147 548 | 3M EURIBOR |

| Položka | 31.12.2019 | | Zabezpečená položka |
|----------------------------------|------------|---------|---------------------|
| | pohľadávky | záväzky | |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | |
| IRS | - | 158 203 | 3M EURIBOR |

| Položka | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|----------------|
| | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na | | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na | |
| | Výsledok hospodárenia | Vlastné imanie | Výsledok hospodárenia | Vlastné imanie |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | | |
| IRS | - | 10 655 | - | (158 203) |

3. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Počas roku 2020 nevznikli žiadne náklady ani výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

G. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Dňa 20. novembra 2020 spoločnosť pristúpila k dvom ručiteľským zmluvám spoločne s ďalším ručiteľom a ručí Slovenskej sporiteľni, a.s., za:

- prekročenie projektového rozpočtu stavby Lakeside Park 02, pričom akcionár ručiteľa i spoločnosti, ktorá realizuje projekt Lakeside Park 02, má priamu kontrolu nad prípadným rozhodnutím o tom, či a o koľko má byť projektový rozpočet prekročený, a
- plnenie dlhovej služby spoločnosťou LO2, s.r.o., z úveru, ktorý zatiaľ nebol čerpaný, max. do výšky 2,195 tis. EUR.

Dňa 30. novembra 2020 spoločnosť poskytla ručiteľské vyhlásenie spoločnosti SKANSKA SK a.s., ktorá je zhotoviteľom stavby Lakeside Park 02 vo vlastníctve sesterskej spoločnosti LO2, s.r.o., do výšky 200 tis. EUR, platnú šesť mesiacov.

Spoločnosť nemá iné pohľadávky / záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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

H. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2020 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.