

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky



zostavenej k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Číselné údaje sa zaraďujú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 1 8 2 7 1 1	Účtovná závierka x riadna	Účtovná závierka x zostavená	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 3
IČO 4 7 2 3 2 6 8 4	mimoriadna	schválená	Za obdobie do 1 2 2 0 1 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
	v eurocentoch		od 0 1 2 0 1 2
	x v celých eurách	(vyznačí sa x)	do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

FORESPO DUNAJ 2 a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
KARLOVESKÁ

Číslo
3 4

PSČ Obec
8 4 1 0 4 BRATISLAVA

Číslo telefónu Číslo faxu
0 2 / 5 9 6 0 8 5 0 5 0 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 0 4 . 0 2 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválené dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Poznámky k účtovnej závierke za rok 2013

zostavené podľa Opatrenia MF SR č.4455/2003-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (ostatná novela č.MF/17920/2013-74 – FS č.12/2013)

a) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	FORESPO DUNAJ 2 a.s.
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Dátum založenia:	10.01.2011
Dátum vzniku:	21.01.2011

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- predaj nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.

Spoločnosť reálne vykonáva činnosť:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,
- predaj nehnuteľností.

c) Informácie o počte zamestnancov

Informácie k prílohe č.3 časti A. písm. c) o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:		
počet vedúcich zamestnancov		

Pre spoločnosť v roku 2013 nepracoval žiaden zamestnanec.

d) Účtovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2013.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2012 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 28.06.2013 a do zbierky listín bola uložená dňa 26.07.2013. Jediný akcionár spoločnosti schválil dňa 28.06.2013 spoločnosť Audit team, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2013. Spoločnosť má povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2013 audítorom.

C. Ak je účtovná jednotka súčasťou konsolidovaného celku poznámky obsahujú aj tieto informácie:

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku.

D-E. Informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach:

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

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

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Drobný majetok - Čistič topánok	4	rovnomeno	25

Zásoby

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

Obstarávacia 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. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

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 odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

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.

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. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára, k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako jeden rok a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách.

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.

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.

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.

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.

F. Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív súvahy:a) **Dlhodobý hmotný majetok** za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

Prehľad o pohybe 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 nasledujúcich tabuľkách. Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti – nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom 7529 – RIVER PARK Polyfunkčný objekt, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Staré mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 8682 a 8878. V priebehu roka 2013 spoločnosť technicky zhodnotila kancelárske priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží bloku F – RIVER PARK a obstarala hnutelný majetok – čistič topánok.

Informácie k prílohe č. 3 časti F. písm. a) o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hn. veci a súbory hn. vecí	Pestov. celky trval. porastov	Zákl. stádo a ťažné zvierat	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		39 599 617							39 599 617
Prírastky							4 637		4 637
Úbytky									0
Presuny		3 667	970				-4 637		0
Stav na konci účtovného obdobia	0	39 603 284	970	0	0	0	0	0	39 604 254
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 225 573							2 225 573
Prírastky		1 584 010	122						1 584 131
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 809 582	122	0	0	0	0	0	3 809 704
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	37 374 044	0	0	0	0	0	0	37 374 044
Stav na konci účtovného obdobia	0	35 793 702	848	0	0	0	0	0	35 794 550

Spoločnosť v roku 2013 prerušila daňové odpisy v celkovej výške 1.980.410 EUR.

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hn. veci a súbory hn. vecí	Pestov. celky trval. porastov	Zákl. stádo a ťažné zvierat	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		39 582 151							39 582 151
Prírastky							412 490		412 490
Úbytky		395 023							395 023
Presuny		412 490					-412 490		0
Stav na konci účtovného obdobia	0	39 599 617	0	0	0	0	0	0	39 599 617
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		658 313							658 313
Prírastky		1 962 283							1 962 283
Úbytky		395 023							395 023
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 225 573	0	0	0	0	0	0	2 225 573
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	38 923 837	0	0	0	0	0	0	38 923 837
Stav na konci účtovného obdobia	0	37 374 044	0	0	0	0	0	0	37 374 044

b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku:

Dlhodobý hmotný majetok - Stavba je poistená na základe Poistnej zmluvy so spol. Generali Slovensko poisťovňa a.s. zo dňa 26.09.2013. Výška poistnej sumy za poistenie stavieb je 1.000.000 EUR.

c.2) **Dlhodobý hmotný majetok**, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:

Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. c) o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	22 551 917

Na nehnuteľnosti – nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe so súpisným č. 7529 – RIVER PARK blok F – polyfunkčný objekt, zapísaný na LV č. 8682 – katastrálne územie: Staré mesto, je zriadené záložné právo v zmysle zmluvy o Zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.08.2011. Záložné právo je zriadené v prospech NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY na zabezpečenie prijatej pôžičky.

r) Tvorba, zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam

Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. r) o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenos.	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku		187 944			187 944
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					0
Iné pohľadávky					0
Pohľadávky spolu	0	187 944	0	0	187 944

Spoločnosť v roku 2013 vytvorila opravné položky k neuhradeným pohľadávkam z obchodného styku po lehote splatnosti viac ako 365 dní vo výške 100%, nakoľko existuje predpoklad, že dlžné spoločnosti nebudú schopné uhradiť tieto pohľadávky zmysle dohodnutých obchodných podmienok.

s) Hodnota pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. s) o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Iné pohľadávky			0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	18 658	830 395	849 054
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie			0
Iné pohľadávky			0
Krátkodobé pohľadávky spolu	18 658	830 395	849 054

Pohľadávky z obchodného styku pozostávajú z vystavených faktúr za nájomné vo výške 83.395 EUR, pričom všetky tieto pohľadávky sú po lehote splatnosti. K pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 365 spoločnosť v roku 2013 vytvorila opravné položky v celkovej výške 187.944 EUR. Pohľadávky z obchodného styku obsahujú aj poskytnuté preddavky.

w) Významné zložky krátkodobého finančného majetku:

Informácie k prílohe č.3 písm. w) o krátkodobom finančnom majetku
Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	116	59
Bežné bankové účty	4 720 546	2 609 487
Bankové účty terminované		0
Peniaze na ceste		0
Spolu	4 720 662	2 609 546

zb) Významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období:

Náklady budúcich období tvorí poisťné na obdobie 01.01. – 17.10.2014 vo výške 753 EUR a náklady na správu objektu F a B za obdobie 01/2014 vo výške 63.463 EUR. Príjmy budúcich období tvorí zmluvná pokuta vo výške 500 EUR.

G. Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy:

a) Vlastné imanie za bežné účtovné obdobie, a to:

1. Opis základného imania

Základné imanie spoločnosti vo výške 27.865.000 EUR tvorí 5.573 ks kmeňových, listinných akcií na meno s menovitou hodnotou jednej akcie 5.000 EUR za 1 ks. Základné imanie spoločnosti je splatené v plnom rozsahu.

3. Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty vykázanej v predchádzajúcom účtovnom období:

Rozdelenie výsledku hospodárenia za predchádzajúce obdobie bolo prijaté valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.06.2013.

Informácia k prílohe č.3 časti G. písm. a) bod 3 o rozdelení účtovného zisku alebo vysporiadaní účtovnej straty
Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	272 509
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	27 251
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	245 258
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	272 509

b) Informácie o rezervách

Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. b) o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
					0
Krátkodobé rezervy, z toho:	91 410	114 719	74 549	16 861	114 719
Fond opráv	16 382	16 382	16 382	0	16 382
Audit účt. Závierky	3 000	3 000	3 000	0	3 000
Spracovanie účt. Závierky	500	500	500	0	500
Vyúčtovanie pohyblivého nájomného	71 528	94 836	54 667	16 861	94 836
					0
					0
					0

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
					0
Krátkodobé rezervy, z toho:	62 488	91 410	62 488	0	91 410
Fond opráv	5 461	16 382	5 461	0	16 382
Audit účt. Závierky	2 500	3 000	2 500	0	3 000
Spracovanie účt. Závierky	500	500	500		500
Vyúčtovanie pohyblivého nájomného	47 392	71 528	47 392		71 528
Zoznam akcionárov	6 635	0	6 635		0
					0
					0

c, d) Výška záväzkov po lehote splatnosti a štruktúra záväzkov do lehoty splatnosti podľa zostatkovej doby splatnosti:

Informácie

Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. c) a d) o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	12 367 584	12 371 468
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	12 367 584	12 371 468
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	146 123	269 994
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	122 300	232 988
Záväzky po lehote splatnosti	23 823	37 006

Krátkodobé záväzky sa skladajú zo záväzkov z obchodného styku vo výške 32.636 EUR, nevyfakturovaných dodávok vo výške 13.087 EUR, úrokov z pôžičky vo výške 92.911 EUR, záväzkov zo sociálneho poistenia za 4.Q/2013 538 EUR, daňových záväzkov vo výške 6.043 EUR (daňová povinnosť DPH za 12/2013 a daň z príjmu FO za 4.Q/2013) a ostatných záväzkov vo výške 908 EUR obsahujúcim odmeny ŠO a DR za 4.Q/2013. Suma dlhodobých záväzkov sa skladá z prijatej pôžičky od nášho akcionára vo výške 12.090.000 EUR a prijatých depozitov od nájomcov vo výške 272.648 EUR. A odloženého daňového záväzku vo výške 4.936 EUR. Pôžička je splatná do 15.08.2015. Úroky z istiny vo výške 8,5% p.a. sú splatné štvrťročne pozadu.

f) Spôsob vzniku odloženého daňového záväzku:Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. f) o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	120 514	
odpočítateľné		
zdaniteľné	120 514	
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkou a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	98 075	
Možnosť previesť nevyužívané daňové odpočty		
Sadzba dane z príjmov (%)	22%	
Odložená daňová pohľadávka	21 576	
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	26 513	
Zmena odloženého daňového záväzku	4 937	
Zaúčtovaná ako náklad	4 937	
Zaúčtovaná do vlastného imania		

i.1) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomociInformácie k prílohe č.3 časti G. bod i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 2

Názov položky a	Mena b	Úrok p.a. v % c	Dátum splatnosti i d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé pôžičky					
NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY	EUR	8,5	15.8.2015	12 090 000	12 090 000
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci					

i.2) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci - hodnota v eurách a forma zabezpečenia:

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnostiam ako zábezpeku za prijatú pôžičku vo výške 22.551.916 EUR.

j) Významné položky časového rozlišenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období:

Výnosy budúcich období v celkovej výške 914.090 EUR obsahujú nájomné na obdobie 01.01. – 31.03.2014 a to za pevnú zložku nájomného vo výške 709.604 EUR a za pohyblivú zložku nájomného vo výške 204.847 EUR.

H. Informácie o výnosoch:a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar

Tržby z predaja služieb obsahujú nájomné a pohyblivé nájomné za prenájom nebytových priestorov vo výške 3.692.835 EUR.

g) Suma čistého obrátuInformácie k prílohe č.3 časti H. písm. g) o čistom obráte

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	3 692 835	3 745 028
Tržby za tovar		
Výnosy za zákazky		
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		920 697
Čistý obrat celkom	3 692 835	4 665 724

I. Informácie o nákladoch:a) Významné položky nákladov za poskytnuté služby:

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby v celkovej výške 922.020 EUR tvoria najmä: správa objektu F a B 694.449 EUR, odmena za výkon manažmentu nehnuteľností vo výške 52.853 EUR, poplatky za účtovné a poradenské služby vo výške 9.590 EUR, fond opráv bloku F a B vo výške 16.382 EUR, správu majetku vo výške 49.950 EUR, ostatné služby vo výške 74.510 EUR.

b) Významné položky ostatných nákladov z hospodárskej činnosti:

Ostatné náklady z hospodárskej činnosti tvoria odmeny členom ŠO a DR vo výške 4.393 EUR, náklady na sociálne poistenie vo výške 993 EUR, dane a poplatky vo výške 30.170 (daň z nehnuteľností 2013), odpisy vo výške 1.584.131 EUR, Tvorba opravných položiek k pohľadávkam vo výške 187.944 EUR a ostatné náklady na hosp. činnosť vo výške 1.287 EUR.

c) Významné položky finančných nákladov:

Finančné náklady spoločnosti tvoria najmä nákladové úroky z prijatej pôžičky vo výške 1.027.650 EUR

e) Opis a celková suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom:Informácie k prílohe č.3 časti I. o nákladoch voči audítorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	3 000	3 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 000	3 000
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

J. Informácie o daniach z príjmov:

f,g) Informácie o daniach z príjmov:

Informácie k prílohe č.3 časti J. písm. f) a g) o daniach z príjmov

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-65 704	x	x	272 645	x	x
teoretická daň	x	-15 112	23	x	51 803	19
Daňovo neuznané náklady	2 140 652			1 317	250	19
Výnosy nepodliehajúce dani	-862	-198	23	-754 458	-143 347	19
Vplyv nezaúčtovanej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty	2 074 086					
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	0	0	23	-480 496	-91 294	19
Splatná daň z príjmov	x	69	22	x	-91 158	
Odložená daň z príjmov	x	4 937		x		23
Celková daň z príjmov	x	5 006		x	-91 158	x

Splatná daň z príjmov obsahuje zrážkovú daň z úrokov za bežné obdobie vo výške 69 EUR a za predchádzajúce obdobie vo výške 136 EUR. Spoločnosť v roku 2013 prerušila daňové odpisy a využila možnosť umoriť si stratu za predchádzajúce obdobia.

Informácia o zmene sadzby dane:

Sadzba dane za predchádzajúce účtovné obdobie – rok 2012 bola vo výške 19%, za bežné účtovné obdobie – rok 2013 vo výške 23% a sadzba dane na rok 2014 je 22%.

K . Údaje na podsúvahových účtoch:

Na nehnuteľnosti – nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe so súpisným č. 7529 – RIVER PARK blok F – polyfunkčný objekt, zapísaný na LV č. 8682 – katastrálne územie: Staré mesto, je zriadené záložné právo v zmysle zmluvy o Zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.08.2011. Záložné právo je zriadené v prospech NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PENZIUNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY na zabezpečenie prijatej pôžičky. Zabezpečenie nehnuteľnosti spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch vo výške 22.551.917 EUR.

M. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky:

a,b,c,d,e) Priznané odmeny (záruky, pôžičky – istina a úroky, iné plnenia) za účtovné obdobie v členení za jednotlivé orgány (z dôvodu ochrany osobných údajov sa neuvádzajú mená konkrétnych fyzických osôb):

Štatutárny orgán:

Dozorný orgán: 3.673 EUR

Iný orgán: 972 EUR

N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb:

Spoločnosť uzatvárala obchody so spriaznenými osobami iba na základe obvyklých obchodných podmienok .

P. Prehľad zmien vlastného imania:

Základné imanie zapísané do obchodného registra: 27.865.000 EUR

Informácie k prílohe č.3 časti P. o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	27 865 000				27 865 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania					0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio					0
Ostatné kapitálové fondy					0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	2 500				2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond				27 251	27 251
Nedeliteľný fond					0
Štatutárny fond a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov	-370 778			245 258	-125 520
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	272 509	-70 709		-272 509	-70 709
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	27 865 000				27 865 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania					0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio					0
Ostatné kapitálové fondy					0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	2 500				2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond					0
Nedeliteľný fond					0
Štatutárne fondy a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov				-370 778	-370 778
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-370 778	272 509		370 778	272 509
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

PEŇAŽNÝ TOK

		2 013	2012
A.	Peňažné toky zo základných podnikateľských činností		
Z.	Zisk		272 509
S.	Strata	-70 709	
A.1	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce HV z bežnej činnosti	1 752 153	2 132 313
A.1.1.	Odpisy stálych aktív	1 584 131	1 585 694
A.1.2.	Zostatková hodnota vyradeného majetku účtovaná do nákladov		376 588
A.1.4.	Zmena stavu rezervy	23 308	28 923
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek	187 944	
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-43 230	141 108
A.2	Zmeny stavu pracovného kapitálu	438 192	-970 423
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	562 063	-858 433
A.2.2.	Zmena stavu krátkodobých záväzkov z prevádzkovej činnosti	-123 871	-111 990
A.***	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	2 119 636	1 434 399
B.	Peňažné toky z investičných činností		
B.1	Výdavky spojené s obstaraním dlhodobého majetku	-4 637	-412 489
B.1.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	-4 637	-412 489
B.***	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-4 637	-412 489
C.	Peňažné toky z finančných činností		
C.1	Zmeny stavu dlhodobých záväzkov	-3 883	109 927
C.2	Peňažné toky v oblasti vlastného imania (peňažný vklad)		
C.3	Špecifické položky		
C.4	Alternatívne vykazované položky		
C.***	Čistý peňažný tok z finančných činností	-3 883	109 927
D.	Čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov (súčet A+B+C)	2 111 116	1 131 837
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účt. obdobia	2 609 546	1 477 709
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účt. obdobia	4 720 662	2 609 546
Kontrolné číslo - rozdiel medzi PS a KS fin. prostr.		2 111 116	1 131 837
		0	0

Vysvetlivky:

1. Daňové identifikačné číslo sa vyplňuje, ak ho má účtovná jednotka pridelené.
2. Identifikačné číslo organizácie (IČO) sa vyplňuje podľa Registra organizácií vedeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
3. Kód SK NACE sa vyplňa podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 306/2007 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia ekonomických činností.
4. Údaje, ktorými sú číslo telefónu, číslo faxu, e-mailová adresa, podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva a podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky, sa vyplňajú, ak sa tak účtovná jednotka rozhodne.
5. V bodoch č. 2,4 a 6 sa prvotným ocenením majetku rozumie jeho ocenenie podľa § 25 zákona.
6. V bodoch č. 8,23,27,28 a 29 sa obsahová náplň tabuliek a počet riadkov v nich uvádzajú podľa potrieb účtovnej jednotky.
- 7.

Použité skratky:

CP - cenný papier
DFM – dlhodobý finančný majetok
DHM – dlhodobý hmotný majetok
DIČ – daňové identifikačné číslo
DNM – dlhodobý nehmotný majetok
DÚJ – dcérska účtovná jednotka
IČO – identifikačné číslo organizácie
kons. – konsolidovaný
MÚJ – materská účtovná jednotka
OP – opravná položka
p.a. – per annum
ÚJ – účtovná jednotka
VI – vlastné imanie
ZI – základné imanie

