

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

v ☐ - eurocentoch☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac
0 1rok
2 0 1 3

do

mesiac
1 2rok
2 0 1 3

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Dátum vzniku účtovnej jednotky

1 3

0 1

2 0 0 6

Účtovná závierka

*)

☒ x

- riadna

☐

- mimoriadna

☐

- priebežná

Účtovná závierka

*)

☒ x

- zostavená

☐

- schválená

IČO

3 5 9 7 3 9 5 1

DIČ

2 0 2 2 1 1 0 9 7 0

Kód SK NACE

4 1 1 0 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

I . S t a r o m e s t s k á , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T r e n č i a n s k a

Číslo

5 6 / D

PSČ

8 2 1 0 9

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2 / 5 9 4 2 0 0 0 0

Číslo faxu

0 2 / 5 9 4 2 0 0 0 1

E-mailová adresa

Zostavené dňa:

14.1.2014

Schválené dňa:

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

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

1. Staromestská, spol. s r. o.
Hviezdoslavovo nám. 13, 811 02 Bratislava (do 30.9.2012)

Zvolenská 22, 821 09 Bratislava (od 1.10.2012)

Trenčianska 56/D, 821 09 Bratislava (od 6.2.2013)

Spoločnosť 1. Staromestská, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 19. decembra 2005 a do obchodného registra bola zapísaná 13. januára 2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 39025/B).

Dňa 1.10.2012 došlo k zmene adresy sídla spoločnosti z Hviezdoslavovo nám. 13, Bratislava na Zvolenská 22, Bratislava.

Dňa 6.2.2013 došlo k zmene adresy sídla spoločnosti zo Zvolenská 22, Bratislava na Trenčianska 56/D, Bratislava.

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

Zabezpečenie financovania a výstavby bytových a nebytových priestorov Projektu „Medický park“ na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti a ich predaj formou Zmluvy o prevode vlastníctva vopred neznámym kupujúcim, po kolaudácii a zapísaní vlastníckeho práva Spoločnosti v katastrí nehnuteľností.

3. Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2012 bol 0, v roku 2011 tiež 0.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 bola uložená do Zbierky listín Obchodného registra dňa 20. decembra 2013

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

1. Orgány účtovnej jednotky

Konatelia Susanna Krischke (do 30. septembra 2012)
Ing. Alfred Kitzwögerer

Prokúra Ing. Elena Filipová (do 30. septembra 2012)
Ing. Marcela Kollárová

2. Informácie o spoločníkoch účtovnej jednotky

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2012 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Wien-Süd Holding Beteiligungsges. mbH	6 639	100	100	-
Spolu	6 639	100	100	-

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Materská spoločnosť nie je povinná zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu. Podľa § 22 Zákona o účtovníctve ods. 10 neboli splnené podmienky pre povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) 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, okrem:

- účtovania poistenia majetku určeného na prevádzkovú činnosť a iného poistného súvisiaceho s prevádzkovou činnosťou. Takéto poistenie sa od 1. januára 2011 účtuje na účet 548 – Ostatné náklady na hospodársku činnosť;
- spôsobu účtovania zákazkovej výroby;
- účtovania zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj (priebežný transfer);
- účtovania zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj - ostatnej (nie priebežný transfer);
- účtovania obstarania nehnuteľnosti na účelom ďalšieho predaja.

Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2010 č. MF/25822/2010-74 boli novelizované postupy účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva č. 23054/2002-92. Podľa prechodných ustanovení sa dlhodobý hmotný majetok, o ktorom sa účtovalo podľa § 33 ods. 7 v znení účinnom do 31. decembra 2010, sa k 1. januáru 2011 preúčtoval v prospech účtu 042 – Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 121 – Nedokončená výroba a pozemky, na ktorých prebieha výstavba, sa preúčtovali v prospech účtu 031 – Pozemky so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 133 – Nehnuteľnosť na predaj.

Náklady na výstavbu nehnuteľnosti boli od 1.1.2011 účtované do nákladov a následne boli aktivované na ľarchu účtu 121 – Nedokončená výroba a v prospech účtu 611 – Zmena stavu nedokončenej výroby.

Po ukončení výstavby nehnuteľnosti na predaj a následnej kolaudácii nehnuteľnosti sa konečný stav účtu 121 – Nedokončená výroba záúčtuje v prospech účtu 121 – Nedokončená výroba a na ľarchu účtu 611 – Zmena stavu nedokončenej výroby. Zároveň dôjde k aktivácii výrobkov na ľarchu účtu 123 – Výrobky a v prospech účtu 613 – Zmena stavu výrobkov.

Uvedené zmeny nemajú vplyv na výsledok hospodárenia vykázaný v predchádzajúcich účtovných obdobiach, keďže sa aplikujú prospektívne na účtovné prípady, ktoré vznikli po 1. januári 2011. Zmeny majú dopad na presun vykázaní obstarávaného majetku v súvahe z neobežného majetku do obežného majetku (zásob).

V súvislosti so zmenou účtovania zákazkovej výroby, zákazkovej výstavby nehnuteľností a obstarania nehnuteľnosti na účel ďalšieho predaja boli do súvahy a výkazu ziskov a strát doplnené nové účty.

(b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

(c) Zásoby

Výstavba nehnuteľností určených na predaj sa účtuje na účtoch zásob, ocenených obstarávacou cenou zníženou o zľavy z ceny. Pozemky sú ocenené pôvodnou obstarávacou cenou, súčasťou obstarávacej ceny nehnuteľností určených na predaj sú náklady priamo súvisiace (priamo priraditeľné) s obstarávaním nehnuteľností vrátane poddodávok a nakupovaných služieb súvisiacich s výstavbou, náklady na poistenie výstavby a úroky z úverov a pôžičiek do momentu skončenia výstavby. V priebehu výstavby sa vznikajúce náklady aktivujú na účtoch zásob nedokončenej výroby, po skončení sa evidujú na účtoch výrobkov.

Ak je obstarávacia cena zásob vyššia než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

V zmysle opatrenia MFSR § 18 sa na základe zásady opatrnosti tvorila opravná položka k zásobám z dôvodu nižšej predajnej ceny voči oceneniu v účtovníctve.

(d) Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľností na predaj

Spoločnosť momentálne nemá uzatvorenú zmluvu so stavebnou spoločnosťou ani s budúcimi kupujúcimi.

- (e) **Pohľadávky**
Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.
- (f) **Peňažné prostriedky a ceniny**
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- (g) **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**
Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- (h) **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) **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.
- (j) **Cudzia mena**
Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.
Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.
- (k) **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.

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 5 až 6.

Na základe zmien v opatrení MFSR boli byty vo výstavbe a pozemky a opravné položky k nim preúčtované z účtovej triedy 0 – Dlhodobý majetok na účty účtovej triedy 1 – Zásoby.

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Stav na konci účtovného obdobia									

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostat- ný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Stav na konci účtovného obdobia									

2. Zásoby

Na základe zmien v opatrení MFSR boli v súlade s § 86i, odst. 3 Postupov účtovania obstarávané nehnuteľnosti a opravné položky k nim preúčtované z účtovej triedy 0 – Dlhodobý majetok na účty účtovej triedy 1 – Zásoby.

Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti (pozemky) zapísané na LV 7598 v Katastrálnom území Bratislava Staré Mesto vo výške 869 946 EUR a k 31. decembru 2012 ich vykazuje ako nehnuteľnosť na predaj:

- pozemok parc.č. 8253 zastavané plochy a nádvoria o výmere 734 m²
- pozemok parc.č. 21756/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²

Na pozemky s parc.č. 8253 a 21756/10 bolo zriadené záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. dňom 11.1.2007.

Na účte zásob nedokončenej výroby sú vo výške 991 022 EUR najmä náklady spojené s vypracovaním projektu 3,58 %, so stavebným projektom 20,58 %, dozorom a so stavebnými prácami 23,60 %. Taktiež sú na účte obstarania dlhodobého majetku úroky z bankového úveru a úveru od materskej a sesterských spoločností 52,24 % z celkových nákladov obstarania nehnuteľností určených na predaj. Na výstavbu nehnuteľností bolo vydané stavebné povolenie číslo SU-2008/32142/36580-G/114-Ká, 3207/2008/Dp a MAGS SSU/27225/2008/68113-3/ICH.

Od roku 2009 sa nerealizovali žiadne ďalšie stavebné práce na realizácii projektu.

Opravná položka k obstarávanému dlhodobému majetku je tvorená v prípade ak je jeho obstarávacía cena, vrátane ceny pozemku, vyššia ako cena podľa posudku znalca.

Podľa znaleckého posudku dňa 19.02.2010 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 941 000 EUR. Spoločnosť účtovala v roku 2009 opravnú položku vo výške 283 761 EUR, netto hodnota dlhodobého majetku sa znížila na 1 235 876 EUR.

Podľa znaleckého posudku dňa 13.08.2010 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 1 020 000 EUR (1.245 EUR/m²). Spoločnosť účtovala v roku 2010 opravnú položku vo výške 72 281 EUR, ktorá bola kalkulovaná z úrokov z pôžičiek účtovaných na účtoch obstarania majetku, netto hodnota dlhodobého majetku sa znížila na 1 251 067 EUR, čo predstavuje 1 528 EUR/m².

Podľa znaleckého posudku zo dňa 29.11.2011 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 1 020 000 EUR (1 245 EUR/m²). Spoločnosť účtovala v roku 2011 opravnú položku k zásobám vo výške 335 379 EUR, netto hodnota zásob sa znížila na 1 020 000 EUR (1.245 EUR/m²).

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

Zásoby a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	691 421				691 421
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	691 421				691 421

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností na predaj za účtovné obdobie	74 425
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania	1 860 968

3. Pohľadávky

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

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	166 784		166 784
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	459		459
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	167 243		167 243

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	167 243	161 142
Krátkodobé pohľadávky spolu	167 243	161 142
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

Dňa 18.12.2006 bola uzatvorená Zmluva o záložnom práve s Tatra bankou, a.s. (záložný veriteľ) k budúcim a existujúcim pohľadávkam:

- ktoré vznikli alebo vzniknú na základe odberateľských zmlúv,
- ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti so vznikom alebo zánikom odberateľských zmlúv,
- ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s odstúpením od odberateľských zmlúv,
- pohľadávky na nakladanie s peňažnými prostriedkami na účtoch a na vyplatenie peňažných prostriedkov z účtov.

Predmetom zmluvy o záložnom práve je dohoda o zriadení záložného práva za účelom zabezpečenia a splatenia Zabezpečovanej pohľadávky. Dôvodom zriadenia záložného práva k pohľadávkam je uzatvorenie Zmluvy o splátkovom úvere č. 2339/2006 vo výške 607 449 EUR, možnosti poskytnutia úveru až do výšky 3 153 422 EUR vrátane možných budúcich dodatkov k zmluve, na základe ktorých sa môže suma úveru zvýšiť až na 4 099 449 EUR.

Realizácia záložného práva nastane v prípade neplnenia a záložný veriteľ je oprávnený požiadať odberateľov, aby pohľadávky na zaplatenie uhradili v prospech účtu určeného záložným veriteľom.

Z celkovej sumy pohľadávok v hodnote 167 243 EUR je úročená pohľadávka – pôžička sesterskej spoločnosti vo výške 150 000 EUR. Zvyšnú sumu tvoria krátkodobé pohľadávky z vystavených faktúr za úroky 16 784 EUR, a daňová pohľadávka z nadmerného odpočtu DPH vo výške 459 EUR.

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Na nakladanie s peňažnými prostriedkami na Účtoch a na vyplatenie peňažných prostriedkov z účtov bolo zriadené záložné právo (bližšie viď F.4).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	323	357
Bežné bankové účty	29 350	37 207
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	29 673	37 564

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	6	0
Webová doména na rok 2014	6	0

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti B a N.

2. Rezervy

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

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia f
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 900	2 300	2 325	575	2 300
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>2 900</i>	<i>2 300</i>	<i>2 325</i>	<i>575</i>	<i>2 300</i>
Audit spoločnosti	1 400	1 100	1 400		1 100
Príprava daň.priznania	500	500	500		500
Príprava účtovnej závierky	1 000	700	425	575	700

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

Názov položky a	Predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia f
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 850	2 900	2 357	493	2 900
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>2 850</i>	<i>2 900</i>	<i>2 357</i>	<i>493</i>	<i>2 900</i>
Audit spoločnosti	1 350	1 400	1 350		1 400
Príprava daň.priznania		500			500
Príprava účtovnej závierky	1 500	1 000	1 007	493	1 000

Prehľad o nevyfakturovaných dodávkach je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia f
Nevyfakturované dodávky, z toho:	0		0		0
Príprava daňového priznania pre daň z príjmov PO	0		0		0

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

3. Závazky

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	778	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 237 669	1 772 553
Krátkodobé záväzky spolu	2 238 447	1 772 553
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		390 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu		390 000

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka predstavujú najmä úroky z pôžičky od materskej spoločnosti vo výške 375 938 EUR a istiny pôžičky od materskej spoločnosti Wien-Süd Holding Beteiligungsges.mBH v sume 1 860 613 EUR splatné do 31.12.2014. Zvyšnú sumu tvoria záväzky z obchodného styku v sume 1 896 EUR.

Jediným zdrojom splácania záväzkov z prijatých úverov a pôžičiek a prevádzkových nákladov budú tržby z predaja bytových a nebytových priestorov a k nim patriace pozemky po realizácii výstavby. V účtovných knihách sú prijaté pôžičky účtované na účtoch 361-krátkodobá časť a 471-dlhodobá časť.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky predstavujú záväzky Spoločnosti 2 238 447 EUR a brutto majetok Spoločnosti je vykázaný vo výške 2 057 890 EUR.

Všetky záväzky po lehote splatnosti boli do dňa zostavenia účtovnej závierky uhradené.

4. Bankové úvery

Štruktúra pôžičiek od materskej spoločnosti a sesterskej spoločnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé pôžičky					
Wien-Süd Holding	EUR	4	4.2.2014		200 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	13.7.2014		190 000
Krátkodobé pôžičky					
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	846 613	846 613
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	4 000	4 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	75 000	75 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	50 000	50 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	70 000	70 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	4.2.2014	200 000	200 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	13.7.2014	190 000	190 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	425 000	
I. Brečtanová, s.r.o.	EUR	4	31.12.2014		425 000

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zvýšenie 74 425 EUR (v roku 2012 zvýšenie 75 123 EUR). Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zvýšenie o aktiváciu nákladov v sume 74 425 EUR (v roku 2012 zvýšenie o aktiváciu nákladov v sume 75 123 EUR), ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatkový stav d	Bežné účtovné obdobie e	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	229 601	225 177	150 054	74 425	75 123
Výrobky					
Zvieratá					
Spolu	229 601	225 177	150 054	74 425	75 123
Manká a škody	x	x	x		
Reprezentačné	x	x	x		
Dary	x	x	x		
Iné	x	x	x		
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	74 425	75 123

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

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	74 425	75 123
Úroky z bankových úverov		9 856
Úroky z pôžičiek	74 425	65 267
Projektové služby		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Finančné výnosy, z toho:	6 003	6 021
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>6 003</i>	<i>6 021</i>
Úroky	6 003	6 021

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**I. Náklady na poskytnuté služby**

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	7 896	11 924
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>1 100</i>	<i>1 400</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	1 100	1 400
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>6 796</i>	<i>10 524</i>
Účtovné služby	3 910	4 501
Daňové poradenstvo	500	500
Nájomné		2 242
Administratívne služby	28	
Právne poradenstvo	126	
Podpora predaja, marketing	49	135
Upratovacie práce, údržba pozemku	2 183	2 400
Preklady		378
Ostatné		368
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	705	1 087
Daň z nehnuteľnosti	705	777
Poistenie zodpovednosti za škodu		310
Finančné náklady, z toho:	74 481	78 215
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>74 481</i>	<i>78 215</i>
Úroky z bankového úveru		9 856
Úroky z pôžičiek	74 425	65 267
Bankové poplatky	56	3 092

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

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť pre účely bankového úveru, ktorý jej bol poskytnutý nadradila záväzok voči banke v sume 425 000 EUR pred záväzkom voči materskej účtovnej jednotky W-S Holding v sume 1 045 613 EUR.

2. Ostatné finančné povinnosti

V projekte „Medický park“ s 20 bytmi a 2 obchodnými priestormi bol predpokladaný termín začatia výstavby apríl 2009. Kúpa pozemku a prípravné projektové náklady boli financované z pôžičky od materskej spoločnosti Wien-Süd Holding

Beteiligungsges.mbH. V decembri 2006 bola kúpa pozemku refinancovaná Tatra bankou a Spoločnosť vrátila časť poskytnutej pôžičky materskej spoločnosti. Bežné prevádzkové náklady Spoločnosti sú financované z pôžičky od materskej spoločnosti. Výška financovania z vlastných zdrojov ešte nie je stanovená. Pôžičky poskytnuté materskou spoločnosťou sú splatné až po predaní všetkých bytov a splatení pôžičky od Tatra banky.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

J. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnych orgánov Spoločnosti neboli vyplácané za ich činnosť v orgánoch Spoločnosti žiadne príjmy.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami (okrem transakcií s materskou účtovnou jednotkou):

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu b	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
I.Račianska, s.r.o.	08	6 000	6 016
W-S International Consulting, s.r.o.	03		2 902
I.Brečtanová, s.r.o.	08	8 430	432 685

Spoločnosť uskutočnila v priebehu bežného účtovného obdobia nasledujúce transakcie s materskou spoločnosťou:

Materská účtovná jednotka a	Kód druhu obchodu b	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
Wien-Stüd Holding	08	888 540	57 582

Kód druhu obchodu:

- 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

L. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2013 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

M. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	173				173
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-868 350			-10 086	-878 436
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-10 086	-2 654		+10 086	-2 654
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohl'adávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	173				173
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-476 131			-392 219	-868 350
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-392 219	-10 086		392 219	-10 086
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Účtovná strata za rok 2012 bola rozdelená takto:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	10 086
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	10 086
Iné	
Spolu	10 086

Spoločnosť plánuje dosahovať zisk až v období po skončení výstavby. Po kolaudácii objektu bude zápis vlastníckeho práva najskôr na Spoločnosť a až následne sa uskutoční predaj bytov, respektíve nebytových priestorov a pozemkov. V období ich odovzdania kupujúcim sa bude účtovať o výnosoch z predaja nehnuteľností a nákladoch na predanú nehnuteľnosť.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 straty vo výške 2 654 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

O odloženej daňovej pohľadávke spoločnosť neúčtuje z dôvodu, pretože audit spoločnosti podľa § 19 zákona o účtovníctve nie je povinný a spoločnosť sa rozhodla o odloženej dani neúčtovať.