

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Geosan Alfa s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vznikla dňa 28.06.2005. Dňa 26.07.2005 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 36958/B. Spoločnosť sídli v Bratislave, Vincenta Hložníka 2, Slovenská republika, identifikačné číslo 35 947 420.

V roku 2013 neboli uskutočnené žiadne významné zmeny v zápise do Obchodného registra. Hlavným predmetom činnosti je:

1. Inžinierska činnosť – obstaráateľská činnosť v stavebníctve
2. Obstaráateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností

Informácie o počte zamestnancov – spoločnosť v roku 2013 nemala žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Geosan Development SK a.s.	6 639	100 %	100 %	
Spolu	6 639	100 %	100 %	

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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Konatelia

Štatutárny orgán Michal Vyšinka

Podpredseda:

Člen:

Člen:

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE 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.

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2012 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka, a to spoločnosťou GEOSAN DEVELOPMENT SK a.s. .

Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku, v ktorom konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje materská spoločnosť GEOSAN GROUP a.s. so sídlom v ČR. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prístupná priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2013 a 2012 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť vlastní odpisovaný hmotný a nehmotný dlhodobý majetok

V roku 2013 spoločnosť nenakupovala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok a netvorila vlastnou činnosťou žiaden dlhodobý nehmotný a hmotný majetok.

Dlhodobý hmotný majetok je odpisovaný podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený podľa predpokladanej doby jeho používania. Pri stanovení účtovných odpisov je použitá rovnomerná metóda odpisovania. Spoločnosť začína majetok odpisovať v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Aktivované náklady na vývoj	-	-	-
Softvér	4	1/4	rovnomerná
Oceniteľné práva	-	-	-
Goodwill	-	-	-
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Spoločnosť eviduje neodpisovaný hmotný majetok – stavebný pozemok. Nakupovaný dlhodobý hmotný a nehmotný majetok oceňuje obstarávacou cenou, t.j. cenou obstarania majetku, vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním. Do nákladov na obstaranie nezahŕňa výšku úrokov z úverov, použitých na obstaranie dlhodobého majetku.

Dlhodobý hmotný majetok je odpisovaný podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený podľa predpokladanej doby jeho používania. Pri stanovení účtovných odpisov je použitá rovnomerná metóda odpisovania. Spoločnosť začína majetok odpisovať v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	-	-	-
Stroje, prístroje a zariadenia	4	1/4	rovnomerná
Dopravné prostriedky	-	-	-
Inventár	-	-	-
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Spoločnosť nevlastní žiaden finančný majetok.

d) Zásoby

Spoločnosť v roku 2008 tvorila zásoby vlastnou činnosťou, konkrétne nedokončenú výrobu. Nedokončená výroba je ocenená vlastnými nákladmi. V roku 2008 spoločnosť nedokončenú výrobu previedla na hotové výrobky z dôvodu dokončenia stavby. V roku 2012 spoločnosť vykazuje hotové výrobky – stavby.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method). V roku 2013 spoločnosť nevykazuje zákazkovú výrobu.

f) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Odplatne obstarané pohľadávky sa oceňujú v obstarávacích cenách vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

g) 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.

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) Rezervy

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

j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

k) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku spoločnosti vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk spoločnosti po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5% z čistého zisku. Tento fond je spoločnosť povinná každoročne dopĺňať o sumu najmenej vo výške 5% z čistého zisku, vyčísleného v ročnej účtovnej závierke až do dosiahnutia výšky najmenej 10% základného imania.

l) Transakcie v cudzích menách

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.

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 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 na menu euro už neprepočítavajú.

m) 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.

Výnosy prevažne tvoria tržby za vlastné výrobky (predaj bytov), tržby z predaja majetku (pozemky k bytom) a tržby z predaja služieb.

n) Finančný lízing

Spoločnosť neúčtuje o finančnom lízingu

o) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

Geosan Alfa s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 591						14 591
Prírastky								
Úbytky		14 591						14 591
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		0						0
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		12 160						12 160
Prírastky		2 431						2 431
Úbytky		14 591						14 591
Stav na konci účtovného obdobia		0						0
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 431						2 431
Stav na konci účtovného obdobia		0						0

b) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutel- né veci a súbory hnutel- ných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých porastov	Základ- né stádo a ťažné zvieratá	Ostat- ný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté preddav- ky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	260 071								260 071
Prírastky									
Úbytky	256 471								256 471
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia	3 600		0						3 600
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtov. obdobia			0						0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtov. obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	260 071		0						260 071
Stav na konci účtov. obdobia	3 600		0						3 600

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	560 230								560 230
Prírastky									
Úbytky	300 158								300 158
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia	260 072		0						260 072
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtov. obdobia			0						0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtov. obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	560 230		0						560 230
Stav na konci účtov. obdobia	260 072		0						260 072

Poistenie majetku – bytov sú zabezpečené prostredníctvom správcovskej spoločnosti Senes s.r.o., ktorá má uzatvorenú poisťnú zmluvu s poisťovňou Uniqa poisťovňa a.s. na poisťnú sumu 30 738 233 EUR.

c)

Informácie o dlhových CP držaných do splatnosti

5. ZÁSoby

V priebehu roku 2008 tvorila spoločnosť zásoby vlastnou výrobou, a to zásoby nedokončenej výroby. Nedokončenú výrobu spoločnosť ocenila vlastnými nákladmi, ktoré tvoria priame náklady, výrobná réžia, správna réžia a pomerná časť ostatných nákladov. Zásoby nedokončenej výroby súviseli s výstavbou komplexných bytových domov „Condominium Renaissance“. Výstavba komplexu bola ukončená kolaudáciou stavby a zásoby nedokončenej výroby boli prevedené do výrobkov – byty v komplexe určené na predaj.

Na základe poskytnutého úveru UniCreditBank a.s. sú všetky nehnuteľnosti – byty a spoluvlastnícke podiely k nebytovým priestorom založené v prospech UniCreditBank a.s. ako veriteľ za dlžníka Geosan Delta s.r.o., ktoré v roku 2012 zaniklo

Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej					
Výrobky	1 308 936			1 308 936	0
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	1 308 936			1 308 936	0

Na základe poskytnutého úveru UniCreditBank a.s. spoločnosti Geosan Delta boli všetky nehnuteľnosti – byty a spoluvlastnícke podiely k nebytovým priestorom založené v prospech UniCreditBank a.s., v roku 2012 záložné právo v prospech UniCredit Bank a.s. zaniklo.

Informácie o zákazkovej výrobe – spoločnosť nevykazuje zákazkovú výrobu

6. POHLÁDÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	2 565				2 565
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	2 565				2 565

Pohľadávky z obchodného styku pozostávajú

- z pohľadávok voči odberateľom v celkovej hodnote 2 565 EUR
- k pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky vo výške 2 565 EUR z dôvodu neuhradených pohľadávok po lehote splatnosti – rizikové pohľadávky

Iné pohľadávky:

- v rámci konsolidovaného celku neboli tvorené opravné položky

Pohľadávky voči spriazneným osobám eviduje spoločnosť z titulu poskytnutej pôžičky vo výške 147 116,- EUR vrátane úrokov (Geosan Delta s.r.o.).

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam, uzatvorenej medzi spoločnosťou a UniCredit Bank Slovakia a.s., boli predmetom záložného práva pohľadávky vo výške 70%, súvisiace s predajom bytových a nebytových priestorov (projekt CONDOMINIUM RENAISSANCE), vyplývajúce z rezervačných zmlúv, zmlúv o dielo a zmlúv o výstavbe, ktoré v roku 2012 zanikli.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Geosan Alfa s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	2 565	2 565
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	147 116	0	147 116
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	147 116	2 565	149 681

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 565	2 565
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	147 116	154 711
Krátkodobé pohľadávky spolu	149 681	157 276
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	855	927
Bežné bankové účty	10 456	18 699
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	11 311	19 626

8. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
Doména		
Spotreba energie		
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

9. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z podielov plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 6 639 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	601 226
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	601 226
Iné	
Spolu	601 226

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhrazená strata minulých rokov	- 1 626 036			- 601 226	- 2 227 262
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 601 226	-713 364		601 226	- 713 364
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	- 1 273 216			- 352 820	- 1 626 036
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 352 820	- 601 226		352 820	- 601 226
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					

Fondy zo zisku predstavujú rezervný fond, ktorý je tvorený z čistého zisku spoločnosti vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk spoločnosti po prvý raz vytvorí, a to vo výške najmenej 5% z čistého zisku. Tento fond je spoločnosť povinná každoročne dopĺňať o sumu najmenej vo výške 5% z čistého zisku, vyčísleného v ročnej účtovnej závierke až do dosiahnutia výšky najmenej 10% základného imania.

Rozhodnutie jediného spoločníka spoločnosti schválilo vyrovnanie straty za rok 2012.

Vedenie spoločnosti navrhuje vyrovnať stratu za rok 2013 nasledovne: previesť na neuhradenú stratu minulých rokov.

10. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	699		600		99
Správa bytov	500		500		0
Spotreba energie	0		0		0
Zápis do obch. registra	99		0		99
Daň. poradenstvo	100		100		0

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 300	699	4 238	1 062	699
Audit účt. závierky	5 000	500	3 938	1 062	500
Správa bytov	100		100		0
Nevyfakturované dodávky	100	99	100		99
Spotreba energií	100	100	100		100
Zápis do obch. registra					
Daň. poradenstvo					

Rezervy sú vytvorené z dôvodu dodržiavania časového súladu nákladov daného roka.

11. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	24 085	28 603
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 071 166	3 275 072
Krátkodobé záväzky spolu	3 095 251	3 303 675
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

Závázky voči spriazneným osobám :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky voči spriazneným osobám – Geosan Development SK	0	69 770
Závázky voči spriazneným osobám – Geosan Development SK – postúpenie záväzku	259 388	272 628
Závázky voči spriazneným osobám - Geosan Group CZ	2 075 106	2 075 106

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu – spoločnosť nevykazuje sociálny fond, nemá žiadnych zamestnancov

12. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Krátkodobé bankové úvery					

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pôžičky					
Krátkodobé pôžičky					
Úver – Geosan Group a.s.	CZK	4,6 %	31.12.2012	52 190 982	52 190 982
Úver – Geosan Development SK a.s.	EUR	4,5%	31.12.2012	275 349	275 349
Krátkodobé finančné výpomoci					

13. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku – spoločnosť neúčtovala o odloženej dani.

14. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť bola spoludlžníkom na poskytnutý úver spoločnosti GEOSAN DELTA s.r.o. poskytnutého UniCreditBank a.s. vo výške 1 693 885 EUR. Záložné právo na nehnuteľný majetok sa vzťahovalo aj na zabezpečenie tohto úveru. V roku 2012 záložné právo zaniklo.

Dňa 26.8.2009 podala spoločnosť Geosan Group a.s. na spoločnosť Geosan Alfa s.r.o. žalobu na zaplatenie časti nezaplateného dlhu (istina s príslušenstvom).

Spoločnosť nevedie žiadne súdne spory.

Informácie o podmienených záväzkoch

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia	0	
Iné podmienené záväzky		

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

15. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad A)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za predaj bytov	30 042	2 088 355				
Tržby z realizácie služieb	2 900	61 394				
Spolu	2 149 749	2 149 749				

Aktivácia

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Geosan Alfa s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	114	3 473
Ost. výnosy hosp. činnosti	114	3 473
Finančné výnosy, z toho:	173 632	42 308
Kurzové zisky, z toho:	172 200	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	172 200	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	1 432	42 308
Kreditné úroky	1 432	42 308
Mimoriadne výnosy, z toho:		

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	30 042	2 088 355
Tržby z predaja služieb	2 900	61 394
Tržby za tovar		
Zmena stavu výrobkov	- 650 006	- 2 508 956
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	331 515
Čistý obrat celkom	- 617 064	- 27 692

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 518	142 876
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
stavebné služby – klientské zmeny		45 342
ekonomické služby	750	1200
služby reklamných agentúr		58 879
práva prenájmu nehnuteľností		6 128
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		31 327
<i>Ostatné služby</i>	1 768	31 327
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	264 826	313 706
Zmluvné pokuty a penále	8 325	6
Zostatková cena predaného majetku	256 471	300 159
Ost. náklady na hosp. činnosť	30	13 541
Finančné náklady, z toho:	506	137 421
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		136 490
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>		136 490
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		931
Nákladové úroky		0
Ost. náklady na fin. činnosť	506	931
Mimoriadne náklady, z toho:		

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	- 713 364	x	x	- 601 226	x	x
Teoretická daň	X			X		
Daňovo neuznané náklady	1 657 028					
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty						
Spolu	943 664			- 601 226		
Splatná daň z príjmov	x			x		
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x			x		

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov – spoločnosť neposkytla žiadne príjmy ani výhody členom štatut., dozorných a iných orgánov.

16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Geosan Delta s.r.o.	Pohľadávky z titulu pôžičky	147 116	145 684

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Geosan Development SK a.s.	Závazky z obch. styku	0	16 200
	Závazky z postúpenia pohľadávok	259 388	272 628
	Závazky z titulu pôžičky	2 721	2 721
	Iné záväzky	1 215	1 215
Geosan Group a.s.	Závazky z titulu pôžičky	1 902 905	2 075 106

17. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2013 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Zostavené dňa: 31.01.2014	Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:	Osoba zodpovedná za účtovníctvo (meno, podpis):	Osoba zodpovedná za účtovnú závierku (meno, podpis):
---------------------------	--	---	--