

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Panorama Koliba s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vznikla dňa 10. apríla 2008 a bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 11. mája 2008 vedenom v registri Okresného súdu Bratislava 1 v oddieli Sro vo vložke č. 45879/B. Spoločnosť sídli na Šulekovej 2, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36 775 380.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľnosti
- technicko-organizačné zabezpečenie kurzov a školení v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- administratívne, kopírovacie a rozmnožovacie práce
- prenájom hnuiteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- reklamná, propagačná a výstavnícká činnosť
- prieskum trhu a verejnej mienky
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť)
- inžinierska činnosť – obstaráateľské služby v stavebníctve

Podiel spoločníkov na základnom imaní Spoločnosti spolu s údajmi o ich hlasovacích právach je nasledovný:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	Eur	%	
TPE Holding I. Limited	12 633	1,34	1,34
PV Koliba, s.r.o.	302 400	32,00	32,00
WBA Properties Limited	629 937	66,66	66,66
Spolu	944 970	100,00	100,00

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Štatutárny zástupca

Konateľ: Ing. Juraj Bačík

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:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2012 bola schválená dňa 31.05.2013

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady, metódy a spôsoby oceňovania, ktoré Spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2013 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Goodwill/záporný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom Spoločnosti na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe 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
Softvér	3 roky	33,33%	rovnomerne
Oceniteľné práva	10 rokov	10%	rovnomerne
Goodwill	neobmedzená	nestanovená	zhodnotenia

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 s obstaraním súvisiace.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku alebo trhovou porovnávacou cenou.

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 na základe 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	20 rokov	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky	4 roky	25%	rovnomerne
Inventár	4 roky	25%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	2 roky	50%	rovnomerne

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

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty pri finančnom majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy váženého aritmetického priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady.

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

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje na ich realizovateľnú hodnotu pomocou opravných položiek.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy 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.

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roku od súvahového dňa.

h) Rezervy

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

i) 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.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, 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. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, dary do hmotného majetku a pod.

k) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Pri kúpe a predaji cudzej meny na slovenskú menu sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Deriváty

Spoločnosť nepoužíva deriváty.

n) Finančný leasing

Spoločnosť účtuje o finančnom leasingu tak, že majetok obstaraný formou finančného leasingu je aktivovaný v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu. Finančný náklad sa účtuje do nákladov pri zachovaní vecnej a časovej súvislosti.

Majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania leasingovej zmluvy. Nájomné za majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov rovnomerne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

o) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy.

O odloženom daňovom záväzku účtuje Spoločnosť vždy, o pohľadávke pokiaľ je realizovateľná.

p) Dotácie/Investičné ponuky

Spoločnosť nezískala žiadne dotácie ani investičné ponuky.

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

V roku 2013 spoločnosť neobstarala žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý hmotný majetok

V roku 2013 spoločnosť neobstarala žiadny dlhodobý hmotný majetok.

b) Dlhodobý finančný majetok

V roku 2013 spoločnosť neviduje ani neobstarala žiadny dlhodobý finančný majetok.

5. ZÁSoby

Pozemky na predaj:

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Parcely	2 641 132	2 746 382
Výstavba bytov I.etapa	1 737 250	163 515
Ostatné náklady k bytom I.etapa	445 616	390 290
Ostatné náklady k bytom II.etapa	51 199	0
Spolu	4 875 197	3 300 187

6. POHLĎÁVKY

Spoločnosť v roku 2013 nevykazovala ani nevidovala dlhodobé pohľadávky.

K 31. decembru 2013 spoločnosť evidovala nasledujúce pohľadávky:

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Krátkodobé		
Pohľadávky voči štátnemu rozpočtu	76 165	39 605
Pohľadávky z obchodného styku	40 300	0
Iné pohľadávky	100	100
Spolu	116 565	39 605

7. FINANČNÉ ÚČTY

K 31. decembru 2013 mala spoločnosť nasledujúce zostatky v pokladni a na bankových účtoch:

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Opravná položka	Precenenie s vplyvom na vlastné imanie	31.12.2013
Pokladnica a ceniny	5 597	3 000	734	0	0	7 863
Bankové účty	147 719	2 878 760	2 438 572	0	0	587 908
Spolu	153 316	2 881 760	2 439 305	0	0	595 771

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2013 žiadne opravné položky.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE NÁKLADOV A PRÍJMOV

Významné položky nákladov budúcich období:

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Domény	51	571
Nájom za sídlo	400	0
Spolu	51	571

10. VLASTNÉ IMANIE

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
31. december 2012	945 000	0	0	0	0	0	0	-1 616 684	-671 684
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-400 268	-400 268
31. decembra 2013	945 000	0	0	0	0	0	0	-2 016 952	-1 071 952

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
31. december 2011	945 000	0	0	0	0	0	0	-1 250 077	-305 077
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-366 608	-366 608
31. decembra 2012	945 000	0	0	0	0	0	0	-1 616 685	-671 685

11. REZERVY

v celých Eur	31.12.2012	Tvorba rezerv	Použitie rezerv	Zrušenie rezerv	31.12.2013
Rezerva na účtovnú závierku	0	160	160	0	0
Spolu	0	160	160	0	160

12. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Prijaté dlhodobé pôžičky	3 029 304	2 076 613
Spolu	3 029 304	2 076 613

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť dlhodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Záväzky z obchodného styku	507 988	126 870
Záväzky voči štátnemu rozpočtu	4 291	0
Iné záväzky	215	0
Spolu	512 494	126 870

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť krátkodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Dlhodobý bankový úver	2 715 977	1 569 818
Dlhodobé pôžičky	3 029 304	2 076 613
Krátkodobé finančné výpomoci	348 696	391 487
Spolu	6 093 977	4 037 917

v celých Eur		Do 1 roka	Od 1 roka do 5 rokov	Spolu
Dlhodobý bankový úver	č.21	182 591	1 000 000	1 182 591
Dlhodobý bankový úver	č.33	833 387	700 000	1 533 387
Spolu		1 015 977	1 700 000	2 715 977

Prehľad bankových úverov:

Záväzok	Zostatok v roku 2013 v celých Eur	Popis zaistenia
Úver-Privat banka	2 715 977	Založené obchodné podiely spoločníkov Vystavené vlastné blanco zmenky

v celých Eur			2013	2012
	Úroková sadzba	Splatnosť v roku	Celkový limit	Čiastka v Eur
				Čiastka v Eur
Úver-Privat banka	3M	2015	2 715 977	2 715 977
	Euribor+			
	5,00%			
Spolu			2 715 977	1 569 818

Prehľad finančných záväzkov z poskytnutých pôžičiek:

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Splatnosť	Úroková sadzba	31.12.2013
Pôžička Tarrana	1 490 293	730 000	100 000	2014	15%	2 120 293
Pôžička TPE Holding I.	20 200	0	0	2014	15%	20 200
Pôžička WBA PD, s.r.o.	50 400	0	0	2014	15%	50 400
Úroky	515 720	322 691	0	2014		838 411
Spolu	2 076 613	1 052 691	100 000			3 029 304
Pôžička WBA, a.s.	143 000	3 100	0	2014	10%	146 100
Pôžička Rea Tatry, s.r.o.	200 000	0	80 000	2014	10%	120 000
Úroky	48 487	34 109	0			82 596
Spolu	391 487	37 209	80 000			348 696

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE VÝNOSOV

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Právne služby	0	147
Výdavky bud.období-DFA	36 391	0
Výnosy bud.období-rozostavanosť	16 915	0
Spolu	53 306	147

16. DERIVÁTY

Spoločnosť nemá uzavreté derivátové zmluvy ani neúčtovala o derivátoch k 31. decembru 2013.

17. DAŇ Z PRÍJMOV

v celých Eur	2013	2012
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-400 268	-366 608
Daň z príjmov vypočítaná použitím príslušnej sadzby	-92 062	-69 655
trvalo pripočítateľné/odpočítateľné rozdiely	54	-86
použitie daňových strát z minulých rokov	0	0
Daň z príjmov	0	0
Splatná daň z príjmov	0	0
Odložená daň z príjmov	0	0
Daň z príjmov	0	0

18. LEASING

Spoločnosť neobstarala majetok formou finančného alebo operatívneho leasingu.

19. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2013 podmienené záväzky alebo aktíva.

20. NÁKLADY A VÝNOSY

Náklady

v celých Eur	2013	2012
Predaná nehnuteľnosť	413 137	10 373
Spotrebný materiál	7	0
Právne služby	5 405	4 619
Účtovníctvo	7 188	7 191
Ostatné služby	6 460	1 634
Ostatné pokuty a penále	215	0
Dane a poplatky	4 867	813
Bankové úroky z úveru	102 325	84 526
Úroky z pôžičiek	356 800	257 227
Bankové poplatky	20 727	838
Spolu	917 130	367 220

Výnosy

v celých Eur	2013	2012
Výnosy z nehnuteľ. na predaj	514 039	100
Ostatné výnosy z HČ	2 800	0
Bankové úroky	23	461
Úroky z pôžičiek	0	51
Spolu	516 862	613

21. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

v celých Eur	2013	2012
TPE Holding I. Nákladové úroky z pôžičky	3 030	25 085
Spolu	3 030	25 085

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

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na hospodársky výsledok spoločnosti.