

FORUM BC I s. r. o.

Správa nezávislého
audítora, výročná správa a
účtovná závierka

2020

Obsah

Správa nezávislého audítora

Výročná správa

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 30. novembru 2020



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

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

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti FORUM BC I s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti FORUM BC I s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2020, 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 30. novembru 2020 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 auditorských 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 auditorské 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 nesprávosti, 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 spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú 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 iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, 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. Ak na základe nami vykonanej práce prídeme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa k 30. novembru 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.



Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

7. máj 2021
Bratislava, Slovenská republika

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



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

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 0 . 1 1 . 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 Ā 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 4 0 5 2 7 5	☒ riadna	☒ malá	od 1 2	2 0 1 9
IČO	☐ mimoriadna	☐ veľká	do 1 1	2 0 2 0
3 6 7 9 6 7 4 3	☐ priebežná	(vyznačí sa x)	od 1 2	2 0 1 8
SK NACE			do 1 1	2 0 1 9
6 8 . 2 0 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F O R U M B C I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

L a u r i n s k á

Číslo

1 8

PSC

Obec

8 1 1 0 1 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 i e l s r o ,

v l o ž k a č . 4 6 6 5 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 4 6 4 1 1 8 7

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 0 . 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



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		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		5 0 2 8 6 6 3 7	3 9 7 0 7 2 0 6	
				1 0 5 7 9 4 3 1	4 1 1 9 0 5 0 2	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 4 6 6 4 5 0 9	3 4 0 8 5 0 7 8	
				1 0 5 7 9 4 3 1	3 5 4 0 7 9 0 5	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
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 4 6 6 4 5 0 9	3 4 0 8 5 0 7 8	
				1 0 5 7 9 4 3 1	3 5 4 0 7 9 0 5	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		1 5 0 0 0 0 0	1 5 0 0 0 0 0	
					1 5 0 0 0 0 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		4 3 0 8 1 5 9 9	3 2 5 1 5 7 8 6	
				1 0 5 6 5 8 1 3	3 3 9 0 7 9 0 5	
3.	Samostatné huteľné vecí a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		8 1 7 1 0	6 8 0 9 2	
				1 3 6 1 8		



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
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	1 2 0 0	1 2 0 0	
8.	Poskytnuté preddavky 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	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	4 9 3 5 7 4 6	4 9 3 5 7 4 6	5 2 8 5 8 6 5
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	1 5 5 1 4 3 6	1 5 5 1 4 3 6	1 4 6 8 6 0 9
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
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	1 5 5 1 4 3 6	1 5 5 1 4 3 6	1 4 6 8 6 0 9
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 9 0 5 9	9 9 0 5 9	2 3 2 5 9 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	8 8 4 2	8 8 4 2	2 3 2 5 9 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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



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

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



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 2 0 0 0 0 0 0	- 2 0 0 0 0 0 0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 2 0 0 0 0 0 0	- 2 0 0 0 0 0 0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 8 4 3 0 8 5 4	- 8 6 7 0 2 0 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 6 8 4 4 9 7	1 6 8 4 4 9 7
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - / 429)	99	- 1 0 1 1 5 3 5 1	- 1 0 3 5 4 7 0 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení /+/-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 9 2 4 0 8	2 3 9 3 5 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 9 9 8 3 6 3 4	4 1 1 7 9 3 5 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 2 3 0 7 6 5 5	1 2 3 0 7 6 5 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	3 1 5 6	3 1 5 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	3 1 5 6	3 1 5 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 2 2 8 6 3 3 9	1 2 2 8 6 3 3 9
4.	Ostatné záväzky v rámci podielevej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 8 1 6 0	1 8 1 6 0
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		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 6 2 8 5 0 0 0	2 7 4 4 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 9 4 4 2 6	2 7 0 2 5 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 8 5 7 4 6	1 7 3 2 6 3
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 8 5 7 4 6	1 7 3 2 6 3
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	8 6 8 0	9 6 9 8 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 1 5 5 3	6 4 5 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 1 5 5 3	6 4 5 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 1 5 5 0 0 0	1 1 5 5 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 4 1 3 3 4	3 3 6 5 0 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	6 2 6 9 3	6 3 2 3 9
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 7 8 6 4 1	2 7 3 2 6 2



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



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



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	- 1 5 0 0 8 7 8	- 1 5 1 6 4 8 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 8 1 7 5 4	3 4 9 1 4 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 0 6 5 4	1 0 9 7 9 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	9 3 4 8 1	1 8 3 6 9 8
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 8 2 8 2 7	- 7 3 9 0 8
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 9 2 4 0 8	2 3 9 3 5 5

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

FORUM BC I s. r. o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 11. júna 2007 a do obchodného registra bola zapísaná 27. júna 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 46658/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. júna 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2020 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. decembra 2019 do 30. novembra 2020.

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.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku žiadnej spoločnosti.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období od 1. decembra 2019 do 30. novembra 2020 bol 0 (v predchádzajúcom účtovnom období bol 0).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2019 bola uložená do registra účtovných závierok 28. februára 2020. Výročná správa k 30. novembru 2019 spolu so správou audítora o overení súladu účtovnej závierky a výročnej správy bola uložená do registra účtovných závierok 2. novembra 2020.

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 16. júna 2020 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. decembra 2019 do 30. novembra 2020.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Ing. Miloš Novák, CSc. (od 9. januára 2020)
 JUDr. Darina Liščuchová (od 2. októbra 2020)
 Ing. Tomáš Jandík, CFA, MRICS (od 13. júna 2016)
 Ing. Filip Kubricht (od 15. decembra 2015 do 31. decembra 2019)
 Ing. Jaromír Kohout, MBA (od 13. júna 2016 do 2. októbra 2020)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v hospodárskom roku od 1. decembra 2019 do 30. novembra 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v predchádzajúcom hospodárskom roku: žiadne).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Jediným spoločníkom Spoločnosti je spoločnosť 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., Praha. Štruktúra spoločníkov k 30. novembru 2020 je takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Spoločnosť k 30. novembru 2020 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 0,62 milióna EUR (k 30. novembru 2019 záporné vlastné imanie vo výške 0,33 milióna EUR), pričom obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 2 milióny EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu pred zdanením vo výške 282 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiace 30. novembra 2019 zisk pred zdanením 349 tisíc EUR).

Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej závierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov. Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti a potenciálne dopady vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na podnikateľské aktivity, vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že tieto dopady nemajú významný vplyv na fungovanie Spoločnosti a zároveň zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná naďalej vykonávať svoju činnosť. Preto bola riadna účtovná závierka Spoločnosti zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 30. novembru 2020 je vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, Spoločnosť v bežnom aj predchádzajúcom účtovnom období mala povinnosť auditu.

2. 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 obdobie.

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.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení 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 v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	lineárna	3,33
Samostatný hnutelný majetok	4	lineárna	25
Nábytok	6	lineárna	16,66
Drobný dlhodobý hmotný majetok		jednorazový odpis	100

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.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

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

6. 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.

7. 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.10. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

8. 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.

9. 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 prísluša. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy 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.

10. Odložené dane

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

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- 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.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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.

V období k 30.11.2020 sa odložená daňová pohľadávka zvýšila na 1,55 mil. EUR. (v období k 30.11.2019 bola výška odloženej daňovej pohľadávky vo výške 1,47 mil. EUR)

11. 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.

12. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

3	6	7	9	6	7	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	0	5	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

13. 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.

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

14. Porovnateľné 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.

15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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 bežnom účtovnom období od 1. decembra 2019 do 30. novembra 2020 spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 3 6 7 9 6 7 4 3

DIČ 2 0 2 2 4 0 5 2 7 5

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

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

	30.11.2020 EUR	30.11.2019 EUR
Záväzky po splatnosti	1 952	1 922
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	192 474	268 328
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	12 307 655	12 307 655
Záväzky spolu	12 502 081	12 577 905

Záväzky nie sú kryté záložným právom.

Spoločnosť má bankový úver vo výške 26.3 milióna EUR. Úver je splácaný kvartálne vo výške 289 tisíc EUR. Úver je splatný 30. apríla 2024. Na krytie úveru je zriadené záložné právo na nehnuteľnosti, bankové účty a poisťné plnenie.

Spoločnosť má taktiež úver od materskej spoločnosti vo výške 12.3 milióna EUR, ktorý je splatný 15. decembra 2045.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

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

Po 30. novembri 2020 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

FORUM BC I s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 30.11.2020

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : FORUM BC I s. r. o.

Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava

IČO : 36 796 743

Dátum vzniku : 27.06.2007

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka
zo dňa 11.06.2007

Dátum zápisu v OR: 27.06.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46658/B

Základné imanie : 5 000 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

Orgány spoločnosti k 30.11.2020:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Miloš Novák, CSc.
JUDr. Darina Lišuchová
Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

Prehľad spoločníkov k 30.11.2020:

Meno spoločníka	Výška podielu na	Výška podielu na	Hlasovacie práva
-----------------	------------------	------------------	------------------

	ZI/absolútna	ZI/v %	
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2020

Trh kancelárskych komerčných nehnuteľností v Bratislave dosiahol v roku 2020 úroveň približne 1,92 milióna m² kancelárskych plôch na úrovni štandardu A a B. Celkovo objem týchto priestorov vzrástol o približne 78 000 m² v rámci 5 kancelárskych projektov, čo predstavuje nárast celkového objemu kancelárskych priestorov o približne 4%. Z celkovej výmery tvorili kancelárske priestory v štandarde A 63% a priestory v štandarde B 37%. Dopyt po kancelárskych priestoroch v roku 2020 predstavoval objem 176 000 m², čo predstavuje medziročný pokles o 12%. Miera neobsadenosti medziročne stúpila na 11,15% z pôvodných 8,73% v roku 2019. Stúpajúca miera neobsadenosti je zapríčinená dokončením výstavby niekoľkých projektov v rámci Bratislavy, ktoré neboli plne pred-prenajaté. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách mierne vzrástli a pohybujú sa v rozmedzí €13,5-17/m². Ekonomický rast stimuluje podnikateľské prostredie a na Slovensko prichádza čoraz viac investorov, ktorí aktívne vyhľadávajú možnosti investovania.

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 30.11.2020 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 30.11.2019.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.12.2019 - 30. 11. 2020 (12 mesiacov)	1.12.2018 - 30. 11. 2019 (12 mesiacov)
Čistý obrat	3 708 838	4 387 953
Výnosy z hospodárskej činnosti	3 708 582	4 387 953
Tržby za predaj služieb	3 706 821	4 387 949
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 761	4
Náklady na hospodársku činnosť	2 489 458	2 522 320
Spotreba materiálu	305 633	306 026
Služby	700 507	749 197
Dane a poplatky	17 878	15 229
Odpisy dlhodobého majetku	1 449 172	1 434 608
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 268	17 260
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 219 124	1 865 633
Pridaná hodnota	2 700 681	3 332 726

Výnosy z finančnej činnosti	256	0
Výnosové úroky	0	0
Ostatné výnosové úroky	0	0
Kurzové zisky	256	0
Náklady na finančnú činnosť	1 501 134	1 516 488
Nákladové úroky	1 499 790	1 515 174
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	999 290	996 560
Ostatné nákladové úroky	500 500	518 614
Kurzové straty	377	386
Ostatné náklady na finančnú činnosť	967	928
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 500 878	-1 516 488
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-281 754	349 145
Daň z príjmov	10 654	109 790
Daň z príjmov splatná	93 481	183 698
Daň z príjmov odložená	- 82 827	- 73 908
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-292 408	239 355

Bilančná suma spoločnosti k 30. novembru 2020 dosiahla 39,7 milióna EUR, čo predstavuje mierny medziročný pokles o približne 1,5 milióna EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,3 milióna EUR a dosiahla sumu 34,1 milióna EUR. Obežný majetok spoločnosti sa znížil o 350 tisíc EUR a dosiahol sumu 4,9 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	30. 11. 2020	30. 11. 2019
SPOLU MAJETOK	39 707 206	41 190 502
Neobežný majetok	34 085 078	35 407 905
Dlhodobý hmotný majetok	34 085 078	35 407 905
Pozemky	1 500 000	1 500 000
Stavby	32 515 786	35 907 905
Samostatné hnutelné veci	68 092	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 200	0
Obežný majetok	4 935 746	5 285 865
Dlhodobé pohľadávky	1 551 436	1 468 609
Odložená daňová pohľadávka	1 551 436	1 468 609
Krátkodobé pohľadávky	99 059	232 598
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	<i>8 842</i>	<i>232 598</i>
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	8 842	232 598
Daňové pohľadávky a dotácie	90 217	0
Iné pohľadávky	0	0
Finančné účty	3 285 251	3 584 658
Peniaze	0	0
Účty v bankách	3 285 251	3 584 658
Časové rozlíšenie	686 382	496 732
Náklady budúcich období krátkodobé	2 743	2 618
Príjmy budúcich období dlhodobé	653 589	312 586
Príjmy budúcich období krátkodobé	30 050	181 528

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	39 707 206	41 190 502
Vlastné imanie	-617 762	- 325 354
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 300 000	8 300 000
Zákonný rezervný fond	500	500

Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	500
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-200 000	-200 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-200 000	-200 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 430 854	-8 670 209
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 684 497	1 684 497
Neuhradená strata minulých rokov	-10 115 351	-10 354 706
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-292 408	239 355
Záväzky	39 983 634	41 179 355
Dlhodobé záväzky	12 307 655	12 307 655
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	3 156	3 156
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 156	3 156
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	12 286 339	12 286 339
Ostatné dlhodobé záväzky	18 160	18 160
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0
Dlhodobé bankové úvery	26 285 000	27 440 000
Krátkodobé záväzky	194 426	270 250
Záväzky z obchodného styku	185 746	173 263
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	185 746	173 263
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0
Daňové záväzky a dotácie	8 680	96 987
Iné záväzky	0	0
Krátkodobé rezervy	41 553	6 450
Zákonné rezervy	0	0
Ostatné rezervy	41 553	6 450
Bežné bankové úvery	1 155 000	1 155 000
Časové rozlíšenie	341 334	336 501
Výdavky budúcich období krátkodobé	62 693	63 239
Výnosy budúcich období krátkodobé	278 641	273 262

Spoločnosť k 30. novembru 2020 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 0,62 milióna EUR (k 30. novembru 2019 záporné vlastné imanie vo výške 0,33 milióna EUR), pričom obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 2,03 milióna EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 292 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiacie 30. novembra 2019 zisk 239 tisíc EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2020 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	742	176 895
Krátkodobé	742	176 895
v lehote splatnosti	-7 082	162 217
po lehote splatnosti	7 824	14 678
Dlhodobé	0	0

Na všetky pohľadávky z obchodného styku k 30.11.2020 je zriadené záložné právo.

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 30.11.2020 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	90 217	8 680
Krátkodobé	90 217	8 680
v lehote splatnosti	90 217	8 680
po lehote splatnosti		
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 30.11.2020 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	27 440 000	0
Bankové úvery dlhodobé	26 285 000	0
Bežné bankové úvery	1 155 000	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 30.11.2020 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	12 286 339	0
Dlhodobé pôžičky	12 286 339	0
Krátkodobé pôžičky - úroky	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.12.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2020	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	0	0	0	0	0	
Ostatné rezervy	6 450	41 553	6 450	0	41 553	2021

8. Očakávaný vývoj v roku 2021

Očakávame, že miera neobsadenosti na trhu sa zvýši v dôsledku prebiehajúcej pandémie COVID-19 a tiež mnohých rozpracovaných projektov, ktoré by mali priniesť viac ako 70 000 m² do konca roku 2021. Predpokladáme, že nájomné sa udrží na stabilných hodnotách ako v roku 2020. Dlhodobým trendom vo výstavbe kancelárskych nehnuteľností je certifikácia udržateľnosti budov (LEED,

BREEAM). Očakávame, že v roku 2021 pribudne na trh takmer 80 000 m² kancelárskych plôch, pričom vo výstavbe sú aj ďalšie projekty s doručením do roku 2022 predstavujúce ďalších 127 500 m².

Viac ako 75% prenajatých priestorov Forum BC končí až v roku 2030. Vzhľadom na tieto skutočnosti predpokladáme len nepatrné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie spoločnosti v nasledujúcom roku 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.

III. Hospodársky výsledok k 30.11.2020 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2021:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázaný k 30.11.2020 vo výške – **292 408 EUR** nasledovne: Strata sa prevedie na účet neuhradených strát minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Pozávierkové udalosti

Po 30.11.2020 nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke alebo výročnej správe k 30.11.2020.



Ing. Miloš Novák, CSc.
konateľ



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
konateľ

- Prílohy :
1. Účtovná závierka k 30.11.2020
 2. Poznámky účtovnej závierky k 30.11.2020