

**Lakeside Office 1, a. s.**

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY  
K 31. DECEMBRU 2020**

**A**

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

## Výročná správa Lakeside Office 1, a.s., k 31. decembru 2020

### Profil spoločnosti

Spoločnosť Lakeside Office 1, a.s. (predtým TriGranit Centrum, a.s.), bola zapísaná do Obchodného registra v roku 2004 a vlastní a prenajíma kancelárske priestory v budove Lakeside Park I. Počas roku 2018 sa spoločnosť stala súčasťou portfólia WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond.

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 oceniteľných hodnôt, ako aj povinností a záväzkov. Z dôvodu zlúčenia vznikol goodwill v celkovej výške 21 819 513 EUR. Zlúčenie nadobudlo účinnosť 15. februára 2019.

V roku 2020 spoločnosť dosiahla obsadenosť budovy Lakeside Park I na úrovni takmer 99%.

Celková hodnota majetku k 31. decembru 2020 v zostatkovej cene 48 064 898 EUR (2019: 49 472 613 EUR) predstavuje najmä pozemky vo výške 3 371 621 EUR (2019: 3 371 621 EUR) a budovy (administratívnu budovu určenú na prenájom), netto, vo výške 19 544 877 EUR (2019: 20 646 444 EUR).

Počas roka 2020 spoločnosť obstarala korporátne dlhopisy svojej sesterskej spoločnosti LO2, s.r.o., v hodnote 701 774 EUR (2019: 0).

Obežný majetok predstavuje k 31. decembru 2020 v zostatkovej cene 2 975 894 EUR (2019: 3 052 344 EUR), z čoho 2 068 861 EUR (2019: 2 031 228 EUR) predstavujú finančné účty.

Základné imanie spoločnosti predstavuje 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659 EUR (2019: 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659 EUR). Výsledok hospodárenia za rok 2020 predstavuje strata vo výške 20 985 EUR (2019: strata 675 996 EUR).

Záväzky k 31. decembru 2020 predstavovali najmä pôžičky prijaté od akcionára vo výške 8 795 889 EUR (2019: 8 673 578 EUR), bankové úvery vo výške 31 752 595 EUR (2019: 33 041 167 EUR) predstavujú úver od Slovenskej sporiteľne, a.s. a Erste Bank, AG, Rakúsko, ktorý je zabezpečený záložným právom k položkám majetku, bankovým účtom spoločnosti a k jej akciám, a tiež záväzky z obchodného styku vo výške 678 122 EUR (2019: 502 109 EUR).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré sú spomenuté vyššie, prípadne v poznámkach k účtovnej závierke.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne ďalšie významné udalosti, okrem tých popísaných v poznámkach k účtovnej závierke, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Spoločnosť predpokladá, že strata vo výške 20 985 EUR bude zaúčtovaná ako neuhradená strata minulých rokov.

Spoločnosť Lakeside Office 1, a.s., nevykonáva žiadny výskum a vývoj, neplánuje nákup vlastných akcií a nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť vlastní administratívnu budovu Lakeside Park, ktorá má energetický certifikát vydaný podľa Zákona 555/2005 Zb. o energetickej hospodárnosti budov. Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

**Príloha:**

Správa nezávislého audítora Deloitte Audit s.r.o.  
Účtovná zvierka zostavená k 31.12.2020

## Lakeside Office 1, a. s.

### SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Lakeside Office 1, a s.:

#### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

##### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Lakeside Office 1, a s. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2020, 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 2020 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 a osôb poverených spravovaním 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.

Osoby poverené spravovaním 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, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských 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.

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 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 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.

S osobami poverenými spravovaním 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 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.

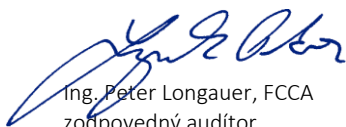
Posúdili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 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 nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 29. marca 2021



Ing. Peter Longauer, FCCA  
zodpovedný audítor  
Licencia UDVA č. 1136

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

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 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

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá	Mesiac od 0 1	Rok 2 0 2 0
IČO 3 5 8 8 9 0 6 3	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input type="checkbox"/> veľká	Za obdobie do 1 2	2 0 2 0
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1	2 0 1 9
			do 1 2	2 0 1 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)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

L a k e s i d e O f f i c e 1 , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica  
T o m á š i k o v aČíslo  
6 4

PSC Obec

8 3 1 0 4 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d . S a ,

v l o ž k a č . 3 3 4 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 4 . 0 2 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



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

Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
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	1 0 5 4 0 2	9 4 0 0 4		
			1 1 3 9 8		2 6 5 6 1	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18	2 1 5 7	2 1 5 7		
					2 1 5 7	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21	7 0 1 7 7 4	7 0 1 7 7 4		
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 (062) - /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	7 0 1 7 7 4	7 0 1 7 7 4		

Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	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	3 0 3 6 4 2 3	2 9 7 5 8 9 4	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 0 5 2 9		3 0 5 2 3 4 4
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	4 4 2 2 7	4 4 2 2 7	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			2 6 9 1 5

Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie <b>a</b>	STRANA AKTÍV <b>b</b>	Číslo riadku <b>c</b>	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
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	7 0 2 4	7 0 2 4	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	3 7 2 0 3	3 7 2 0 3	2 6 9 1 5
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 2 3 3 3 5	8 6 2 8 0 6	
			6 0 5 2 9		9 9 4 2 0 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 2 3 3 3 5	8 6 2 8 0 6	
			6 0 5 2 9		9 9 4 2 0 1
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			



Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



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

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			4	5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 8 0 6 4 8 9 8	4 9 4 7 2 6 1 3
A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	80	5 1 8 7 4 7 5	5 8 8 2 9 4 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	3 3 1 8 0	3 3 1 8 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 3 1 8 0	3 3 1 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	4 0 7 8 4 7 3	4 7 5 4 4 6 9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 5 1 6 5	8 5 1 6 5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 5 1 6 5	8 5 1 6 5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Súvaha Úč  
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



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	- 1 4 7 5 4 8	- 1 5 8 2 0 3
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 4 7 5 4 8	- 1 5 8 2 0 3
	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 9 1 9 0	1 8 4 4 3 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 1 5 9 1 9 0	1 8 4 4 3 3 4
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
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	- 2 0 9 8 5	- 6 7 5 9 9 6
B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	101	4 2 2 1 9 3 2 6	4 3 0 2 8 5 5 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	9 6 3 5 6 6 5	9 4 1 4 7 6 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	6 9 2 2 2 8	5 8 2 9 7 9
	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	6 9 2 2 2 8	5 8 2 9 7 9
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	8 7 9 5 8 8 9	8 6 7 3 5 7 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		
	10. Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
	11. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	1 4 7 5 4 8	1 5 8 2 0 3
	12. Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Súvaha (Úč  
POD 1-01)

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



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

Výkaz ziskov a  
strát Úč POD  
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 8 4 0 5 6 6	6 2 8 4 1 7 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 7 3 7 7 8 1	5 8 8 9 5 6 2
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	7 7 6 9 7	3 6 7 6 6 4
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 5 0 8 8	2 6 9 4 8
**	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	4 8 7 3 6 4 9	5 8 3 6 2 8 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 5 5 2 7 2	6 4 5 3 5 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 1 3 7 1 8 9	2 6 3 0 1 2 4
E.	Osobné náklady súčet (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	3 7 5 4 2	3 3 8 9 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 0 0 2 6 4 1	2 1 3 1 5 1 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 0 0 2 6 4 1	2 1 3 1 5 1 1
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	7 7 6 9 7	3 6 7 6 6 4
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	3 3 8 5 6	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 9 4 5 2	2 7 7 3 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	9 6 6 9 1 7	4 4 7 8 8 9



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	3 0 4 5 3 2 0	2 6 1 4 0 8 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	29	1 7 7 4	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 7 7 4	
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	1 7 7 4	
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		
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	9 9 9 9 6 4	1 1 3 5 3 8 6
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 9 1 0 0 1	1 0 5 0 7 3 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	4 3 7 1 6 7	5 2 2 0 5 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 5 3 8 3 4	5 2 8 6 7 7
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 9 6 3	8 4 6 5 2

Výkaz ziskov a  
strát Úč POD  
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie 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	- 9 9 8 1 9 0	- 1 1 3 5 3 8 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 3 1 2 7 3	- 6 8 7 4 9 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 1 0 2 8 8	- 1 1 5 0 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 0 2 8 8	- 1 1 5 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	- 2 0 9 8 5	- 6 7 5 9 9 6

## 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 SPOLOČNÍKOVÝCH 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 obstarávacia 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 obstarávacia 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 DOPŔŇAJÚ 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
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
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
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>9 635 665</b>	<b>9 414 760</b>

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.