

Výročná správa
Ballymore EUROVEA, a.s.
k 31. decembru 2013

Obsah

Výročná správa k 31.decembru 2013

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2013

Ballymore EUROVEA, a.s.

Obsah:

1. Profil spoločnosti	3
2. Podnikateľská činnosť a finančná situácia spoločnosti za rok 2013	4
3. Zámery spoločnosti na rok 2014	5

Prílohy:

Správa nezávislého audítora vrátane účtovnej závierky

1. Profil spoločnosti

Obchodné meno spoločnosti:	Ballymore EUROVEA, a.s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti:	19 086 550,- EUR
Počet, druh akcií:	575 na meno, listinné, kmeňové
Menovitá hodnota akcií:	33 194,- EUR
Predmet činnosti:	- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov, - prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - inzertná a reklamná činnosť, - poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania,
Sídlo spoločnosti:	Pribinova 10 811 09 Bratislava
Deň zápisu spoločnosti:	26.11.2001
IČO:	35 825 600
Audítora:	KPMG Slovensko spol. s r.o. Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
Orgány spoločnosti k 31.12.2013:	
Predstavenstvo:	Stevan Charles Tennant – predseda Robert Neale - podpredseda John Mulryan – člen Balázs Magyar – člen (od 7.2.2013) Peter Jonathan Willits – člen (od 7.2.2013)
Dozorná rada:	Sean Mulryan – predseda John Ruane - podpredseda John Robertson – člen Brian Fagan – člen John Sisk – člen
Štruktúra akcionárov spoločnosti k 31.12.2013:	
BALLYMORE PROPERTIES B.V.	33% - podiel na základnom imaní
Ballymore Holland Limited	67% - podiel na základnom imaní

2. Podnikateľská činnosť a finančná situácia spoločnosti za rok 2013

Činnosť spoločnosti v roku 2013

Súčasťou centra Eurovea je obchodná galéria Eurovea s podzemným parkoviskom, bytový dom, kancelárske budovy Central 1-3, hotel Sheraton *****, námestie a nábrežný park.

Spoločnosť otvorila dňa 26.3.2010 obchodnú galériu Eurovea a uzatvorila nájomné zmluvy na priestory – obchodné jednotky s prevádzkovateľmi obchodov. Dňa 24.2.2010 spoločnosť otvorila päťhviezdičkový hotel Sheraton. V rokoch 2010 - 2013 spoločnosť zariaďovala kancelárske budovy a uzatvorila nájomné zmluvy na dokončené kancelárie. V priebehu rokov 2010 - 2013 spoločnosť tiež predala časť dokončených bytov v bytovom dome.

Vybrané finančné ukazovatele spoločnosti

Ukazovatele	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Majetok celkom	357 520 700	370 211 211	397 394 578
Vlastné imanie	-110 021 994	-82 476 335	-42 001 016
Základné imanie	19 086 550	19 086 550	19 086 550
Výsledok hospodárenia za Účtovné obdobie zisk (+), strata (-)	-30 714 745	-38 050 058	-39 614 326

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2013 - stratou vo výške 30 714 745 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:
Preúčtovanie na účet neuhradenej straty minulých rokov vo výške 30 714 745 EUR.

Spoločnosť v minulom účtovnom období neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Spoločnosť Ballymore EUROVEA, a.s. nevynaložila v roku 2013 žiadne priame výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Konečný vlastník je v pokročilom štádiu vyjednávania o predaji svojich podielov v spoločnosti (Eurovea Fáza I.).

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu svoju organizačnú zložku v zahraničí.

Informácia o vplyve činnosti účtovnej jednotky na životné prostredie

Činnosť spoločnosti nemala významný vplyv na životné prostredie.

Informácia o udalostiach osobitného významu

Od skončenia účtovného obdobia nedošlo v spoločnosti k žiadnej udalosti osobitného významu.

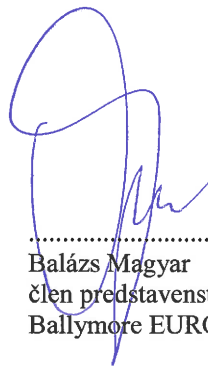
3. Zámery spoločnosti na rok 2014

Spoločnosť Ballymore EUROVEA, a.s. v roku 2014 bude prevádzkovať polyfunkčné centrum EUROVEA, pokračovať v zariaďovaní kancelárií a pokračovať v predaji bytov v bytovom dome.

V Bratislave, dňa 22.5.2014



.....
Stevan Tennant
predseda predstavenstva
Ballymore EUROVEA, a.s.



.....
Balázs Magyar
člen predstavenstva
Ballymore EUROVEA, a.s.



Ballymore Eurovea, a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2013

Obsah

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

1. Súvaha k 31. decembru 2013
2. Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2013
3. Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2013



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

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2013 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

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

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

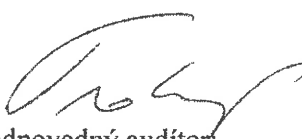
Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na skutočnosť, že priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa uvádza v časti O poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 záporné vlastné imanie vo výške 110 022 tis. EUR. Navyše, ako je napísané v bode E.1., pokračovanie podpory Národnej agentúry pre správu aktív (NAMA), syndikátu európskych bánk a ostatných zainteresovaných strán je kľúčovým predpokladom pri posúdení nepretržitého pokračovania Spoločnosti vedením Spoločnosti.

Tieto skutočnosti indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Aj keď v súčasnosti nie je možné vyhodnotiť konečný výsledok týchto skutočností, vedenie Spoločnosti je toho názoru, na základe prebiehajúcich diskusií s veriteľmi Spoločnosti a inými zainteresovanými stranami, že je vhodné účtovnú závierku zostaviť za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti Spoločnosti.

14. apríla 2014
Bratislava, Slovenská republika

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




Zodpovedný audítor:
Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

SÚVAHA

k 31. 12. 2013 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2020286037

Účtovná zvierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna

Účtovná zvierka

☒ - zostavená
☐ - schválená

Za obdobie

mesiac rok

od 01 2013
do 12 2013

IČO

35825600

SK NACE

68. 20. 0

(vyznačí sa ☒)Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok

od 01 2012
do 12 2012

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Baillymore EUROVEA, a. s.

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

Pribyňova 10

PSČ

81109

Obec

Bratislava

Telefón

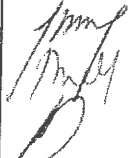
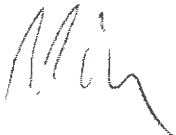
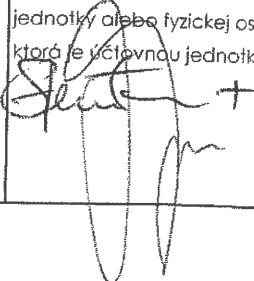
02 / 54640932

Fax

0 /

E-mail

pvan@baillymore.sk

Zostavená dňa: 04.04.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválená dňa: 15/4/14			

DIČ: 2020286037

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Ročné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2	
			Brutto-East 1	Korekcia-East 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 002 + r. 030 + r. 061	001	410 055 151	52 534 451	357 520 700	370 211 211
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	384 232 856	49 186 482	335 046 374	342 966 167
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010)	003	355 305	103 582	251 723	242 206
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004	0	0	0	0
	2. Softvér (013)/-073, 091A/	005	119 305	92 900	26 405	10 984
	3. Oceniteľné práva (014)/-074, 091A/	006	236 000	10 682	225 318	231 222
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	007	0	0	0	0
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008	0	0	0	0
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009	0	0	0	0
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až 020)	011	383 877 551	49 082 900	334 794 651	342 723 961
A.II.1.	Pozemky (031)-092A	012	12 797 523	0	12 797 523	12 852 927
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	013	339 742 461	42 272 587	297 469 874	304 604 499
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)/-082, 092A/	014	7 275 878	6 810 313	465 565	1 113 676
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)/-085, 092A/	015	0	0	0	0
	5. Základné stádo a ťažné zvieratá (026)/-086,092A/	016	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032)/-089, 08X, 092A/	017	264 793	0	264 793	40 720
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042)-094	018	23 796 896	0	23 796 896	23 982 435
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)-095A	019	0	0	0	129 702
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až 029)	021	0	0	0	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022	0	0	0	0
	2. Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023	0	0	0	0
	3. Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065)-096A	024	0	0	0	0
	4. Pôžičky účtovnej jednotky v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026	0	0	0	0
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027	0	0	0	0
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028	0	0	0	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	18 407 668	3 347 969	15 059 699	17 757 567
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až 037)	031	5 537 081	288 888	5 248 193	9 641 422
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032	146 751	0	146 751	139 411
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033	0	0	0	0
3.	Výrobky (123)-194	034	5 388 888	288 888	5 100 000	9 500 000
4.	Zvieratá (124) - 195	035	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036	1 442	0	1 442	2 011
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	037	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až 045)	038	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040	0	0	0	0
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043	0	0	0	0
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044	0	0	0	0
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až 054)	046	6 050 332	3 059 081	2 991 251	2 433 984
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	5 980 075	3 059 081	2 920 994	2 097 812
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048	0	0	0	0
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050	3 203	0	3 203	3 203
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053	0	0	0	276 852
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	67 054	0	67 054	56 117

DIČ: 2020286037

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežne účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	6 820 255	0	6 820 255	5 682 162
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	188 402	0	188 402	174 583
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	6 631 852	0	6 631 852	5 507 579
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058	0	0	0	0
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X)	059	0	0	0	0
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060	0	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061	7 414 627	0	7 414 627	9 487 477
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062	5 240 710	0	5 240 710	7 222 299
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	2 173 917	0	2 173 917	2 265 178
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r.067 + r.088 + r.121	066	357 520 700	370 211 211
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	-110 021 994	-82 476 335
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	19 086 550	19 086 550
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	19 086 550	19 086 550
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/- 252)	070	0	0
3.	Zmena základného imania +/- 419	071	0	0
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/-353)	072	0	0
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073	-3 880 921	-7 050 007
A.II.1.	Emissné ážio (412)	074	818 895	818 895
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075	0	0
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076	3 319	3 319
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077	-4 703 135	-7 872 221
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	078	0	0
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	079	0	0
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080	990 105	990 105
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	990 105	990 105
2.	Nedeliteľný fond (422)	082	0	0
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083	0	0
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086	084	-95 502 983	-57 452 925
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	2 826 086	2 826 086
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	086	-98 329 069	-60 279 011
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	-30 714 745	-38 050 058
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	464 006 401	449 108 059
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	382 663	577 124
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090	0	0
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	382 663	577 124
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092	0	0
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093	0	0
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	206 050 996	180 663 081
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	2 517 017	2 255 524
2.	Číslo hodnota zákazky (316A)	096	0	0
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097	0	0

DIČ: 2020286037

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098	93 618 350	88 627 175
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103	0	0
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104	109 915 629	89 780 382
11.	Odožený daňový záväzok (481A)	105	0	0
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	12 160 977	14 535 502
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	9 146 222	11 221 204
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108	0	0
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	12 082	10 149
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110	0	0
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111	27 420	27 420
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112	0	0
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113	0	473
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	7	7
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	144 974	5 980
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	2 830 271	3 270 269
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	117	0	0
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	245 411 765	253 332 353
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	236 341 177	243 744 118
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	9 070 588	9 588 235
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	3 536 293	3 579 486
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124	1 888 217	1 926 779
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	1 648 076	1 652 707

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

k 31. 12. 2013 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Účtovná zvierka

☒

- riadna

☐

- mimoriadna

Účtovná zvierka

☒

- zostavená

☐

- schválená

od

Za obdobie

mesiac rok

0 1

2 0 1 3

1 2

2 0 1 3

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

(vyznačuje sa ☒)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac rok

od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B a l l y m o r e E U R O V E A , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PSČ

8 1 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Telefón

0 2 / 5 4 6 4 0 9 3 2

Fax

0 /

E-mail

p v a n a @ b a l l y m o r e . s k

Zostavený dňa:

04.04.2014

Schválený dňa:

15/4/14

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej zvierky:Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej osoby,
ktorá je účtovnou jednotkou:

DIČ: 2020286037			Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01	7 261	14 387
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02	6 628	14 046
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03	633	341
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	37 326 219	32 084 213
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	41 719 556	43 540 054
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06	-4 400 000	-11 466 000
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	6 663	10 159
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	20 758 210	21 873 075
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	6 273 932	6 421 889
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	14 484 277	15 451 186
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	16 568 642	10 211 479
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	0	7
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	0	7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16	0	0
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	243 017	172 968
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	10 004 169	14 283 238
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19	70 889	28 435
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20	61 509	25 685
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohládkam (+/- 547)	21	480 350	218 414

DIČ: 2020286037			Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	265 656	104 801
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545 546, 548, 549, 555, 557)	23	265 583	1 004 818
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-) (697)	24	0	0
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-) (597)	25	0	0
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r. 11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)	26	5 850 558	-5 360 414
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27	0	0
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28	0	0
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29	0	0
VIII.1	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30	0	0
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31	0	0
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33	0	0
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34	0	0
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35	0	0
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36	0	0
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37	0	0
X.	Výnosové úroky (662)	38	889	634
N.	Nákladové úroky (562)	39	36 448 436	31 740 932
XI.	Kurzové zisky (663)	40	17 561	12 457
O.	Kurzové straty (563)	41	6 775	21 102

DIČ: 2020286037		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01		
Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42	0	0
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	125 360	1 137 109
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44	0	0
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45	0	0
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 + r. 28 + r. 29 + r. 33 + r. 34 + r. 35 + r. 36 + r. 37 + r. 38 + r. 39 + r. 40 + r. 41 + r. 42 + r. 43 + (- r. 44) - (- r. 45)	46	-36 562 121	-32 886 051
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	-30 711 562	-38 246 465
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	169	-196 407
S.1	- splatná (591, 595)	49	169	120
2.	- odložená (+/- 592)	50	0	-196 528
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 + r. 48	51	-30 711 731	-38 050 058
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52	0	0
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53	3 013	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 + r. 53	54	-3 013	0
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55	0	0
U.1.	- splatná (593)	56	0	0
2.	- odložená (+/- 594)	57	0	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 + r. 55	58	-3 013	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	-30 714 576	-38 246 465
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 + r. 60]	61	-30 714 745	-38 050 058

Poznámky Úč POD 3 - 04

Ballymore Eurovea a.s.

Poznámky k účtovnej závierke
k 31. decembru 2013

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Poznámky Úč POD 3 - 04

**Poznámky
individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2013**

v ☐ - eurocentoch☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac

0 1

rok

2 0 1 3

do

mesiac

1 2

rok

2 0 1 3

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Dátum vzniku účtovnej jednotky

0 5 1 1 2 0 0 1

Účtovná závierka

*)

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)

☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Kód SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B A L L Y M O R E E U R O V E A . a . s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

P R I B I N O V A

Číslo

1 0

PSČ

8 1 1 0 9

Názov obce

B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

0 2 / 5 4 6 4 0 9 3

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

p v a n a @ b a l l y m o r e . s k

Zostavené dňa:

4.4.2014

Schválené dňa:

15/4/14

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej závierky:Podpisový záznam člena
štátneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej osoby,
ktorá je účtovnou jednotkou:

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť Ballymore EUROVEA, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 2862/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

3. Údaje o neobmedzenom ručení

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

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 6. mája 2013.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 17. decembra 2013. Súvaha a výkaz ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie boli zverejnené v Obchodnom vestníku 23. mája 2013.

7. Schválenie audítora

Akcionári Spoločnosti 14. decembra 2009 schválili spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo
Stevan Charles Tennant – predseda
Robert Neale - podpredseda
John Mulryan – člen
Balázs Magyar – člen (od 7.2.2013)
Peter Jonathan Willits – člen (od 7.2.2013)

Dozorná rada
Sean Mulryan – predseda
John Ruane - podpredseda
John Robertson – člen
Brian Fagan – člen
John Sisk – člen

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2013 bola takáto:

a	absolútne b	v % c	v % d
BALLYMORE PROPERTIES B.V.	6 306 860	33	33
Ballymore Holland Limited	12 779 690	67	67
Spolu	19 086 550	100	100

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore Holland Limited, 12 Mount Havelock, Douglas, Isle of Man, a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore International Developments Limited, Old Lucan Road, Dublin 20, Ireland, ktorá je konečnou materskou spoločnosťou. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

Ballymore Eurovea a.s. je konečnou dcérskou spoločnosťou spoločnosti Ballymore International Developments Limited. Majetkové portfólio (zahrňujúce dlhodobý majetok a zásoby) skupiny Ballymore International Developments Limited je k 31. decembru 2013 v účtovnej hodnote približne 608 miliónov EUR. Toto portfólio je čiastočne financované bankovými pôžičkami v hodnote 492 miliónov EUR (2012: 525 miliónov EUR). Okrem toho skupina emitovala dlhopisy s účasťou na zisku (207 miliónov EUR – splatné v júli 2014), dlhopisy spriazneným osobám v skupine Ballymore (75 miliónov EUR – splatné v júli 2014) a mezzanine úver v hodnote 108 miliónov EUR (splatný v júli 2015). Všetky tieto pôžičky sú podriadené hlavnej bankovej pôžičke.

Going concern

Budúca výkonnosť skupiny na trhoch, v ktorých pôsobí, bude ovplyvnená makro-ekonomickými, finančnými, úverovými podmienkami a podmienkami na trhu s nehnuteľnosťami, ktoré sú mimo kontroly skupiny. Skupinové bankové pôžičky k 31. decembru 2013 sú poskytnuté (1.) syndikátom európskych bánk („European Banking Syndicate“ alebo „KBC bankový úver“) (245 miliónov EUR) a (2.) Národnou agentúrou pre správu aktív „The National Asset Management Agency“ („NAMA“) (247 miliónov EUR).

Skupina naďalej úzko spolupracuje s NAMA, aby realizovala svoj podnikateľský plán. Skupina v náročnom prostredí vynakladá čo najväčšie úsilie, aby zabezpečila dodržanie podmienok obchodného plánu, predovšetkým si je vedomá záväzku znížiť dlh ktorý je zahrnutý v obchodnom pláne. Zámerom skupiny je plniť záväzky voči NAMA a dodržať ciele znížovania dlhu odsúhlasené stranami po celú dobu obchodného plánu.

BIDL v roku 2013 pracoval na komplexnom riešení svojej finančnej situácie vzhľadom na splatnosť svojich úverov v roku 2014. Skupina Ballymore je momentálne v pokročilom štádiu vyjednávania s obchodným partnerom so záujmom zbaviť sa svojich podielov v projekte Eurovea Fáza I v Bratislave.

Podľa navrhnutých obchodných podmienok transakcie kupujúci:

- prevezme zostávajúci úver od KBC s podmienkou, že BIDL bude zbavený svojich záväzkov ako ručiteľ
- prevezme AREA Mezzanine úver so zľavou s tým, že BIDL bude zbavený svojich súčasných ako i budúcich záväzkov z tohto úveru
- prevezme dlhopisy s účasťou na zisku s výraznou zľavou s cieľom získať súhlas s obchodom od držiteľov týchto dlhopisov. Tieto dlhopisy budú následne zrušené.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Ako je uvedené nižšie, neustála podpora zo strany NAMA, European Banking Syndicate a ďalších strán zúčastnených na úspešnom ukončení transakcie je kľúčovým predpokladom pri posúdení nepretržitého trvania skupiny (going concern) predstavenstvom.

Obchodný plán skupiny zahŕňa podrobné projekcie toku finančných prostriedkov počas obdobia do 31. decembra 2016. Kľúčové predpoklady obchodného plánu skupiny predstavujú:

- úspešné ukončenie obchodnej transakcie, ktoré zahŕňa predaj Eurovea Fáza I obchodnému partnerovi a tým eliminácia súvisiacich záväzkov vrátane úveru od European Banking Syndicate a dlhopisov s účasťou na zisku zo Skupinovej súvahy,
- skupina predĺži splatnosť skupinových pôžičiek na obdobie po 30. júna 2014,
- bankové NAMA úvery splatné na požiadanie alebo v roku 2014 budú splatené, prefinancované alebo obnovené za podmienok konzistentných s existujúcimi podmienkami úverovej zmluvy,
- porušenie ustanovení z bankových zmlúv, ktoré už nastali alebo ktoré môžu potenciálne nastať v budúcnosti nebudú sankcionované zo strany European Banking Syndicate alebo NAMA,
- NAMA podporí potreby pracovného kapitálu skupiny a poskytne potrebné finančné zdroje umožňujúce dosiahnuť prevádzkové finančné potreby skupiny,
- skupina zabezpečí podporu bankových, kapitálových a ďalších dlhových poskytovateľov financovania pre budúcu reorganizáciu Skupiny, ktorá môže byť potrebná, a
- skupina zabezpečí potrebné územné povolenia umožňujúce jej buď (i) refinancovať úvery od NAMA alternatívnymi veriteľmi a developovať majetkové portfólio alebo (ii) predat majetok skupiny spôsobom, ktorý bude maximalizovať dosiahnutú predajnú hodnotu.

Na základe vyššie uvedených predpokladov má Skupina dostatočné rezervy peňažných prostriedkov, aby mohla splniť svoje pokračujúce požiadavky na financovanie počas nasledujúcich najmenej dvanástich mesiacov odo dňa schválenia účtovnej závierky.

Predstavenstvo Spoločnosti dospelo k názoru, že tieto faktory predstavujú významné neistoty. Neschopnosť dodržať plánované predpoklady vrátane úspešného ukončenia navrhovanej transakcie môže významne spochybniť schopnosť nepretržitého trvania Skupiny a Spoločnosti, a toto môže viesť k neschopnosti využiť majetok a uhrádzať záväzky v priebehu bežného podnikania. Po zvážení východísk pre zostavenie účtovnej závierky a predpokladov podstatných pre zostavenie plánu peňažných tokov Skupiny spolu so zhodnotením súčasného stavu diskusií s veriteľmi Skupiny, má predstavenstvo Skupiny a Spoločnosti odôvodnené očakávanie, že Skupina a Spoločnosť budú v blízkej budúcnosti schopné plniť svoje záväzky v rámci splatných termínov aspoň 12 mesiacov od dátumu schválenia účtovnej závierky.

Na základe vyššie uvedeného, predstavenstvo Spoločnosti považuje predpoklad „going concern“ (nepretržité trvanie Spoločnosti) pri zostavení účtovnej závierky za vhodný. Táto účtovná závierka neobsahuje žiadne úpravy, ktoré by boli potrebné, ak by predpoklad nepretržitého trvania spoločnosti „going concern“ nebol vhodný.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.). V období od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 sa stali úroky z cudzích zdrojov (viď aj bod F.1) súčasťou obstarávacej ceny. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, okrem vybavenia hotela, ktoré sa odpisuje počas 3 rokov. Pozemky sa neodpisujú. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby - mobilné bunky	0,75 - 6	lineárna	16,67 - 100
Počítače, technické vybavenie, modely	2	lineárna	50
Stavby - Eurovea shopping centre, Hotel	40	lineárna	2,5
Vybavenie hotela	3	lineárna	33,3
Software	3	lineárna	33,3

(c) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odhytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov sa stali súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa dalo centrum do užívania.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

(d) Pohľadávky

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

(e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(f) 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.

(g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvorí sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(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) Odložené dane

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

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

(j) 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.

(k) Prenájom (lízíng)

Majetok prenášaný na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajíateľa vecí za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajíateľmu majetku z prenajíateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

(l) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(m) Cudzía 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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.

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

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.

(n) 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.

Spoločnosť priznáva výnosy vzťahujúce sa k predaju bytov v deň skorší z nasledujúcich dní: deň, keď vlastníctvo bytu prechádza ku kupujúcemu alebo deň, keď si kupujúci prevezme byt.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 25 až 28.

Spoločnosť v roku 2002 obstarala pozemky v katastrálnom území mesta Bratislava I Staré Mesto a Bratislava II. m.č. Ružinov a Nivy v celkovej hodnote 555 miliónov SKK (EUR 18,4 milióna) za účelom výstavby centra EUROVEA. Územné rozhodnutie Spoločnosť získala v júni roku 2005 a stavebné povolenie v máji 2006. V júni 2006 bola zahájená výstavba obchodného centra EUROVEA. V priebehu rokov 2006 - 2009 Spoločnosť obstarala dodatočné pozemky, aby bola výstavba konzistentná a zároveň predala pozemky, ktoré nebudú k výstavbe potrebné. V roku 2007 Spoločnosť za účelom doriešenia územného rozdelenia obstarala pozemky zámenou za pozemky, ktoré nie sú k výstavbe potrebné. V roku 2008 Spoločnosť predala pozemky spoločnostiam v Skupine, ktoré nie sú k výstavbe obchodného centra EUROVEA potrebné. V roku 2009 Spoločnosť obstarala dodatočné pozemky od spoločností v Skupine, ktoré budú používané na prevádzku obchodného centra EUROVEA. V roku 2010 Spoločnosť dokončila výstavbu centra EUROVEA, zaradila ho do užívania dňa 26. marca 2010 a začala ho odpisovať.

Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok k 31.12.2013 predstavuje verejné investície, ktoré sú predmetom predaja mestu Bratislava.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 291 250 TEUR a proti strate nájomného až do výšky 42 700 TEUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 60 075 TEUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 12 000 TEUR. Bytový dom je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 75 000 TEUR.

Spoločnosť zriadila záložné právo na pozemky a záložné právo na celú Spoločnosť v prospech banky (KBC), ktorá poskytla úver na financovanie výstavby centra EUROVEA (viď aj bod G.4).

Opravná položka vo výške 657 TEUR vytvorená v roku 2013 bola vytvorená na Hotel Sheraton ako výsledok trhového ocenenia nezávislým odhadcom, ktorá znížila čistú účtovnú hodnotu na 19 miliónov EUR.

Výsledkom je celková opravná položka v hodnote 10,7 miliónov EUR k 31. decembru 2013 (2012: 10 miliónov EUR).

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

2. Zásoby

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Zásoby	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	888 889	0	0	600 001	288 888
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Nehnuteľnosť na predaj	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	888 889	0	0	600 001	288 888

Zníženie úžitkovej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Ocenenie zásob bolo vykonané nezávislým odhadcom.

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	2 578 732	480 350	0	0	3 059 081
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	2 578 732	480 350	0	0	3 059 081

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2013	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 215 905	4 764 170	5 980 075
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	3 203	0	3 203
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	67 054	0	67 054
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 286 162	4 764 170	6 050 332

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2012	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	547 476	4 129 068	4 676 544
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	3 203	0	3 203
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	332 968	0	332 968
Krátkodobé pohľadávky spolu	883 647	4 129 068	5 012 715

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	(32 750 000)	(28 137 000)
– odpočítateľné	(32 750 000)	(28 137 000)
– zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-	-
– odpočítateľné	-	-
– zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	(58 651 000)	(49 040 000)
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpisovú	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	20 108 220	17 750 710
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	(196 528)
Zaúčtovaná ako náklad	-	(196 528)
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Iné	-	-

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, avšak platby z bankových účtov s celkovou hodnotou 3,3 milióna EUR k 31. decembru 2013 (2012: 4 milióny EUR) sú možné len s predchádzajúcim súhlasom banky.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	188 402	174 583
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	6 631 852	5 507 579
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	6 820 254	5 682 162

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	5 240 710	7 222 299
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 173 917	2 265 178
Spolu	7 414 627	9 487 477

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 4 391 250 EUR (2012: 5 183 381 EUR), poplatkami spojenými so získaním úveru AREA vo výške 1 505 432 EUR (2012: 2 509 054), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 1 431 144 EUR (2012: 1 666 744) a poisťným na obdobie roku 2013 vo výške 55 104 EUR (2012: 90 700 EUR).

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a O.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				Stav k 31. 12. 2013
	Stav k 1. 1. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy					
Rezervy za služby prijaté nákupným centrom	377 403	41 352	377 403	0	41 352
Sheraton rezervy na služby a poplatky	152 511	292 011	152 511	0	292 011
Audit	47 210	49 300	47 210	0	49 300
Spolu	577 124	382 663	577 124	0	382 663

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				Stav k 31. 12. 2012
	Stav k 1. 1. 2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy					
Rezervy za služby prijaté nákupným centrom	63 942	377 403	63 942	0	377 403
Sheraton rezervy na služby a poplatky	215 254	4 955 041	5 616	5 012 168	152 511
Audit	59 451	47 210	55 400	4 051	47 210
Spolu	338 647	5 379 654	124 958	5 016 219	577 124

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

3. Závazky

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

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky spolu	206 050 996	180 663 081
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	2 517 017	2 255 524
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	203 533 979	178 407 557
Krátkodobé záväzky spolu	12 160 977	14 535 502
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 659 643	5 994 161
Záväzky po lehote splatnosti	6 501 334	8 541 341

Krátkodobé záväzky po splatnosti sú tvorené predovšetkým záväzkami voči spriazneným osobám.

Dlhodobé záväzky k 31.12.2013 zahŕňajú predovšetkým:

- bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 2 509 728 EUR (2012: 2 255 524 EUR)
- záväzky vyplývajúce z ocenenia zabezpečovacieho Swapu vo výške 2 015 629 EUR (2012: 4 824 910 EUR)
- pôžičku od akcionárov (BALLYMORE PROPERTIES B.V.) vo výške 93 512 350 EUR (2012: 88 520 175 EUR) so splatnosťou v roku 2015.
- pôžičku od spoločnosti AREA Danube vo výške 107 900 000 EUR (2012: 84 948 182 EUR) splatnou v roku 2015

Spoločnosť má záväzky vzťahujúce sa k finančnému lízingu umývačky riadu pre food court, telefónnu ústredňu a nábytok. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013			31. 12. 2012		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	19 596	0	0	84 504	19 646	0
Finančný náklad	47	0	0	2 550	47	0
Spolu	19 643	0	0	87 054	19 693	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Men a	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c	d	f	g
Dlhodobé bankové úvery					
Bankový úver FAC C	EUR	EURIBOR + 2,75%	2015 – 2017	236 341 177	243 744 118
				236 341 177	243 744 118
Krátkodobá časť dlhodobého úveru					
Bankový úver FAC C	EUR	EURIBOR + 2,75%	2014	9 070 588	9 588 235
				9 070 588	9 588 235

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Práce pre nájomníkov	1 207 313	1 573 976
Dopredu fakturované nájomné	1 330 542	1 198 628
Iné	998 438	803 882
Spolu	3 536 293	3 576 486

6. Deriváty

Spoločnosť má s KBC Bank BV, Brusel uzatvorený úrokový SWAP (pay fix) v nominálnej hodnote 178 500 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého úveru (3M Euribor) do 30. septembra 2015.

Reálna hodnota swapu k 31. decembru 2013 je – 4 703 135 EUR a bola vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
a	b	c	d
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	4 703 135	
Úrokový swap	0	4 703 135	1,858 %

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

	k 31.12.2013		k 31.12.2012	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	3 169 086	0	2 425 261
Úrokový swap	0	3 169 086	0	2 425 261

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31. 12. 2013	31. 12. 2012
a	b	c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	245 411 765	253 332 353
Zmluvy, ktoré sa neučítajú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	245 411 765	253 332 353

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	Predaj bytov		Nájomné a služby nájomníkom		Hotel Sheraton		Spolu	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
a	b	c	d	e	f	g		
Slovenská republika	5 037 984	10 679 204	30 294 999	26 697 652	6 386 573	6 163 198	41 719 556	43 540 054
Spolu	5 037 984	10 679 204	30 294 999	26 697 652	6 386 573	6 163 198	41 719 556	43 540 054

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát predstavuje pokles o 4 400 000 EUR. ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Názov položky	2013	2012		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	2013	2012
a	b	c	d	e	f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	5 100 000	9 500 000	20 966 000	-4 400 000	-11 466 000
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	5 100 000	9 500 000	20 966 000	-4 400 000	-11 466 000
Manká a škody	x	x	x	0	0
Reprezentačné	x	x	x	0	0
Dary	x	x	x	0	0
Iné	x	x	x	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-4 400 000	-11 466 000

3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho	265 656	104 801
Zmluvné pokuty a penále	184 970	40 712
Ostatné prevádzkové výnosy	80 686	54 089
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	10 000
Finančné výnosy, z toho:	18 427	13 091
<i>Kurzové zisky</i>	<i>17 538</i>	<i>12 457</i>
Ostatné finančné výnosy	889	634

4. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	5 037 984	10 679 204
Tržby z predaja služieb	36 681 572	32 860 850
Tržby za tovar	7 261	14 387
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-4 115 917	-11 332 764
Čistý obrat celkom	37 610 900	32 221 677

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	14 484 277	15 451 186
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>66 120</i>	<i>66 441</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	49 300	49 300
Iné uisťovacie audítorské služby	980	980
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	12 600	11 161
Ostatné neaudítorské služby	3 240	5 000
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>14 418 157</i>	 <i>15 384 745</i>
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	2 325 147	2 061 754
Management fees	1 685 400	1 884 298
Prefakturované osobné náklady	2 254 126	2 349 500
<i>Služby pre nájomcov</i>		
Public relations, marketing	1 182 959	2 440 789
Upratovanie	403 051	267 365
Strážna služba	909 741	1 353 471
Opravy a údržba	1 976 501	2 080 102
Kontribúcia	1 061 531	1 224 116
Iné	2 619 701	1 723 350
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 265 583	 1 004 818
Poistenie	150 876	146 314
Penále a pokuty	81 110	339 240
Odpis pohľadávok	302	249 068
Iné	33 295	270 196
 Finančné náklady, z toho:	 36 580 571	 32 899 142
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>6 775</i>	<i>21 102</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	6 675	21 102
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>36 573 796</i>	 <i>32 878 040</i>
Nákladové úroky	36 448 436	31 740 932
Konverzné poplatky	0	0
Strata z precenenia cenných papierov a náklady spojené s derivátmi	20 000	1 040 000
Iné	105 360	97 108

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-30 711 732		100,00 %	-38 246 466		100,00 %
teoretická daň		-7 063 698	23,00 %		-7 266 829	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	10 004 147	2 300 954	-7,49 %	27 106 303	5 150 198	-13,47 %
Výnosy nepodliehajúce dani		0	0,00 %		0	0,00 %
Vplyv v nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	735	169	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	-20 706 850	-4 762 575	15,51 %	-11 140 163	-2 116 631	5,53 %
Splatná daň z príjmov		169	15,51 %		120	5,53 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		-196 528	0,51 %
Celková daň z príjmov		169	15,51 %		-196 408	6,05 %

Splatná daň v sume 165 EUR sa viaže k zrážkovej dani z úrokov pripísaných na bankovom účte.

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	91 401 000	77 177 000
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť v roku 2010 otvorila centrum EUROVEA a uzavrela nájomné zmluvy na priestory v centre s nájomníkmi obchodov a kancelárií. V súlade so zmluvnými podmienkami uvedených zmlúv, riadne plnenie všetkých povinností nájomcov je zabezpečené bankovými zárukami vo výške 4 849 230 EUR (2012: 4 808 156 EUR).

Spoločnosť neeviduje dáta na podsúvahových účtoch.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť má tiež záväzky vzťahujúce sa k operatívne lizingu 4 osobných áut a tlačiarne.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť nemala žiadne transakcie so spriaznenými osobami, ktoré by neboli uzavreté za normálnych trhových podmienok.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Konečný vlastník Spoločnosti je v pokročilom štádiu vyjednávania o predaji svojich podielov v Spoločnosti (Eurovea Fáza I).

O. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2013)				
	Stav k 1.1.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
	b	c	d	e	f
Základné imanie	19 086 550				19 086 550
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0				0
Zmena základného imania	0				0
Pohlľadávky za upísané vlastné imanie	0				0
Emisné ážio	818 895				818 895
Ostatné kapitálové fondy	0				0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319				3 319
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-7 872 221	3 169 086			-4 703 135
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0				0
Zákonný rezervný fond	990 105				990 105
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086				2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-60 279 011			-38 050 058	-98 329 069
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-38 050 058	-30 714 745		38 050 058	-30 714 745
Ostatné položky vlastného imania	0				0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0				0
Spolu	-82 476 335	-27 545 659	0	0	-110 021 994

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti G.6.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	19 086 550				19 086 550
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0				0
Zmena základného imania	0				0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0				0
Emisné ážio	818 895				818 895
Ostatné kapitálové fondy	0				0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319				3 319
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-5 446 960	-2 425 261			-7 872 221
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0				0
Zákonný rezervný fond	990 105				990 105
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086				2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-20 664 685			-39 614 326	-60 279 011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-39 614 326	-38 050 058		39 614 326	-38 050 058
Ostatné položky vlastného imania	0				0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0				0
Spolu	-42 001 016	-40 475 319	0	0	-82 476 335

Účtovná strata za rok 2012 bola rozdelená takto:

Názov položky	2012
Účtovná strata	38 050 058
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	38 050 058
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
Spolu	38 050 058

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013, straty vo výške 30 714 745 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

P. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	19 638 252	20 544 209
Zaplatené úroky	-10 495 950	-9 646 555
Prijaté úroky	889	634
Zaplatená daň z príjmov	-169	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	9 143 022	10 898 288
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	9 143 022	10 898 288
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 084 341	-3 702 319
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 084 341	-3 702 319
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov	2 000 000	2 000 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-7 920 588	-9 766 647
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 920 588	-7 766 647
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 138 093	-570 678
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 682 162	6 252 840
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	6 820 255	5 682 162

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Peňažné toky z prevádzky

	2013	2012
Cistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových a mimoriadnych položiek)	5 732 970	-6 505 537
Upravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	9 346 855	10 305 259
Opravná položka k pohľadávkam	480 350	218 414
Opravná položka k zásobám	-600 001	888 889
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	657 292	3 977 993
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	-194 460	238 476
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	15 423 006	9 123 494
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	1 035 232	4 341 292
Úbytok (prírastok) zásob	4 993 229	10 583 162
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-1 813 215	-3 503 740
Peňažné toky z prevádzky	19 638 252	20 544 209

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ballymore Eurovea, a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý nehmotný majetok	a	Bežné účtovné obdobie							Spolu
		Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	
	b	c	d	e	f	g	h	i	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	103 511	236 000	0	0	0	0	0	339 511
Prírastky	0	15 794	0	0	0	0	0	0	15 794
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	119 305	236 000	0	0	0	0	0	355 305
Opravy									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	92 527	4 778	0	0	0	0	0	97 305
Prírastky	0	373	5 904	0	0	0	0	0	6 277
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	92 900	10 682	0	0	0	0	0	103 582
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	10 984	231 222	0	0	0	0	0	242 206
Stav na konci účtovného obdobia	0	26 405	225 318	0	0	0	0	0	251 723

Ballymore Eurovea, a.s.
Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
31.12.2012

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	a	b	c	d	e	f	g	h
		Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok
Spolu	i							
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	100 276	12 000	0	0	224 000	0
Prírastky		0	3 235	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	224 000	0	0	-224 000	0
Stav na konci účtovného obdobia		0	103 511	236 000	0	0	0	0
Opravy								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	58 801	275	0	0	0	0
Prírastky		0	33 726	4 503	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia		0	92 527	4 778	0	0	0	0
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		0	0	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia		0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	41 475	11 725	0	0	224 000	0
Stav na konci účtovného obdobia		0	10 984	231 222	0	0	0	0

Ballymore Eurovea, a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 852 927	337 829 850	7 161 035	0	0	40 720	23 982 435	130 306	381 997 273	
Prírastky	0	1 746 946	166 654	0	0	224 073	19 948	0	2 157 621	
Úbytky	55 404	169 559	51 811	0	0	0	0	569	277 343	
Presuny	0	335 224	0	0	0	0	-205 487	-129 737	0	
Stav na konci účtovného obdobia	12 797 523	339 742 461	7 275 878	0	0	264 793	23 796 896	0	383 877 551	
Opravy										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	23 196 137	6 047 359	0	0	0	0	0	29 243 496	
Prírastky	0	8 559 482	814 765	0	0	0	0	0	9 374 247	
Úbytky	0	169 559	51 811	0	0	0	0	0	221 370	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	31 586 060	6 810 313	0	0	0	0	0	38 396 373	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	10 029 214	0	0	0	0	0	604	10 029 818	
Prírastky	0	657 313	0	0	0	0	0	0	657 313	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	604	604	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	10 686 527	0	0	0	0	0	0	10 686 527	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 852 927	304 604 499	1 113 676	0	0	40 720	23 982 435	129 702	342 723 959	
Stav na konci účtovného obdobia	12 797 523	297 469 874	465 565	0	0	264 793	23 796 896	0	334 794 651	

Ballymore Eurovea, a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2012

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné veci a súborné hmotných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 878 612	335 286 453	6 520 956	0	0	40 720	23 575 155	569	378 302 465	
Prírastky	0	2 545 208	565 483	0	0	0	440 830	174 969	3 726 491	
Úbytky	25 685	1 811	4 186	0	0	0	0	0	31 682	
Presuny	0	0	78 782	0	0	0	-33 550	-45 232	0	
Stav na konci účtovného obdobia	12 852 927	337 829 850	7 161 035	0	0	40 720	23 982 435	130 306	381 997 274	
Opravy										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	14 749 617	4 231 125	0	0	0	0	0	18 980 742	
Prírastky	0	8 448 331	1 820 420	0	0	0	0	0	10 268 752	
Úbytky	0	1 811	4 186	0	0	0	0	0	5 997	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	23 196 137	6 047 359	0	0	0	0	0	29 243 497	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	6 051 234	0	0	0	0	0	591	6 051 825	
Prírastky	0	3 977 980	0	0	0	0	0	14	3 977 993	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	10 029 214	0	0	0	0	0	604	10 029 818	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 878 612	314 485 602	2 289 831	0	0	40 720	23 575 155	-22	353 269 898	
Stav na konci účtovného obdobia	12 852 927	304 604 499	1 113 676	0	0	40 720	23 982 435	129 702	342 723 959	



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

Správa o overení súladu

výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audite a dohľade nad výkonom auditu

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s. k 31. decembru 2013, ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy. K účtovnej závierke sme 14. apríla 2014 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore EUROVEA, a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2013 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

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

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad

a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na skutočnosť, že priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa uvádza v časti O poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 záporné vlastné imanie vo výške 110 022 tis. EUR. Navyše, ako je napísané v bode E.1., pokračovanie podpory Národnej agentúry pre správu aktív (NAMA), syndikátu európskych bánk a ostatných zainteresovaných strán je kľúčovým predpokladom pri posúdení nepretržitého pokračovania Spoločnosti vedením Spoločnosti.

Tieto skutočnosti indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Aj keď v súčasnosti nie je možné vyhodnotiť konečný výsledok týchto skutočností, vedenie Spoločnosti je toho názoru, na základe prebiehajúcich diskusií s veriteľmi Spoločnosti a inými zainteresovanými stranami, že je vhodné účtovnú závierku zostaviť za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti Spoločnosti.

14. apríla 2014

Bratislava, Slovenská republika

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

Zodpovedný audítor:
Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
(dodatok k správe audítora)

V zmysle zákona o účtovníctve sme overili súlad výročnej správy s účtovnou závierkou.

Za správnosť vyhotovenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené v výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

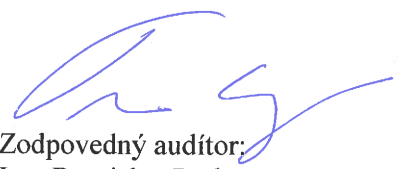
Informácie uvedené v výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené v výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2013 a ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy.

19. septembra 2014
Bratislava, Slovenská republika



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


Zodpovedný audítor:
Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024