

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu individuálnych účtovných poznámok, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	FINEP Jégeho alej a. s. Plynárenská 2/A, 82109 Bratislava
Dátum založenia	20. decembra 2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	10. januára 2008
Hospodárska činnosť	– Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností, – Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb, – Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti, – Uskutočňovanie stavieb a ich zmien, – Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), – Predaj a kúpa nehnuteľností

2. Zamestnanci

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

Názov položky	2013	2012
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-	-

3. Neobmedzené ručenie

FINEP Jégeho alej, a. s., (ďalej len „spoločnosť“) nie je spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2012

Účtovnú závierku spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s., za rok 2012 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28.júna 2013

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	JUDr. Juraj Hudek od 26.02.2013 (Ing. Pavel Balák od 15.12.2011 do 26.02.2013)
	podpredseda	JUDr. Olga Petkova od 26.02.2013 (JUDr. Juraj Hudek od 01.10.2009 do 26.02.2013)
	člen	Ing. Pavel Rejchrt od 01.10.2009
	člen	JUDr. Ľudovít Hudek od 01.10.2009
Dozorná rada	člen	Ing. Michal Kocián od 01.10.2009
	člen	Michal Krajčovič od 15.12.2011

FINEP Jégého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní/Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

<i>Spoločníci/akcionári</i>	<i>Podiel na základnom imaní</i>		<i>Hlasovacie práva</i>	<i>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</i>
	<i>v eurách</i>	<i>v %</i>	<i>v %</i>	
FINEP SK, a.s.	20 100	33,3	33,3	-
P & Park, s.r.o.	20 100	33,3	33,3	-
Jégého Residential, s.r.o.	20 100	33,3	33,3	-
Spolu	60 300	100	100	-

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť FINEP Jégého alej a.s. je spoločným podnikom spoločností FINEP SK a.s. so sídlom v Bratislave, Jégého 12, P & Park, s.r.o. so sídlom v Bratislave, Plynárenská 2/A a Jégého Residential s.r.o. so sídlom v Bratislave, Jégého 12. Každá spoločnosť má 33,3-percentný podiel na jej základnom imaní.

Spoločnosť FINEP SK a. s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti FINEP HOLDING, SE, so sídlom v Prahe 1, Václavské nám 845/1, a táto spoločnosť má 96-percentný podiel na jej základnom imaní. Spoločnosť FINEP HOLDING, SE, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo za všetky podniky konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou sú spoločnosti FINEP SK a.s. a FINEP Jégého alej a.s. bude sprístupnená v jej sídle v Prahe 1, Václavské nám 845/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

9. Významné udalosti roku 2013 v spoločnosti FJA a.s.

Spoločnosť v roku 2013 dopredávala parkovacie miesta v garáži v projekte JA I,II, ktoré ostali v projekte. Vzhľadom k tomu, že v garáži zároveň prebiehalo odstraňovanie reklamovaných vád v období takmer 4 mesiace, spoločnosť voľné parkovacie miesta veľmi neponúkala, ale využívala ich na náhradné parkovanie pre ostatných vlastníkov. Z projektu JA I,II bol v roku 2013 predaný 3-izbový apartmán.

Samotný predaj v objekte JA 3 bol v roku 2013 veľmi úspešný a do konca roka sa predalo 94% všetkých bytov a apartmánov. Úspešnosť projektu potvrdila aj skutočnosť, že v decembri 2013 sme začali s predajom bytov a apartmánov v projekte Jégého alej IV a do konca roka sa predalo viac ako 10 % jednotiek. Z uvedeného vyplýva, že optimalizácia projektovanej skladby bytov a apartmánov a nastavenie ceny boli správne.

Vzhľadom k prebiehajúcemu konkurzu spoločnosti Eiffage Construction prebehlo v roku 2013 niekoľko súdnych sporov so správcom konkurznej podstaty vo veci čerpania bankových garancií za stavbu Jégého alej I,II. Tieto spory boli uspokojivo ukončené v prospech FJA a.s. s výnimkou súdneho konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II zn.42Cb/12/2013. Správca konkurznej podstaty nechal vypracovať nezávislý znalecký posudok na náklady odstránenia reklamovaných vád. Tento posudok potvrdil oprávnenosť čerpania oboch bankových garancií zo strany spoločnosti FJA a.s.

V nadväznosti na to predstavenstvo spoločnosti rozhodlo o tom, že developerom Jégého alej IV. nebude spoločnosť FJA a.s.. Pozemky dotknuté výstavbou FJA a.s. predala spoločnosti Jégého Residential s.r.o.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja bytov a iných súčasti projektu zahrnie spoločnosť do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t. j. až v okamihu skutočného odovzdania bytu klientom.
6. Moment zaúčtovania nákladov – predaj projektu (bytov, nebytových priestorov, atď.).

Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej, prípadne inej časti projektu) na kataster nehnuteľností. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľností spoločnosť zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu (zaúčtovanú na účte 123 Zásoby vlastnej výroby). K momentu predaja (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok výsledovky "Zmena stavu vnútroorganizačných zásob") pomernú časť nákladov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Predaj pozemkov (pri predaji bytovej výstavby) – účtovanie o nákladoch.

K momentu predaja časti projektu (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok "Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu" výkazu ziskov a strát) pomernú časť obstarávacej ceny pozemkov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Provízie za predaj bytov a nebytových priestorov (3. etapa výstavby) sa účtujú na účet 518(A). Pri predaji bytov z 1 a 2 etapy výstavby sa účtujú provízie do obstarávateľskej ceny bytu. Ku koncu roka 2013 ostali nepredané 4 bytov, NP a 2 KP z 1. a 2. etapy výstavby. Z dôvodu malého počtu nepredaných bytov a nevýznamného dopadu provízií z ich predaja na náklady spoločnosti, zmena účtovnej metódy spoločnosti významne neovplyvní výsledok hospodárenia spoločnosti.

7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Vyžaduje tiež, aby manažment uskutočnil určité rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad spoločnosti. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo vykazujú vyššiu mieru zložitosti, predstavujú najmä opravné položky k nedokončenej výrobe a hotovým výrobkom, ako aj odhady týkajúce sa súdnych sporov. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). V prípade projektu FINEP Jégeho alej sa takto oceňujú obstarané pozemky.
- b) Zásoby vlastnej výroby - projekt FINEP Jégeho alej sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa priame náklady vynaložené na výstavbu projektu (náklady na obstaranie pozemku a na výstavbu projektu), ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (vrátane úrokov z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a prevzatia projektu od dodávateľa). Spoločnosť vykazuje jednotlivé komponenty zvyšujúce obstarávaciu cenu zásob vlastnej výroby súvahovo, t.j. položky vstupujúce do obstarávacej ceny sú vykázané vo výkaze ziskov a strát až v momente predaja zásob (ako je uvedené v bode II.6. vyššie).
- c) Obstarávaný krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- d) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Účtovná jednotka účtuje o úrokoch z úverov ako súčasť ceny obstarania zásob do obdobia odovzdania prvých bytov klientom. Od tohto obdobia účtuje spoločnosť o úrokoch z úverov na účtoch 562(A) a vykazuje ich ako "Nákladové úroky" vo výkaze ziskov a strát.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

FINEP Jéheho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužívané daňové odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %. Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit roku 2013 v sume 9 000,00 €. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
 - k podielom na základnom imaní v obchodných spoločnostiach na základe metódy vlastného imania,
 - k zásobám bez obratu nad 360 dní vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
 - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhová cena klesla pod obstarávaciu cenu, resp. pod ocenenie vlastnými nákladmi podľa prepočtu podielu obstarávacej ceny alebo vlastných nákladov na novej trhovej cene,
 - k nedokončenej výrobe predstavujúcej zákazkovú výrobu v súvislosti s vyjadrením strát zákazky,
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.
 - Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

Spoločnosť v roku 2013 neúčtuje o dlhodobom odpisovanom majetku o súvisiacich odpisoch.

- Opravné položky k nedokončenej výrobe a polotovaram vlastnej výroby, opravné položky k tovaru – spoločnosť tvorí opravnú položku k tovaru (dokončené avšak nepredané byty), a nedokončenej výrobe (rozpracovaným projektom) na základe porovnania ich účtovnej hodnoty a odhadovanej čistej realizovateľnej hodnoty. Tvorba opravných položiek na nedokončenú výrobu a tovar zahŕňa veľa neistôt týkajúcich sa skutočne dosiahnutých predajných cien projektu, načasovania realizácie predaja uvedených aktív prípadne skutočnej výšky stavebných nákladov v porovnaní s projektovanými. Výška opravnej položky vykázaná v účtovnej

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

závierke predstavuje najlepší odhad vedenia spoločnosti o možných stratách, ktoré môžu v spoločnosti vzniknúť pri realizácii (predaji) projektu konečným zákazníkom. Vzhľadom na súčasný ekonomický pokles a nízku aktivitu na trhu nehnuteľností, vyžadujú uvedené odhady vyššiu mieru subjektívneho posúdenia, takže konečná výška uvedených strát pri predaji týchto aktív sa môže odlišovať od týchto odhadov.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

13. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Počas účtovného obdobia spoločnosť zmenila metódy oceňovania nedokončenej výroby, polotovarov a výrobkov z dôvodov presnejšieho ocenenia.

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2013

<i>Riadok súvahy</i>	<i>Pozemky</i> 012	<i>Stavby</i> 013	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i> 014	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i> 015	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i> 016	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i> 017	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i> 018	<i>Poskytnuté preddavky</i> 019	<i>Celkom</i> 011
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2013	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	1 331 077	-	-	-	-	-	-	-	1 331 077
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148
Oprávky									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravná položka									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2013	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225
K 31. decembru 2013	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Riadok súvahy	012	013	014	015	016	017	018	019	011
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2012	3 987 629	-	-	-	-	-	-	-	3 987 629
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	112 404	-	-	-	-	-	-	-	112 404
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225
Oprávky									
K 1. januáru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravná položka									
K 1. januáru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2012	3 987 629	-	-	-	-	-	-	-	3 987 629
K 31. decembru 2012	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225

FINEP Jého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Opravná položka k nadobudnutému majetku (účet 097)

Riadok 020	Stav k 1. 1. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Opravná položka k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Oprávky k opravnej položke k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota	-	-	-	-	-

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (zostatková hodnota poisteného majetku)		Názov a sídlo poisťovne
		2013	2012	
Poistenie vzorový byt	poistenie majetku	477	408	UNIQA poisťovňa
		-	-	

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dlhodobý hmotný majetok	31. december 2013
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	-
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

2. Zásoby (r. 031 súvahy)

2.1. Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek

	Nedokončená výroba	Výrobky	Opravná položka		Celkom
Riadok súvahy	033	034	033	034	031
K 1. januára 2013	8 071 644	1 054 404	(1 000 000)	(235 000)	7 891 048
Prírastky	5 818 957	-	-	-	5 818 957
Úbytky	(187 803)	(607 737)	87 083	167 557	(540 900)
Presuny	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	13 702 798	446 667	(912 917)	(67 443)	13 169 105

Prírastky na zásobách vlastnej výroby v roku 2013 predstavujú dodávky od dodávateľov (stavebné práce, projektové dokumentácie, geodetické práce...), úroky z úverov od akcionárov, týkajúce sa III. a IV. etapy projektu.

3. Pohľadávky (r. 038 a 046 súvahy)

3.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny

31. december 2013

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé (r. 038)	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé (r. 046)	160 261	1 601	750	-	-	13 152	175 764

Suma na riadku 046 je tvorená prevažne z pohľadávok z obchodného styku vo výške 64 918 EUR, poskytnuté preddávky spoločnosti Jéhoho správcovská v sume 11 131 EUR, pohľadávka na prefaktúracie v sume 3 947 EUR, pohľadávka za parkovacie státie v sume 1 418 EUR, ostatné pohľadávky (poukazy NAY zľava na byty) v sume 4 000 EUR, daňová pohľadávka v sume 90 350 € t.j. nadmerný odpočet DPH za obdobie 12/2013.

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

FINEP Jégého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé (r. 038)	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé(r. 046)	269 529	-	-	-	-	13 538	283 067

Suma na riadku 046 je tvorená prevažne z pohľadávok z obchodného styku vo výške 14 643 EUR, poskytnuté preddávky spoločnosti Jégého správcovská v sume 18 607 EUR, pohľadávka na prefakturácie v sume 7 415 EUR, pohľadávka za parkovacie státie v sume 2 737 EUR, ostatné pohľadávky (poukazy NAY zľava na byty) v sume 4 000 EUR, daňová pohľadávka v sume 235 665 € t.j. nadmerný odpočet za obdobie 10-12/2012 a 12/10 (dodatkové DPH).

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

3.2. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2013

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku (r. 039)	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 041)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 042)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 043)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 044)	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	69 911	15 503	85 414
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	90 350	-	90 350
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	160 261	15 503	175 764

31. december 2012

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku (r. 039)	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 041)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 042)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 043)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 044)	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	33 864	13 538	47 402
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	235 665	-	235 665
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	269 529	13 538	283 067

FINEP Jého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3.3. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	2013	2012
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky po lehote splatnosti	15 503	13 538
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	160 261	269 529
Spolu krátkodobé pohľadávky	175 764	283 067
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-

4. Finančné účty (r. 055 súvahy)

4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	2013	2012
Peňažné prostriedky		
Pokladňa, ceniny	11 809	12 005
Bankové účty bežné	1 067 829	4 526 119
Bankové účty – účet DPH (účet 221050)	244 387	14 442
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	1 324 025	4 552 566

5. Časové rozlíšenie (r. 061 súvahy)

Položka	Riadok	31. december 2013	31. december 2012
Náklady budúcich období dlhodobé z toho:	062	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	063	242	97
<i>Poistenie UNIQA (majetok efekt)</i>		242	97
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	064	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	065	-	38
<i>Oprava nákladov roku 2012(marketingová propagácia + 15% provízia 3 etapa)</i>		-	38
Spolu	061	242	135

Rok 2013:

Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 242,- EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení).

Rok 2012:

Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 97,-EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení).

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 067 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

K 31. decembru 2013 pozostáva základné imanie z celkom 900 akcií kmeňových, listinných s menovitou hodnotou jednej akcie 67 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

FINEP Jého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2012

Položka	2012
Účtovný zisk	375 290
Rozdelenie účtovného zisku	2012
Prídel do zákonného rezervného fondu	37 529
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	337 761
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	-
Iné	-
Spolu	375 290

Valné zhromaždenie zo dňa 28. júna 2013 rozhodlo, že dosiahnutý zisk roku 2012 vo výške 375.289,63 EUR bude použitý tak, že suma vo výške 37.528,96 EUR bude použitá za účelom doplnenia zákonného rezervného fondu spoločnosti a zvyšnú časť dosiahnutého zisku vo výške 337.760,67 EUR bude zaúčtovaná na účet nerozdeleného zisku z minulých období.

Valné zhromaždenie rozhodlo o rozdelení zisku z minulých období spolu vo výške 6, 456.111,34 EUR nasledovne: suma vo výške 4,500.000,- EUR bude použitá na výplatu podielu zo zisku (dividendu) akcionárom Spoločnosti v pomere zodpovedajúcom menovitej hodnote akcií akcionára k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov a to konkrétne:

FINEP SK a.s. bude vyplatená dividendy vo výške 1,500.000,- EUR

P PARK, s.r.o. bude vyplatená dividendy vo výške 1,500.000,- EUR

Jého Residential s.r.o. bude vyplatená dividendy vo výške 1,500.000,- EUR

A zostávajúca časť zisku z minulých období vo výške 2,293.872,01 EUR zostane nerozdelená na účte zisku z minulých období.

Výplata dividend pre akcionárov FINEP SK a P & Park bude zrealizovaná do konca roku 2014. Dividendy pre Jého Residential boli započítané s predajnou cenou pozemku Projekt. IV:

2. Rezervy (r. 089 súvahy)

2.1. Zákonné a ostatné rezervy (r. 090, 091, 092, 093 súvahy)

31. december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2013
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	8 479	9 000	8 379	-	9 100
z toho: rezerva na audit	8 280	9 000	8 280	-	9 000
Uverejnenie v Obch. vestníku	199	-	99	-	100
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2013 vo výške 9 000,00 EUR.

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2012
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-

FINEP Jého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	13 999	8 380	13 900	-	8 479
z toho:					
rezerva na audit	13 800	8 280	13 800	-	8280
rezerva na uverej. v Obch.vestníku	199	100	100	-	199
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2012 vo výške 8 280,-EUR, na uverejnenie účtovnej závierky v Obchodnom vestníku vo výške 99,59 EUR.

3. Závazky (r. 094 a 106 súvahy)

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2013

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	6 951 839	735 796	339 943	8 027 578
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	22 741	-	-	22 741
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	3 000 000	-	-	3 000 000
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	-	-	-	-
Ostatné záväzky (r. 116)	-	-	-	-
Spolu k 31. decembru 2013	9 974 580	735 796	339 943	11 050 319

- 6 158 685 EUR – prijaté preddavky zo zálohových odoslaných faktúr (324A) a (317A) vystavených za predaj bytových a nebytových priestorov.
- 1 868 893 EUR – dodávatelia tuzemskí a zahraniční (321A),
- 22 741 EUR – nevyfakturované dodávky (326A),
- 3 000 000 EUR – záväzky voči spoločníkom (FINEP SK podiel na zisku t.j. 1, 500.000 EUR a P&Park s.r.o. podiel na zisku 1,500.000,- EUR).

31. december 2012

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	5 078 505	138 960	205 903	5 423 368
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	706 808	-	-	706 808
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	-	-	-	-
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	-	-	-	-
Ostatné záväzky (r. 116)	464 832	-	-	464 832
Spolu k 31. decembru 2012	6 250 145	138 960	205 903	6 595 008

- 4 142 378 EUR – prijaté preddavky zo zálohových odoslaných faktúr (324A) a (317A) vystavených za predaj bytových a nebytových priestorov.

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- 1 280 595 EUR – dodávateľia tuzemskí a zahraniční (321A),
- 706 808 – nevyfakturované dodávky (326A),
- 395 EUR ostatné záväzky (mylná platba prišla na účet – vrátené v januári 2013),
- 464 832 EUR – banková záruka Eiffage.

Banková záruka bola poskytnutá Komerčnou bankou na úhradu nákladov spojených so záručnými opravami bytov (Etapa I a II) vo výške 653 095 EUR. Banková záruka je rozpúšťaná do výnosov vo výške jednotlivých faktúr súvisiacich s opravami vykonávanými spoločnosťou Sakmont, nakoľko spoločnosť Eiffage, ktorá bola dodávateľom výstavby Etapy I a II je od 1/2012 v konkurze. Suma 464 832 EUR predstavuje zostatok bankovej záruky k 31.12.2012, ktorá bude použitá na úhradu budúcich opráv

3.2. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Riadok	Spolu k 31. 12. 2013	Spolu k 31. 12. 2012
Krátkodobé záväzky:			
Záväzky po lehote splatnosti		1 075 739	344 863
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		9 974 580	6 250 145
Spolu krátkodobé záväzky	106	11 050 319	6 595 008
Dlhodobé záväzky:			
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		1 309 333	2 952 111
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	094	1 309 333	2 952 111

3.3. Informácia o pôžičkách a úveroch

Spoločnosť	Suma (v EUR)	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v EUR	
					v r. 2014	po 31. 12. 2014
FINEP SK a.s.	737 817	6 %	31. 12. 2016	-	-	737 817
Jégeho Residential s.r.o.	0	6 %	31. 12. 2016	-	-	0
Milburn Limited	571 516	6 %	31. 12. 2016	-	-	571 516
Celkom	1 309 333				-	1 309 333

3.4. Záväzky voči spriazneným osobám

Položka	Spriaznené osoby	Suma k 31. 12. 2013
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky z obchodného styku (r. 095)		-
Nevyfakturované dodávky (r. 097)		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 098)		-
	FINEP SK, a.s.	737 817
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 099)	Milburn Limited	571 516
Dlhodobé prijaté preddavky (r. 100)		-
Dlhodobé zmenky na úhradu (r. 101)		-
Vydané dlhopisy (r. 102)		-
Ostatné dlhodobé záväzky (r. 104)		-
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky z obchodného styku (r. 107)	FINEP SK a.s.	56 435
Nevyfakturované dodávky (r. 109)		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)		-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu (r.112)	FINEP SK a.s.	1 500 000
	P & Park, s.r.o.	1 500 000
Ostatné záväzky (r. 116)		-
Spolu		4 365 768

FINEP Jého alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Položka	Spriaznené osoby	Suma k 31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky z obchodného styku (r. 095)		-
Nevyfakturované dodávky (r. 097)		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 098)		-
	FINEP SK a.s.	1 039 303
	Jého Residential, s.r.o.	1 030 061
	P & Park, s.r.o.	882 747
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 099)		-
Dlhodobé prijaté preddavky (r. 100)		-
Dlhodobé zmenky na úhradu (r. 101)		-
Vydané dlhopisy (r. 102)		-
Ostatné dlhodobé záväzky (r.104)		-
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky z obchodného styku (r. 107)	FINEP SK a.s.	57 901
Nevyfakturované dodávky (r. 109)		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)		-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu (r.112)		-
Ostatné záväzky (r. 116)		-
Spolu		3 010 012

Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

3.5. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka (r. 105, 045 súvahy)

Položka	2013	2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	-	-
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:		
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku:		
zaúčtovaná ako náklad	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

4. Bankové úvery (r. 118 súvahy)

Položka	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012
Dlhodobé bankové úvery (r. 119):	EUR	3,25 % p.a. +IM Euribor	30.06.2016	2 469 447	0
Krátkodobé bankové úvery (r. 120):				-	-

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

5. Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy)

Účtovná jednotka nemá náplň.

Položka	Riadok	31. december 2013	31. december 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé z toho:	122	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé z toho:	123	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé z toho:	124	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé z toho:	125	251 000	0
Zaúčtovanie vyrovnania – re Eiffage		226 000	
Rezerva na garančné opravy 1 a 2 etapa		25 000	-
Spolu	121	251 000	0

V roku 2013 boli zaúčtované z prijatých bankových záruk výnosy budúcich období, ktoré reprezentujú rezervu na odhadované záručné opravy JA I. – II. etapa (Controlbuilding) v sume 25 000,-€ a tiež predpokladaná hodnota vyrovnania s dodávateľom JA I. – II. etapa z prijatej bankovej záruky v sume 226 000,-€.

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 01, 05 výkazu ziskov a strát)

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Oblasť odbytu	2013		2012	
	EUR	%	EUR	%
Slovensko	500 840	100	1 418 718	100
Zahraničie celkom	-	-	-	-
Predaj celkom	500 840	100	1 418 718	100

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb:

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb (predaj bytov, NP)		Typ výrobkov, tovarov, služieb		Typ výrobkov, tovarov, služieb		Celkom	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Slovensko		1 418						1 418
	500 840	718	-	-	-	-	500 840	718
Zahraničie celkom	-	-	-	-	-	-		
<i>z toho:</i>								
	-	-	-	-	-	-		
Spolu		1 418						1 418
	500 840	718	-	-	-	-	500 840	718

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

Položka	31. december 2013	31. december 2012
Tržby za vlastné výrobky	498 333	1 415 418
Tržby z predaja služieb	2 507	3 299
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky (predaj bytov)	-	-
Výnosy z nehnuteľností na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 665 194	336 410
Čistý obrat celkom	3 166 034	1 755 127

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (r. 06 výkazu ziskov a strát)

Položka	2013	2012	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Stav k 31. 12. 2013	Stav k 31. 12. 2012	Stav k 1. 1. 2012	
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121)	13 702 798	8 071 644	5 095 099	5 631 154
Výrobky (123)	446 667	1 054 404	2 069 995	(607 737)
Zvieratá	-	-	-	-
Spolu	14 149 465	9 126 048	7 165 094	5 023 417
Manká a škody				-
Reprezentačné				-
Dary				-
Nakúpené dodávky				(5 428 191)
Kapitalizované úroky				(202 963)
Iné (pohyb opravných položiek)				254 640
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				(353 097)
				(750 591)

1.3. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Položka	Riadok	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov	07	-	-
z toho:			
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti		2 665 194	336 409
z toho:			
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	19	1 331 106	109 878
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	22	1 334 088	226 531
Finančné výnosy		-	-
Kurzové zisky, z toho:	40	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		715	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	42	-	-
(uvedte významné položky)		-	-
Mimoriadne výnosy	52	-	-

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Výrobná spotreba (r. 09 a r. 10 výkazu ziskov a strát)

Položka	Riadok	2013	2012
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	02	-	-
Spotreba materiálu	09	747	2 076
Spotreba energie	09	1 569	932
Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	09	-	-
Služby	10	1 839 036	489 582
z toho:			
Právne služby, účtovníctvo		52 841	57 226
Marketing, provízie		216 917	227 005
Poštovné, telefóny		322	262
Náklady na reprezentáciu		1 573	554
Propagácia, inzercia, bilbordy		0	219
Správa parkoviska		0	2 225
Upratovacie práce		1 100	1 196
Ostatné služby		9 707	5 691
Opravy a udržiavanie 1 a 2 etapa		1 402 610	0
Provízie za predaj bytov a NP 3 etapa, servisky		109 966	188 829
Provízie		44 000	6 375

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Náklady za služby poskytnuté audítorom, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné a mimoriadne náklady

Položka	Riadok	2013	2012
Náklady za poskytnuté služby		-	-
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:			
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky		-	-
iné uisťovacie audítorské služby		-	-
súvisiace audítorské služby		9 000	13 800
daňové poradenstvo		-	-
ostatné neaudítorské služby		-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:		-	-
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	20	1 331 077	112 404
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti		14 401	21 215
z toho:			
Náklady na energiu určené k prefakturácií		10 923	18 607
Náklady na správu bytov určené k prefakturácií		1 130	1 802
Poistenie		481	409
Zmluvné pokuty a penále		2	2
Ostatné náklady		0	0
Dary		1 865	395
Okresný súd BA II – platobný rozkaz na úhradu trov		0	261
Finančné náklady		-	-
Kurzové straty, z toho:	41	2	354
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka			
Ostatné významné položky finančných nákladov t.j. bankové poplatky	43	9 310	1 327
Mimoriadne náklady	53	-	-
z toho:			

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 je 23 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Položka	2013	2012
Splatná daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 049)	962	657
z mimoriadnej činnosti (r. 056)	0	0
Odložená daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 050)	0	0
z mimoriadnej činnosti (r. 057)	-	-
Daň z príjmov celkom	962	657

	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	(421 396)			375 947		
z toho:						
teoretická daň		(96921)	23		71 430	19
Daňovo neuznané náklady	3 624	833	23	236 160	44 870	19
Výnosy nepodliehajúce dani	(259 707)	(59733)	23	(503 463)	(96 658)	19
Umorenie daňovej straty	-	-		(108 644)	-	-
Spolu	(677 479)	-	-	0	-	-
Splatná daň z príjmov		- 962	-		-657	-
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
Celková daň z príjmov		- 962	-		-657	-

Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neučtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Nie sú.

<i>Položka</i>	2013	2012
Prenajatý majetok	-	-
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z derivátov	-	-
Závazky z opcií derivátov	-	-
Odpísané pohľadávky	-	-
Pohľadávky z leasingu	-	-
Závazky z leasingu	-	-
Iné položky	-	-

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť je účastníkom niekoľkých aktívnych a pasívnych súdnych sporov. Manažment po analýze všetkých dostupných informácií a na základe diskusií s právnymi poradcami spoločnosti, zvážil možné riziká vyplývajúce z týchto súdnych sporov a zastáva názor, že na základe súčasných faktov nehrozí pre spoločnosť žiadne riziko, a preto nie je nutné vytvárať žiadnu rezervu na prípadné plnenia z týchto súdnych sporov.

V prípade súdneho sporu týkajúceho sa spoločnosti Eiffage Construction Česká republika je spoločnosť v rokovaní o mimosúdnom vyrovnaní. Momentálne prebiehajú rokovania, výsledkom ktorých by mala byť dohoda o finálnom urovnaní. Na základe tejto dohody vedenie spoločnosti predpokladá, že spoločnosť bude plniť v maximálnej výške 226 tisíc Eur. Spoločnosť má v tejto výške vytvorenú rezervu (z prijatej bankovej záruky) – pozri poznámku IV. 5.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2013 daňové priznania spoločnosti za roky 2007 až 2013 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

<i>Druh podmieneného záväzku</i>	31. december 2013	
	<i>Hodnota celkom</i>	<i>Hodnota voči spriazneným osobám</i>
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

<i>Druh podmieneného záväzku</i>	31. december 2012	
	<i>Hodnota celkom</i>	<i>Hodnota voči spriazneným osobám</i>
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

X. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva.

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013				
	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Iné
Akcionári	-	-	-	-	-
FINEP SK a.s.	-	737 817	301 213	-	-
P Park, s.r.o.	-	0	0	-	-
Jégeho Residential, s.r.o.	-	0	0	-	-
Milburn Limited	-	571 516	-	-	-
Spolu	-	1 309 333	301 213	-	-

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2012				
	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy	Iné
Akcionári	-	-	-	-	-
FINEP SK a.s.	-	1 039 303	415 834	-	-
P Park, s.r.o.	-	882 747	0	-	-
Jégeho Residential, s.r.o.	-	1 030 061	-	-	-
Spolu	-	2 952 111	415 834	-	-

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2013	2012
FINEP SK, a.s.	08	737 817	1 039 303
FINEP SK, a.s.	11	0	0
FINEP SK, a.s.	01	301 213	415 834
P Park, s.r.o.	08	0	882 747
P Park, s.r.o.	11	0	0
Jégeho Residential, s.r.o.	08	0	1 030 061
Jégeho Residential, s.r.o.	11	0	0
Milburn Limited	08	571 516	0

K poskytnutým úverom prislúchajú aj úroky, ktoré spoločnosť počas výstavby 3 Etapy kapitalizuje na účet nedokončenej výroby vo výške 48 514 EUR (voči FINEP SK), 9 752 EUR (voči Jégeho Residential), 38 770 EUR (voči Milburn) a 105 927 EUR (voči VUB).

POZOR! Kód druhu obchodu musí byť doplnený podľa opatrenia:

01 – kúpa, 02 – predaj, 03 – poskytnutie služby, 04 – obchodné zastúpenie, 05 – licencia, 06 – transfer, 07 – know-how, 08 – úver, pôžička, 09 – výpomoc, 10 – záruka, 11 – iný obchod

XI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

XII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	-	-	-	-	-
z kapitálových vkladov	24 120	37 529	-	-	61 649
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 456 111	337 761	-	(4 500 000)	2 293 872
Neuhrazená strata minulých rokov	-	-	-	-	-

FINEP Jégeho alej a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	375 290	(422358)		(375 290)	(422 358)
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2012
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	24 120	-	-	-	24 120
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 517 968	-	-	(61 857)	6 456 111
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(61 857)	375 290	-	61 857	375 290
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XIII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	2013	2012
Peniaze	211	11 809	12 005
Čeniny	213	0	0
Účty v bankách	221.010	783	762 986
Účty v bankách	221.020	20	20
Účty v bankách – zberný účet 1 a 2 etapa	221.030	954	33 302
Účty v bankách – investičný účet	221.040	28 199	34
Účty v bankách – DPH účet	221.050	244 387	14 442
Účty v bankách – bežný účet	221.070	25	28
Účty v bankách – bežný účet	221.080	421	44 424
Účty v bankách – zberný účet 3. etapa	221.100	1 037 427	3 685 325
Spolu		1 324 025	4 552 566